KORTERIÜHISTU TARTU 55/59 REVISJONIKOMISJONI ARUANNE

Revisjonikomisjon koosseisus Pilvi Pajumäe, Tõnis Mäe ja Evgeny Savtsenko, tutvunud KÜ Tartu 55/59 (edaspidi KÜ) raamatupidamise 2011. majandusaasta aruande ja muude kätte saadud dokumentidega, järeldavad järgmist:

**Üldist:**

Revisjonikomisjoni hinnangul on Korteriühistu Tartu 55/59 maksejõuline kuid sel puudub reserv ootamatute kulutuste kandmiseks, milleks on ette nähtud algne osakapital ja millist on veelgi suurendatud 2011 aastal. Remondifondi ülekulu mahus 13391€ ja osakapitali (mahus 7338€) ära raiskamine remondikulude katmiseks ilma konkreetsete plaanideta nende taastamiseks tõstab korteriühistu majandustegevuse riskid kõrgeks.

Revisjonikomisjon esitas juhatusele ka täpsustavaid küsimusi ja allpool toodud vastused arvestavad juhatuse nimel Lembit Tekko poolt 16.mail esitatud vastustest. Vastavad vastused ja majandustegevust kirjeldavad täiendavad materjalid on avaldatud ka veebisaidis **tartu55.eu**

**Revisjonikomisjon leidis, et:**

1. KÜ raamatupidamist teostanud OÜ Pronksi Äriteenused on pidanud kinni nõuetest, mis on seadusega ja hea tavaga raamatupidamisele esitatud. Siiski puudub KÜ raamatupidamise sise-eeskiri. Kuna KÜ-l on kolm fondi, millest saab teostada sihtotstarbelisi makseid ja KÜ teenib renditulu, siis ilma raamatupidamise sise-eeskirjata ei saa kontrollida tulude ja kulude jaotamise õigsust.

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Vastavalt Raamatupidamisseaduse §11-le on raamatupidamiskohustuslane kohustatud koostama raamatupidamise sise-eeskirja. Juhatus peab korraldama selle ettevalmistuse ja kinnitamise vastavalt seadusele.**

1. Puudub KÜ liikmete register vastavalt põhikirja §4, koos mitme omaniku kasutuses olevate korteriomandi omanike omavahelise lepetega, kes neist kuulub korteriühitusse (korteriühistuseadus §5lg5).

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Vastavalt põhikirja §4 ja korteriühistuseadusele §5lg5 peab korteriühistu looma oma liikmete registri, kus mitme omanikuga korterite korral on korteriühistu liige määratud omanike omavahelise kirjaliku kokkuleppe alusel.**

1. Puudub KÜ üldkoosoleku otsus rendituludest laekuva raha kasutamiseks.

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Juhatus peab esitama oma ettepanekud rendituludest laekuva raha kasutamiseks üldkoosolekule. Vastavalt üldkoosoleku otsusele kanda see põhimõte raamatupidamise sise-eeskirja.**

1. KÜ osakapitali suurendamine toimus 29.06.2011 üldkoosoleku otsusega majandustegevuste plaani kinnitamisel. Revisjonikomisjon leiab, et osakapitali suurendamine on olulise tähtsusega otsus, mis peab KÜ liikmetele olema esitatud eraldi otsusena. KÜ liikmeid ei informeeritud seejuures ka sellest, et täiendav osakapital kavatsetakse ka koheselt ära kulutada hoovi remondi käigus tekkinud remondi ülekulude katmiseks.
2. Korteriühistu aastaaruandest nähtub, et ühistul puuduvad 2011 aasta lõpu seisuga likviidsed rahalised reservid. See tähendab, et ühistu osakapital (olemasolev ja juurde kogutud) suurusjärgus 7338€ on ära kulutatud. Kõige tõenäoliselt on see osakapital kulutatud remondifondi ülekulu katteks, sest aastaaruande lisast 9 selgub, et kogunenud remondifondi ülekulu on aastate jooksul kokku üle kulutatud 13391€.

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Juhatus peab esitama oma ettepanekud remondifondi ülekulu ja osakapitali taastamiseks üldkoosolekule, kes peab võtma vastu vastava otsuse.**

1. 2011 aastal renoveeriti Korteriühistu Tartu 55/59 remondifondi vahenditest elamu Tartu mnt. 55 hoov. Juhatus ei suutnud esitada dokumenteeritud elamu korteriomanike nõusolekut kaasomandis oleva kinnistu renoveerimiseks ja renoveerimisprojekti kinnitamiseks.
2. Elamu Tartu mnt.55 hoov kuulub elamu korteriomanikele kaasomandina ja mitte korteriühistule. Elamu korteriomanike nimistu erineb korteriühistu liikmete nimistust ja korteriühistul puuduvad õigused parkimise korraldamiseks elamu hoovis. KÜ juhatus on seega sõlminud ebaseaduslikult lepingu firmaga Europark parkimise kontrollimiseks korteriomanike kaasomandis oleval territooriumil. Pealegi maksavad sellise parkimise korraldamise eest võrdselt ka korteriomanikud, kel puudub liiklusvahend. **REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: juhatus peab üldkoosolekule ette valmistama otsuse kuidas tagastada korteriühistu liikmetele tasu Europargiga ebaseaduslikult sõlmitud parkimiskontrolli teenuse lepingu eest.**
3. Hoovi renoveerimiseks on tehtud kulutusi mahus 27648€ (4800€ Tipphaldus + 22848€ Oravapoisid). Majanduskavas esitati eelarve renoveerimistöödeks 18128,54 mille kinnitas üldkoosolek 29.06.2011. Seega on projekti ülekulu 9519,46€. Puudub Korteriühistu liikmete kinnituse küsimine ülekulu kohta.
4. Korteriühistu ise on ühe korteriomandi (nr.51) omanik. Puudub üldkoosoleku otsus selle korteriomandiga seotud hooldus- ja halduskulude katmiseks. Kui ruumidel on rentnikud olemas, katavad need kulud rentnikud aga 2011. aastal olid osa rendipindu tühjad ja nende kulud kanti automaatselt üle kõikidele korteriühistu liikmetele ilma vastava üldkoosoleku otsuseta.

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Juhatus peab esitama oma ettepanekud korteriühistule kuuluva korteriomandi (nr.51) haldus- ja hoolduskuludekulude katmiseks üldkoosolekule, kes peab võtma vastu vastava otsuse, kuidas neid kulusid kaetakse.**

1. Aastaaruande lisa 14 põhjal on „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“ seotud otseselt remondifondi kuludega. 2010 aastal seda remondifondi kasutatud mittesihipäraselt servituudi, hooldustööde ja juriidiliste kulude katmiseks kokku summas 3780€. See tähendab, et remondiks kogutud fondi on kasutatud mittesihipäraselt. See on ka üheks põhjuseks suurele remondifondi puudujäägile mahus 13391€ (vt. aastaaruanne lisa 9).

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Revisjonikomisjon teeb juhatusele ettepaneku rangelt jälgida finantsdistsipliini ja kulutada kogutud finantsvahendeid ainult selleks ette nähtud eesmärkidel. Võimalike täiendavate kulude tekkimisel sellest kindlasti teavitada korteriühistu liikmeid ja saada nende kulude katmiseks üldkoosoleku nõusolek.**

1. Pangaväljavõtete kontrollimisel leidis revisjonikomisjon normist erineva maksekäitumise. Nimelt on 22.sept.2011 juhatuse liikmed Valeri Tikhonov, Evgeny Savchenko, Ludmila Galkovskaja, Stanislav Dyadyk ja revisjonikomisjoni esimehe korteri eest Jefim Leitin tasutud suur ettemaks 500€ kommunaalkulude eest. Revisjonikomisjoni päringule sellise ebatüüpilise maksekäitumise kohta ei leidnud juhatuse poolt selgitust.
2. Korteriühistu Tartu 55/59 on kandnud eelnevatel aastatel väga suuri juriidilisi kulusid, mis on ilmselt osaliselt ka põhjuseks väga suurele, 2011 aasta lõpuks akumuleerunud remondifondi ülekulule (-13 391€). Kuna puudub üldkoosoleku otsus selliste kulude katmiseks remondifondi arvelt, siis leiab revisjonikomisjon, et korteriühistu rahalisi vahendeid on kasutatud mittesihipäraselt.

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Revisjonikomisjon teeb juhatusele ettepaneku nõuda isikutelt, keda on nende teenuste eest esindatud tagasi nende esinduskulud. Selliselt on võimalik leevendada remondifondi akumuleerunud ülekulu.**

1. Revisjonikomisjon avastas vaatluse käigus väga suure kulutuse majanduskuludele (1863,08€) 2011.aastal, mis on välja makstud A.Leesment ja L.Tekko isiklikele arvetele. Raamatupidamisdokumentide paikvaatlus näitas, et need kulutused on seotud ostudega, mis ei ole sellises mahus korteriühistus põhjendatud. Nende hulgas leidis revisjonikomisjon ka tseki suhkru ja kohvifiltrite ostmiseks. Lisaks on majanduskulude hulgas sularahatehingud L.Tekko ja V.Tsistjakovi ning A.Lesmenti vahel, kes kuuluvad huvitatud isikute ringi. Korteriühistul on nende kulude hulgas väga suured kontorikulud ja koristusvahendite kulud kuigi koristuse kvaliteet on olnud väga nigel.

**REVISJONIKOMISJONI ETTEPANEK: Revisjonikomisjon teeb juhatusele ettepaneku kehtestada limiit majanduskuludele ja rangelt jälgida majanduskulude katmist ning leida võimalused majanduskulude vähendamiseks. Seda eriti kontorikulude ja muude kulumaterjalide osas.**

1. Revisjonikomisjoni liige A.Leesment oli korteriühistus veebruaris 2011 lepingulisel tööl ja saanud selle töö eest tasu. KÜ põhikirja §17 lõige 2 alusel ei tohi revisjonikomisjoni liige ühistus olla lepingulisel tööl.
2. Revisjonikomisjon leidis pangaväljavõtetest ka väga suured sidekulud eelnevatest aastatest. Näiteks paistis silma väga suur sidekulu, mis aastal 2009-2010 oli kokku ebaproportsionaalselt suur 14051,96kr (898,08€). Revisjonikomisjoni palve peale näidata arhiivist vastavaid arveid haldur L.Tekko keeldus viidates juhatuse enamuse otsusele osale revisjonikomisjoni liikmetele (T.Mäe) neid arveid mitte näidata. Seda keeldu kinnitas ka juhatuse liige S.Djadõk.

Revisjonikomisjoni arvates on KÜ juhatuse tegevus 2011. aastal ebarahuldav, sest ühistu majanduslik seis on viidud kõrge riski piirile ja sellest riskist ei ole teavitatud ühistu liikmeid.

Revisjonikomisjon leiab, et juhatus peab välja töötama lihtsa ja läbipaistva kulude ja tulude teavitamise süsteemi KÜ liikmetele. Selline süsteem peab lähtuma kokku lepitud fondidest ja nende fondide raames tekkivatest tuludest ja tehtavatest kuludest. Tuleb vältida igasugust ristfinantseerimist fondide vahel ja fondi kogutud vahendite kasutamist muuks otstarbeks kui need on kogutud.

Revisjonikomisjoni arvates tuleb üldkoosolekul kinnitada juhatuse pädevuses olevate majandustegevuse kulutuste lubatav ülempiir, millest suuremate kulude korral on vajalik üldkoosoleku otsus. See puudutaks ka majandustegevuste plaanis kinnitatud kulude ületamist.

Revisjonikomisjon leiab, et juhatus on siiamaani olnud väga suletud ja mitte jaganud informatsiooni ühistus toimuva kohta korteriühistu liikmetele. Sellest lähtuvalt teeb revisjonikomisjon juhatusele ettepaneku muuta suhtumist korteriühistu liikmete suunas avatuks ja kasutada maksimaalselt kaasaegse tehnoloogia võimalusi vähendamaks infovahetuseks suuri kontorikulusid. Revisjonikomisjon on omal initsiatiivil avanud korteriühistu liikmetele ligipääsuks veebisaidi **tartu55.eu**, kuhu on kogutud hetkeks kätte saadud materjalid ühistu tegevuse kohta.

Samuti teeb revisjonikomisjon juhatusele ettepaneku registreerida loodavasse liikmete nimekirja liikmete e-maili aadressid, millele edastada vajalikke teateid. Paberteateid saata ainult neile, kel puudub e-mail.

Revisjonikomisjoni liige Revisjonikomisjoni liige Revisjonikomisjoni liige

...................................... …………………...............… .......................................

Pilvi Pajumäe Tõnis Mäe Evgeny Savtsenko

kuupäev