

KÜ Kivila13 reg.nr.80017919
juhatusele

Tatjana Allas
Svetlana Vildanova
KÜ Kivila 13 reg.nr.80017919
revisjonikomisjoni liikmed
Mille üldkoosolek kiitis heaks 25.05. 2023.aastal
kaheks aastaks põhikirja p.7.1 alusel.

Revisjonikomisjoni aruanne KÜ Kivila 13 juhatuse
2024.aasta majandustegevuse auditi kohta.

Tuvastati järgmised rikkumised:

I. Korterühistu esmasel registreerimisel majandustegevuse registris
valiti tegevusala kood valesti. Korterühistu reristris on märges kood
68321.

Kood 68321 on koodi 6832 alatüüp. Meie KÜ on mittetulunduslik
juriidiline isik ega osuta teenuseid teistele isikutele raha eest ega
lepingu alusel.

Äriregistris ebaõige registreeringu tõttu käsitlevad ettevõtete
majandustegevuse analüüsi läbiviivad ettevõtted meie poolt nende
vajaduste rahuldamiseks kogutud raha müügituluna. Selle tagajärjel
deklareerimata tulu, tasumata maksud ja juhatuse liikmetele hüvitiste
maksimisest keeldumine.

**Kavandatud põhitegevusalast ei pea registrile teatama usulised
ühendused, erakonnad ja korteriühistud.**

Eesti majanduse tegevusalade klassifikaator.

683 Kinnisvaraala tegevus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 2025)

68 – Kinnisvaraala tegevus

681 – Kinnisvaraala tegevus ja kinnisvaraprojektide arendamine

682 – Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

683 – Kinnisvaraala tegevus tasu eest või lepingu alusel

6831 – Kinnisvarateenuste vahendusteenus

68311 – Kinnisvarateenuste vahendusteenus

6832 – Muu kinnisvaraala tegevus tasu eest või lepingu alusel

68321 – Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)
68322 – Aiandus- ja suvilaühistute haldus
68329 – Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused

Mittetulundusühingute seadus

Vastu võetud 06.06.1996

RT I 1996, 42, 811

jõustumine 01.10.1996

§ 8. Registrisse kandmise avaldus

(1) Mittetulundusühingu kandmiseks registrisse esitab mittetulundusühingu juhatus avalduse, milles näidatakse käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud andmed, ja sellele kirjutavad alla kõik juhatuse liikmed. Avaldusele lisatakse:

[RT I, 21.06.2014, 8 - jõust. 01.01.2015]

1) asutamisleping ja sellega kinnitatud põhikiri;

1¹) [kehtetu - RT I, 05.05.2022, 1 - jõust. 01.02.2023]

2) [kehtetu - RT I 1998, 59, 941 - jõust. 10.07.1998]

3) [kehtetu - RT I 2009, 13, 78 - jõust. 01.07.2009]

4) sidevahendite (telefon, faks vms.) numbrid;

5) muud seaduses sätestatud dokumendid.

(1¹) Mittetulundusühing teatab registrile avalduse esitamisel kavandatud põhitegevusala, samuti teatab tegevusalade muutumisest. Tegevusalast registrile teatamisel või majandusaasta aruandes selle näitamisel kasutatakse Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorit. **Kavandatud põhitegevusala ei pea registrile teatama usulised ühendused, erakonnad ja korteriühistud.**

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

II. 30.09.2022 tasud OÜ-le ASPARUH —5622,00eurot.

Arve nr.27092022.1 Hädaabitööd, 4 röödukatused, üheksandal korrusel.

Mingit tööd ei tehtud. Keegi ei kirjutanud avaldust. Üidkoosoleku aruande andmed. Koosoleku algus 25.05.2023 kell 18:00

Katuse avariircmont 3 ja 5 trcpikoda { rddukatust 5 622 eur (krt. 106,107,177,178)

Majanduskuritegude aegumistähtaeg on 5 aastat. Korteriühistul on veel aega kaaluda üldkoosolekul kriminaalpolitseile avalduse esitamist.

III. Keldriruumid anti üürile ilma kaasomandi omanike loata hinnaga 2 eurot ruutmeetri korta. Juhatus määras üüri meelevaldselt. Üürnikud ei maksa kütte ,vee ega elektri eest.

Meie maja elamispiind on 10204,4 ruutmeetrit

Me maksame kütte eest —10455.270 ruutmeetrit
250,87 x 1,7786 =446,21 eurot x7,5 = 3346,575 eurot me maksame
kütteperioodi eest üle.(umbes 7,5 kuu pärast).

Закон о праве собственности¹

§ 74. Распоряжение общей собственностью в целом

(1) Вещь, находящаяся в совместной собственности, может быть передана или обременена, а также сама вещь или ее хозяйственное назначение могут быть существенно изменены только **с согласия всех собственников.**

(2) Asjaõigusseadus¹

§ 74. Kaasomandi käsutamine tervikuna

(1) Kaasomandis oleva asja võib võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel.

(2) [Kehtetu - RT I 2003, 13, 64 - jõust. 01.07.2003]

IV . Fassadi renoveerimise projekt on juba olemas PRV 13. Heaks kiidetud 2013.aastal.Eelprojekt nr.66195. Kõigi omanike nõusolekut pole.

V. Korterühistust avastati järjekordne Swedbanki konto. **EE21 2200 2210 3486 3704**. SWEDBANK AS kasutas kuni 17.03.2009 ÄRINIME AS HANSAPANK.

Konto pole hetkel suletud. 20.03.2025 Lõppsaldo = 0,00.

2006. aastal võeti 1 000 000 eek suurune laen ja see kanti kohe hoiukontole EE223034876**155**. Ja siis kanti kogu raha kontole **EE21 2200 2210 3486 3704**.

24.04.2007 — +100 000,00 eek	25.04.2007—100 000,00 eek -
04.06.2007 — +425 184,65 eek	05.06.2007—425 184,65eek -
06.08.2007 — +474815,35 eek	08.08.2007—474815, 35eek -

Kokku: 1 000 000,0 eek. (**63 911,64 eurot**)

Kogu raha on makstud AS PARALLEEL **Katuse remondiks**

01.01.2011 eek kurss 15.6466 —>EUR

Kontot teenindati kontolt EE752200001120206**932**

01.01.2007—30.09.2017 konto EE21 2200 2210 3486**3704**

Deebetkäive—190 497,62 eurot

Kreeditkäive—190497,62 eurot

Lõppsaldo—0,00 eurot

25.11.2011 ALICE GRUPP OÜ———20630,11 Kokku: **89 416,31eurot**
22.12.2011 ALICE GRUPP OÜ ———38786,20
01.02.2012 ALICE GRUPP OÜ ———30000.0
Raha laekus kontole **EE21 2200 2210 3486 3704** deposiitkontolt
EE223053649208. Raha tagastati pank (laenu põhiosa) kontolt
EE752200001120206932932 kontoEE212200221034863704704 kaudu .

Äriregister ei sisalda 2006 ,.2007,2008.aasta majandustegevuse
aastaruandeid.

Juhatuse liikmed ajavahemikul 11.02.2005 - 29.12.2017:
Marika Mändmaa,Anatoli Utemov,Eve Toomela ja teised.

VI. Omanike loata avati 11 hoiukontot ja tehti 51 pikendust.

VII. 30.09.2024 Marika Mänmale maksti **töövõimetushüvitis (пособие по инвалидности)** 51,98 eurot.

Juh.liikme tasu septembri kuu eest 382.80 +51,98
(**töövõimetushüviti**)=434,78 eurot. See ei kajastunud 2024.aasta
aruannetes.
2024. aastal haiguslehele hüvitisi ei makstud.

30.04.2024 Marika Mändma juhatus liikme tasu aprilli kuu eest +95.76 TL
palk;Stp| 1300 =458,26 eurot.;31.05.2024 Marika Mändma juhatus liikme
mai kuu eest +TL palk;22tp| 1315 =762,40 eurot.;28.06.2024 Marika
Mändma juhatus liikme tasu juuni kuu eest 382.80 + 472.32 TL palk + 2.70 av
.aruanne =855,12 eurot.;31.07.2024 Marika Mändma juh.liikme tasu juuliku
eest 382.80 +472.32 TL palk+54.23 av.aruanne =909,35 eurot;29.11.2024
Marika Mändma juh.liikme tasu novemri kuu eest 382.80+ 222.55 palk ja lisa-
puhkus =605,35;30.12.2024 Marika Mändma juh,liikme tasu 382,80 +472.32
puhkus 01.12.2024-31.12.2024 =855,12 eurot.

VIII. On kindlaks tehtud,et meie juhatus tegeleb meie hoone keldris omanike
loata äritegevusega. Seega peavad nad maksma käibemaksu !
Lubage mul teile meelde tuletada, et me oleme mittetulundusühing!
Isiklikult,korteriühistu liikmena,ei kavatse ma trahvi ja makse maksta.
Kui mai lõpuks ei lõpeta juhatus kõiki meie hoone keldrite üürilepinguid ja kõik
üürnikud keldreid ei vabasta,siis kirjutan maksuametile avalduse. Kü Kivila 13
juhatuse poolt elamumaa kasutamine ärilistel eesmärkidel ilma omanike
loata.

Maakatastri andmetest nähtub, et Kivila 13 (78403:310:0390) on puhul
on tegemist 17. detsembril 1999.a. moodustatud katastriüksusega
pindalaga 5852.0 m² ja kasutusotstarbega 100% elamumaa.

Hoone eluruumide ja mitteeluruumide pind on kokku 10204.9 m² ning ehitise kasutamise otstarve vastavalt ehtisregistrile on muu kolme või enama korteriga elamu.

Hoone mitteeluruumide pind on 1020,49 m². (kogu kelder)

Kasutatakse ärilistel eesmärkidel 920 m². See tähendab, et rohkem kui 5% hoone eluruumide ja mitteeluruumide pinnast.

Kuivõrd on selgunud, et äritegevus on toimunud antud korterelamus juba 1990-ndatest, siis oleks otstarbekas viia maa kasutusotstarve vastavusse tegeliku kasutusega, arvestades sealjuures ärilisel eesmärgil kasutatavate mitteeluruumide osatähtsust.

Eeltoodust tulenevalt soovitame korteriühistul täpsustada ärilisel eesmärgil kasutatavate mitteeluruumide protsent korterelamu üldpinnast ning ärilisel eesmärgil kasutatavate mitteeluruumide pindala olemisel 5% ja enam, taotleda ameti kaudu maa kasutuse sihtotstarbe muutmist Maakatastri seaduse kohaselt.

Поскольку стало известно, что в этом многоквартирном доме с 1990-х годов ведется коммерческая деятельность, было бы целесообразно привести использование земли в соответствие с фактическим использованием, учитывая долю нежилых помещений, используемых в коммерческих целях.

На основании вышеизложенного рекомендуем квартирному товариществу уточнить процент нежилых помещений, используемых в коммерческих целях, от общей площади многоквартирного дома и, если площадь нежилых помещений, используемых в коммерческих целях, составляет 5% и более, обратиться через агентство с заявлением об изменении целевого назначения земельного участка в соответствии с Законом о земельном кадастре .

Tõnis Lass

ehituskontrolli juhtivspetsialist

järelevalve osakond

Vabaduse väljak 7, 15198 TALLINN

6404734

ehituskontrolli juhtivspetsialist

järelevalve osakond

Vabaduse väljak 7, 15198 TALLINN

6404734

IX. Hoone eluruumide ja mitteeluruumide pind on kokku **10204.9 m²** ning ehitise kasutamise otstarve vastavalt ehtisregistrile on muu kolme või enama korteriga elamu.

Kommunaalkulude arvutamisel kasutab MESA Eesti OÜ pindala **10455,270 m²**.

Erinevus on 250,37 m².

X. Revisjonikomisjoni liige ei voi kuuluda ühistu juhatusse ning **ta ei voi ühistus olla lepingulisel tööl**. Alus: Põhikiri KÜ Kivila 13 reg.nr.80017919 p.7.2.

Lugupidamisega

Tatjana Allas

Revisjonikomisjoni liige ja

korteri 24 omanik