



**Korteriühistu töö
korraldamine juhatuse
tasandil ja renoveerimise
protsess**

Olivar Kits

Mida eeldatakse ühelt healt korteriühistu juhilt!

- Hea suhtlusoskus, esinemisjulgus, enesekehtestamine (läbisaamine elanikega, omanikega ja võime neid kallutada tegema õigeid otsuseid!);
- Koostöövalmidus (KOV, päästeamet, PPA, ettevõtjad);
- Seaduse tundmist (lepingud, võla menetlused, ühistu huvide kaitsmine);
- Ehituse ja ehitusmaterjalide tundmist (eeldab vähemalt huvi valdkonna
- Tarkvarade kasutust (erinevad registrid, KORTO, Excel, jne);
- Majanduslike teadmisi ja oskuseid (analüüsid, arengukavad, tasuvusaja arvutused, hangete korraldus, raamatupidamine, majanduskava, jne);
- KredExi meetmeta kasutus kunsti ja sellega seonduvat bürokraatiat!
- Palk? Kas ta seda tasuta teha ei tahaks?

Olivar Kits

MIDA TEEB KÜ JUHATUS JA KUI PALJU SELLEST NÄEVAD KORTERIOMANIKUD!

1/2

SEDA NÄEVAD
ÜHISTU LIIMED

Majanduskava,
majanduskulude arvestus,
üldkoosoleku kokkukutsumine,
üldkoosoleku läbiviimine ja info
jagamine ning otsuste teatavaks tegemine.
Korteriomanike vastuvõtt ja selgitustöö teostamine.
Avariide, probleemide lahendamine, korteri sisese
remonttööde juhendamine ja kontroll.

PAREMA
ETTEKUJUTUSE
SAAVAD
JUHATUSE
LIIKMED

Kaasomandi hooldus ja remonttööde korraldamine, tellimine,
hinnapakkumiste koostamine, suhtlemine ettevõtetega.
Pakkumiste võrdlemine, hindamine, arvete kontrollimine.
Tööülesannete formuleerimine ja jagamine. Juhatuse koosolekutel osalemine.
Koolitused/infopäevad/nõupidamised. Lepingute ettevalmistamine ja sõlmimine.
Korteriühistu kodukorra täitmise jälgimine ja vajadusel meetmete rakendamine vastavalt
kodukorrale ja korrakaitseadusele (Politsei). Võlglastest korteriomanikega suhtlemine ja
meetmete rakendamine võlgnevuste likvideerimiseks. Lihtsamate hooldustööde
teostamine/korraldamine vastavalt juhatus liikmete pädevusele.

MIDA TEEB KÜ JUHATUS JA KUI PALJU SELLEST NÄEVAD KORTERIOMANIKUD!

2/2

Üleüldine haldamine: Korteriomanike ja elanike registri pidamine. Dokumendihaldussüsteemi loomine ja alalhoidmine. Ühistu koosolekute ettevalmistamine, kokkukutsumine ja juhtimine, (päevakord, registreerimisleht, protokoll, lisad vastavalt teemadele). Ühistu kodukorra/öörahu rikkumiste menetlemine. **Kaebuste** menetlemine/vastamine/läbirääkimine. Nõutud **dokumentide/aruannete edastamine** äriregistrile statistikaametile/maksuametile/PPA'le, jne. Raamatupidamisenõuetest kinnipidamise jälgimine, **eelarve planeerimine**, majanduskava koostamine. Võimalusel **arengukava** koostamine 3-7 aastaks. Ühistu rahaliste vahendite haldamine vastavalt kinnitatud majanduskavale ja ühistu raamatupidajale **suuniste andmine arvete tasumiseks**. Palgaarvestuse ja **lepingute täitmise** kontroll. Töötasudelt kinnipeetavate maksude ja **pangaülekannete** kontroll. Majandusaasta **tegevusaruande** koostamine.

Mööturi andmete jälgimine/täpsustamine ja vajadusel edastamine tarnijatele, raamatupidajale (elekter, vesi, küte, gaas). **Läbirääkimiste pidamine** korteriomanikega, omavalitsusüksuste, lepinguliste teenuste osutajatega, juhatuse liikmete ja koristajatega. Ühistu juhatuse liikmete **täiendkoolituste** korraldamine (soov kaasuda).

Hoone kaasomandi osa **kindlustuse** korraldamine (vesi-, tuli-, jm riski/vastutus kindlustus). Kindlustusjuhtumitele reageerimine ja lahendamine. Tehnosüsteemide **tähtajalise hoolduse** korraldamine (mööturite taatlemine, filtrite vahetus, korstnate-, ventilatsiooni šahtide-, veerennide puhastus, jne).

Vajaliku seadusandluse tundmine:

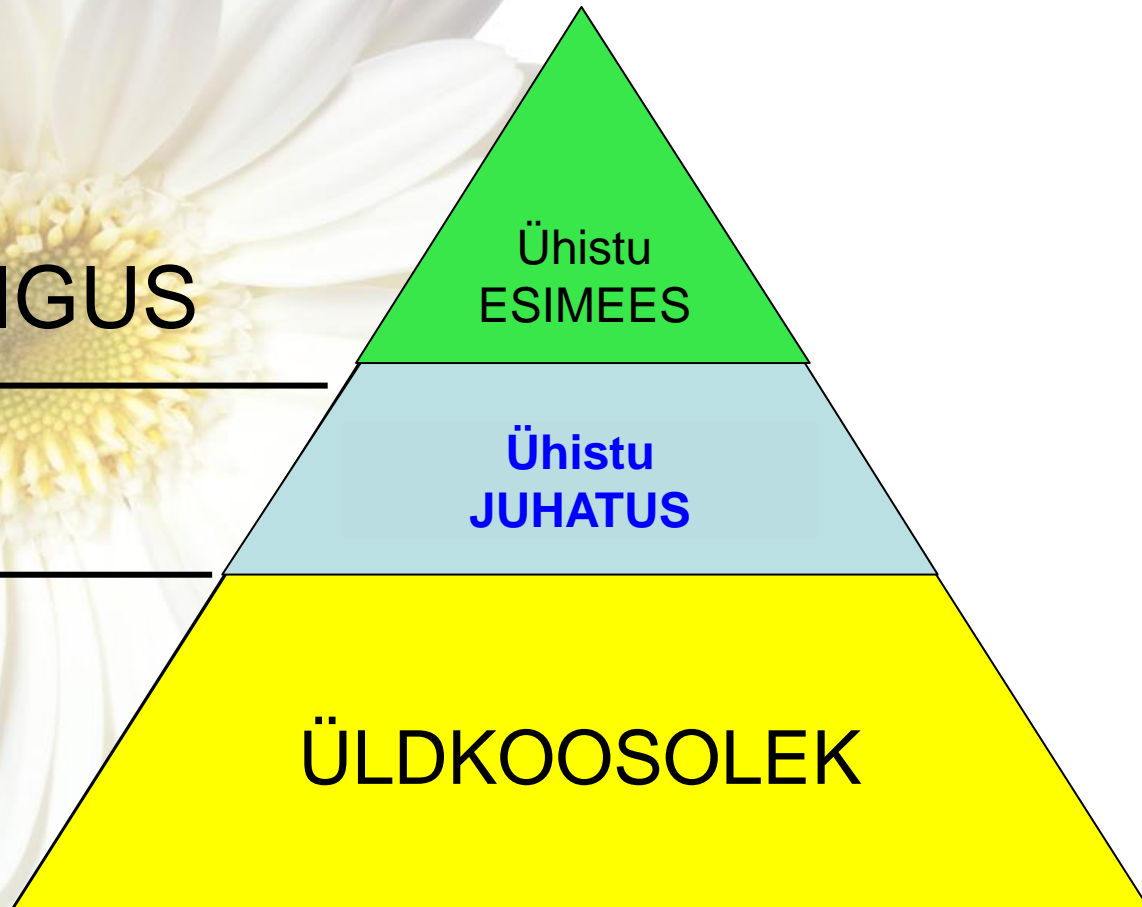
KrtS, MTÜ, RPS, KorS, AÕS, RterS, PäästeS, TuOS, EhS, TsMS, VÕS.

Vastutuse ja otsustus õiguse jaotus korteriühistus 1/2

- MINIMAALNE ÕIGUS
-

- OSALINE ÕIGUS
-

- TÄIELIK ÕIGUS

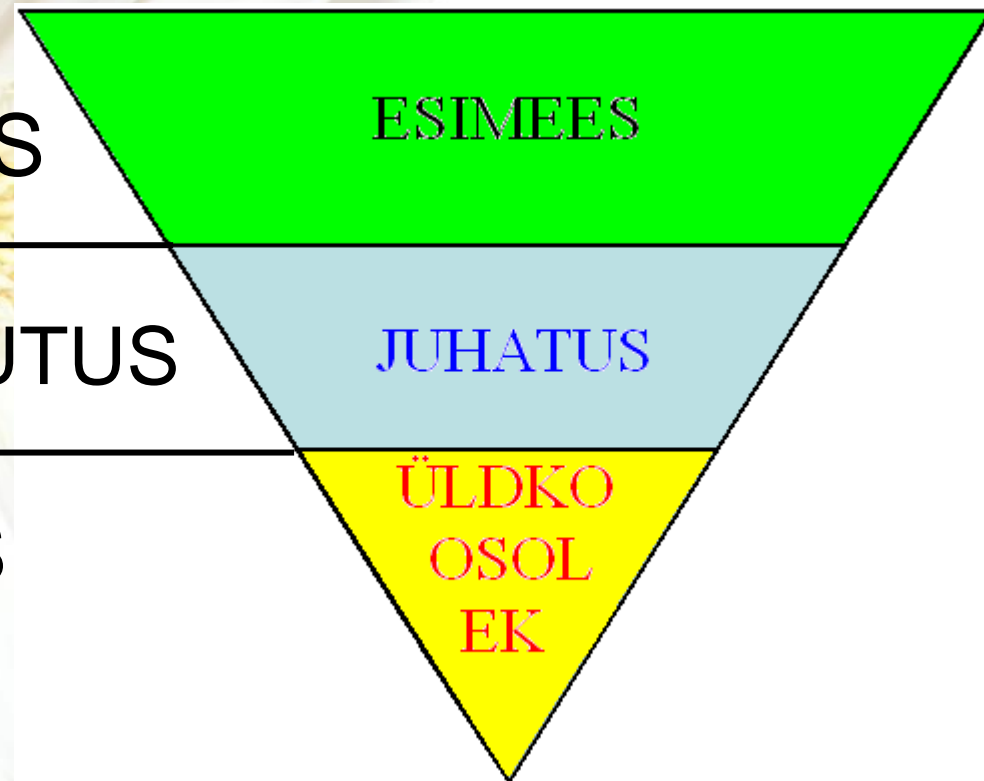


Vastutuse ja otsustus õiguse jaotus korteriühistus 2/2

- OTSENE VASTUTUS

- SOLIDAARNE VASTUTUS

- ÜLDINE VASTUTUS



Renoveerimisprotsess 1/3

Sõltuvalt hoone seisukorrast on mõistlik jagada tegevused:

- **dokumentide korrastamiseks (põhikiri, kodukord, elanike register);**
- **kiireloomulisteks remonttöödeks, millela ei saa edasi minna;**
- **tuleviku vajaduste kaardistamine (inventuur - vajadusel kaasta ekspertiis);**
- **ettevalmistustegevuste eelarve koostamine (omafinantseering vs toetused)**
- **kulude kaardistamine ja rahastusallikate leidmine (Pangad, KredEx, teised toetusmeetmed) MAJANDUSKAVA. Vanal majal on hoolduskulud oluliselt suuremad, kui renoveeritud majal! Ärge tehke seda rem. fondist!;**
- **renoveerimiskulude analüüs ja selle rahastamine;**
- **Rekonstrueerimise ellu viimine nii, et jäädakse elanikega sõpradeks!**

Renoveerimisprotsess 2/3

- ❖ **Info kogumine. (mida soovitakse, võimalused)**
- ❖ **Elanike soov renoveerida (juhatuse selgitustöö)**
- ❖ **Renoveerimiseks ajajoone koostamine**
- ❖ **Ettevalmistus periood (eeltegevused)**
- ❖ **Ekspertide kaasamine (audit, teh.konsultant)**
- ❖ **Projekteerimishanke korraldamine**
- ❖ **Rahastus ja toetus võimaluste kasutamine**
- ❖ **Rahaliste vahendite jaotuse dünaamika**
- ❖ **Vajalike otsuste koostamine ja ÜK esitamine**
- ❖ **Renoveerimistöode elluviimine ja kontroll (OJV)**
- ❖ **Uute süsteemide hoolduse ja kontrolli korraldamine.**

Renoveerimisprotsess 3/3

Rekonstrueerimistegevuste spikker:

- Vii läbi üldkoosolek ja saa juhatsele volitused hangete korraldamiseks Tehnilise konsultandi ja projekteerija leidmiseks (KredEx'i kriteeriumite alusel)!
- Vii läbi tehnilise konsultandi hange, säilita kirjavahetus;
- Koosta juhatuse otsusu parima pakkuja kinnitamiseks ja sõlmi leping.
- Koostöös Teh. Konsultandiga koostage projekteerimise lähte ülesanne ja korraldage hange projekteerija väljaselgitamiseks. Säilita kirjavahetus;
- Koosta juhatuse otsus parima pakkuja kinnitamiseks ja sõlmi leping;
- Edasta pankla esmane laenu taotlus, et teada saada, kui palju Teie majale laenu antakse?
- Koosta oma maja laenu ja kulude dünaamika, mida elanikele tutvustada;
- Korralda üldkoosolek ja kinnita laenu võtmise otsus;
- Esita KredEx toetusvooru ühistu avaldus renoveerimistoetuse saamiseks.

Laenu ja kulude dünaamika (Ülesõidu 7 näitel)

690 000€	Laenu summa (+ 10000€ omafinantseering, 30 korteriga maja)
700000€	Kredex toetab renoveerimist 50% ulatuses
2,0%	intressi määr + 6 kuu EURIBOR (3,8%)
0,30€	Remondifondi suuruse nõue (Swdbank)
1,20€	Prognoositav sääst küttekuludelt (alanemine 50%?)
1€	Tänane remondifondi suurus
0,12€	Tänane hoolduskulu suurus 0,22€ (uute seadmete hoolduseks: 0,10€/m²)
0,32€	Renditulu ühe m2 kohta.
2,44	Võimalik renoveerimisele paigutada ilma et maksud suureneksid! (küttekulud 1,20€ - remondifond 1€ - hoolduskulud 0,12€, renditulu 0,32€)
3,13	Laen/intress/käendus, remondifond kokku peale reki!
0,49€	On prognoositav maksekoormuse tõus m² kohta! (1,49€/RF) ilma soojavee tootmiskulude arvestuseta?
30-60€	Soojaveetootmine 50-80L elektrilise veeboileriga korteri kohta kuus! 2-3m³
3,50 – 5€	Tsentraalne sooja tootmine 1m³ (5-8€ kuus tsirkulatsioon)
22,5€	Sääst soojaveetootmisel KESKMSELT korteri kohta kuus! (0,44€m²)
0,05€/m²	Kokku maksekoormuse tõus! (0,49-0,44=0,05€)

LEADER

BOSS



TÄNAN!

Olivar Kits