

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Kati Pruel

**KORTERIÜHISTU RAAMATUPIDAMISE ERISUSED
JA KULUDE JAGAMISE PÕHIMÕTTED PARKLAGA
ÜHISTUTE NÄITEL**

Rakendusliku kõrghariduse lõputöö

Juhendaja: Pille Kaarlõp, MA

Tallinn 2022

Deklareerin, et olen koostanud lõputöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 7679 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Kati Pruel

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 215422BDMR

Üliõpilase e-posti aadress: katipruel@gmail.com

Juhendaja: Pille Kaarlõp, MA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. FINANTSARVESTUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED KORTERIÜHISTUS	8
1.1. Arvestuse põhimõtted.....	8
1.2. Tekkepõhine ja kassapõhine arvestus	11
1.3. Korteriühistu tulud-kulud.....	13
1.4. Majandusaasta aruanne	15
1.5. Revisjon	18
2. KULUDE JAGAMINE KORTERIÜHISTUS	19
2.1. Korteriühistute ülesehitus.....	19
2.2. Kulude jaotus korteriühistustes	21
2.3. Parkla üldelektrikulu analüüs	28
2.4. Lahendused üldkulude jagamiseks.....	30
KOKKUVÕTE	31
SUMMARY	35
Accounting specifications of an apartment association and cost sharing principles.....	35
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	39
LISAD	41
Lisa 1. Kiikri tn 2 üldelektrikulu arvestuse näide (autori koostatud)	41
Lisa 2. Lihtlitsents	50

LÜHIKOKKUVÕTE

Lõputöö eesmärgiks on luua korteriühistu juhtkonnale ja haldusettevõttele suunised korteriühistu raamatupidamise teostamiseks ja kulujaotuse põhimõtete kujundamiseks ning lahendused parklaga ühistute üldkulude jagamisel.

Lõputöös kasutatakse kvantitatiivset uurimismeetodit. Eesmärgi saavutamiseks analüüsitakse olemasolevaid andmeid.

Lõputöö probleemiks on see et ei ole ühest suunist suletud parklaga ühistutes kulude jagamiseks.

Lõputöö ülesanneteks on:

1. tuua välja olulised korteriühistu raamatupidamise erisused;
2. anda suunised ühistu majandamise eelarvestamisel ja põhikirja kujundamisel;
3. analüüsida, kas parkimiskohtade kulude jaotamine on üheselt lahendatav;
4. anda suunised kulude jagamisel erinevates olukordades.

Töös on välja toodud olulised korteriühistu raamatupidamise erisused nagu võimalik kassapõhine arvestus kuni 10 korteriga ühistus ning selle eelised ja kitsaskohad, kommunaakulude vahendamise aspekt, reservfondi ja remondifondi kajastamise nüansid, revisjoni olemus ja ka majanduskava eesmärk ja olulisus. Käsitatud on ka korteriühistu majandusaasta aruande elemente.

Kõige tundlikumaks teemaks on autori arvates korteriühistu raamatupidamises kulude jagamine suletud parklaga ühistutes. Autor on välja toonud arvutuskäigud, mis näitavad erinevate lähenemiste mõju üldkuludele parkimiskoha omanikele ning nendele omanikele, kes parkimiskohta elamukompleksis ei oma. Autor on välja toonud ka lahendused, kuidas erinevates ühistutes, kus parkimiskohad kas on eraldi omanditeks jagatud või mitte ning kus on või ei ole suuremad parklaga seotud energiakulud, et kulude jagamine oleks võimalikult õiglane ent sealjuures optimaalse halduskoormusega.

Võtmesõnad: Korteriühistu, raamatupidamine, Kiikri tn 2, põhikiri, parkimiskohad, kulude jagamine.

SISSEJUHATUS

Korteriühistu eesmärk on moodustada eraldi juriidiline isik elamu, eelkõige kortermajade paremaks haldamiseks ja hooldamiseks. Korteriühistud on vajalikud, et kortermajad toimiksid, eelkõige just asjaolu näol, et iga korter ei peaks mõtlema, kuidas näiteks kütta oma korterit, vaid majas on üks küttealiik, mis kohaldub kõigile korteritele ja korteriühistu haldab ja valib kütte pakkuja.

Raamatupidamise seaduse §1 kohaselt on seaduse eesmärk õiguslike aluste loomine ning põhinõuete kehtestamine rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetest lähtuva raamatupidamise ja finantsaruandluse korraldamiseks. 01.01.2018 võeti vastu Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, mille kohaselt peavad ka väiksemad majapidamised moodustama korteriühistud, samas annab seadus neile võimaluse raamatupidamist kohaldada väiksemas mahus ja lihtsamalt.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse §1 lõike 4 kohaselt on korteriühistu eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Seadused ja juhendid antakse välja selleks, et korrastada arvestust ja aruandlust ning need kuuluvad täitmisele. Korteriühistutes ei ole lihtne järgida kõikide seaduste ja juhendite täitmist, sest raamatupidamise seadus ja Raamatupidamise Toimkonna juhendid on koostatud eelkõige äriühingutele. Korteriühistud peavad neist endale vajaliku välja otsima ning lähtuma sätestatud erisustest, mis korteriühistutele kohalduvad.

Korteriühistu raamatupidamine on tavapärasest raamatupidamisest nüansirohkem ning eriti on korteriühistu raamatupidamise juures tundlikuks teemaks kulude jagamine. Põhjuseks võib olla asjaolu, et kulude jaotamine puudutab suuremat ringi inimesi, nii ühistu omanikke kui ka nende leibkonna liikmeid või üürnikke. Kulude jaotamisele ei ole ühtset lihtsat lahendust, seetõttu on autor toonud oma töös välja võimalikud soovitusel kulude jagamise põhimõtete valikul. Uurimisprobleem on, millised on võimalikud variandid parklaga korteriühistus kulude jaotamiseks.

Lõputöö eesmärgiks on luua korteriühistu juhtkonnale ja haldusettevõttele suunised korteriühistu raamatupidamise teostamiseks ja kulujaotuse põhimõtete kujundamiseks ning lahendused parklaga ühistute üldkulude jagamisel.

Lõputöö probleemiks on see et ei ole ühest suunist suletud parklaga ühistutes kulude jagamiseks.

Lõputöö ülesanneteks on:

1. tuua välja olulised korteriühistu raamatupidamise erisused;
2. anda suunised ühistu majandamise eelarvestamisel ja põhikirja kujundamisel;
3. analüüsida, kas parkimiskohtade kulude jaotamine on üheselt lahendatav;
4. anda suunised kulude jagamisel erinevates olukordades.

Töö teema on uudne, kuna käesoleval ajal arendatakse mitmeid suuri elamuid, kus on vajalik üles ehitada ja tööle saada korteriühistud koos korrektse raamatupidamisega. Korteriühistu raamatupidamises kulude ja tulude jaotamine peab olema üheselt mõistetav nii raamatupidajale, ühistu juhatusele kui ka ühistu liikmetele.

Lõputöös kasutatakse kvantitatiivset uurimismeetodit. Eesmärgi saavutamiseks analüüsitakse olemasolevaid andmeid.

Esimeses peatükis on ülevaade finantsarvestuse põhimõtetest korteriühistus. Samuti on välja toodud suuremad erisused korteriühistuste raamatupidamises, nt kassapõhine arvestus ja asjaolu, et kuni kümne korteriga majadel puudub kohustus esitada majandusaasta aruannet. Mis põhjusel nimetatud erisused on loodud ning millised on erisuste eelised. Millised raamatupidamise-alased küsimused vajavad täiendust ja ülevaatus ning millega võib korteriühistu raamatupidamises rahul olla.

Teises peatükis on ülevaade korteriühistute arvestussüsteemi ülesehitusest, majanduskava koostamise soovitus üldkoosolekuks, millised on kulude jagamise põhimõtted korteriühistutes, eelkõige nõ problemaatilisemate kulude jaotamise osas, nt üldelekter, parkimiskohtade kulude jaotus ning ettepanekud, millised võiksid olla võimalikud lahendused kulude jaotamiseks ühistus.

Töö peamiseks allikaks on Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ14 „Mittetulundusühingud ja sihtasutused“, korteriühistu ja mittetulundusühingute raamatupidamise raamatud, artiklid ja muud alusdokumendid.

1. FINANTSARVESTUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED KORTERIÜHISTUS

1.1. Arvestuse põhimõtted

Raamatupidamise seaduse §2 lõike 1 ja 2 kohaselt on kõik raamatupidamiskohustuslased kohustatud korraldama raamatupidamist ja finantsaruandlust. Raamatupidamiskohustuslasteks on Eesti Vabariik ühe avalik-õigusliku juriidilise isikuna (ehk *riik*), kohaliku omavalitsuse üksus, iga Eestis registreeritud era- või avalik-õiguslik juriidiline isik, füüsilisest isikust ettevõtja ja Eestis registrisse kantud välismaa äriühingu filiaal. Enamikes valdkondades lähtuvad mittetulundusühingud ja sihtasutused täpselt samasugustest arvestuspõhimõtetest nagu äriühingudki. Arvestuspõhimõtted on kirjeldatud Raamatupidamise Toimkonna juhendites. Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ14 „Mittetulundusühingud ja sihtasutused“ toob välja erisused raamatupidamises, mis rakenduvad ka korteriühistutele.

Mittetulundusühingud mängivad üha suuremat rolli maailma majandustes. (Kober, Lee, Ng, 2021)

Arvestust peetakse sotsiaalseks rakendusteaduseks. Finantsarvestust käsitletakse kommunikatsioonivahendina ja tal lasub ülesanne väljastada kindlatele tarbijagruppidele laialdast informatsiooni vastavalt ühe või teise huvigrupi ees seisvatele eesmärkidele, teoorias ja praktikas kinnistunud normatiivsetele näitajatel ning juba väljakujunenud järeldustele ja seisukohtadele. Seega on arvestus tähtsaks ärialaseks keeleks, mis annab huvigrupile informatsiooni ning otsustusruumi vajalike otsuste tegemiseks. Finantsinformatsiooni väärtus tarbijatele tõuseb, kui kõik ettevõtted kasutavad oma finantsaruannete koostamisel ja esitamisel samu mõisteid ja reegleid ehk arvestuspõhimõtteid ehk kõik mõistavad informatsiooni üheselt ning oskavad suudavad teha selle alusel analüüse ja otsuseid. (Kallas 2002, 9).

Arvestuse põhialused erinevad loodusteaduste ja matemaatika printsiipidest selle poolest, et nad ei ole tuletatud looduseadustest ning ei käsitle fundamentaalseid tõdesid ega aksioome. Arvestuspõhimõtted on eelkõige juhendid, mis juhendavad, kuidas koguda, töödelda, edastada ja

tõlgendada arvestusalast informatsiooni. Nad on loodud ja arendatud oma eriala professionaalide poolt. Arvestusprintsipi toetatakse ja tunnistatakse intuiitiivselt, autoriteedi ning vastuvõetavuse pärast. Tihtilugu nad sarnanevad õigusaktidega, milledest ettevõtte saavad juhendada finantsaruannete koostamisel.

„Kitsamas tähenduses on arvestus oskus majandustehinguid ja sündmusi üles tähendada, rühmitada ja kokku võtta rahalises väärtuses kindlaksmääratud viisil, mis võimaldab nende tulemusi finantsiliselt tõlgendada.“ (Siegel, Shim 1983, 1). „Laiemas tähenduses on arvestus teenindustegevus. Tema funktsioon on anda majandusüksuse kohta kvantitatiivset ning oma loomult peamiselt finantsilist informatsiooni, mis on kasutatav majanduslike otsuste tegemisel ja võimaldab kasutajal teha kindlaks valiku alternatiivsetest tegevussuundadest.“ (Kieso, Weygandt 1997, 2).

Määratluse käsitluse järgi ühendab arvestus väljakujunenud metoodikat ja on seetõttu kasutatav kindlates valdkondades. Arvestusalastes õpikutes ja käsiraamatutes on loetletud mitmeid valdkondi, kus arvestuse põhimõtted on kasutatavad, sh finantsarvestus ja –aruandlus, maksude planeerimine ja määramine, audiitor-ja sisekontroll, andmetöötlus ja infosüsteemid, kulu- ja juhtimisarvestus, rahvatulu arvestus.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse §1 lõike 4 kohaselt on korteriühistu eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Korteriühistutele kohaldub korteriomandi- ja korteriühistuseadus, õigusliku regulatsiooni üldpõhimõtted on sätestatud mittetulundusühingute seaduses. Kui teatud asjaolu ei ole reguleeritud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, siis võetakse aluseks mittetulundusühingute seadus ja vastupidi.

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ14 „Mittetulundusühingud ja sihtasutused“ kirjeldab arvestuspõhimõtteid ja finantsinformatsiooni esitusviisi mittetulundusühingute ja sihtasutuste Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostavates raamatupidamise aruannetes. RTJ 14 tuleb rakendada mittetulundusühingute ja sihtasutuste raamatupidamise korraldamisel, arvestuspõhimõtete rakendamisel ja aruannete koostamisel Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatavates raamatupidamise aastaaruannetes.

Äriühingute peamiseks eesmärgiks on kasumi teenimine kuid korteriühistu peamiseks eesmärgiks on korteriomanike kaasomandi ja kinnistu ühine haldamine. Sellega seoses on olulised erisused äriühingu ja korteriühistu raamatupidamises. Korteriühistu asutatakse elamus peamiselt üldkasutatavate ruumide, milleks on koridorid, katlamajad, keldrid, soojasõlmed ja muud korteri välisukse taha jäävad ruumid, haldamiseks. Ühiselt võidakse teha ka korterisiseseid remonte, kui korteriühistu üldkoosolek peab seda vajalikuks ja mõistlikuks. Kindlasti on vajalik hooldada elamu ümbruses olevat maad, mis kategoriseeruvad heakorrakulude alla: niita muru, koristada teid ja platse lumest ja lehtedest jne.

Korteriühistu põhilised alg- ja koonddokumendid:

- Kassatehingute dokumenteerimiseks: kassa sissetuleku ja väljamineku orderid;
- Aruandvate isikute poolt tehtud tehingute dokumenteerimiseks: avansiaruanded (kuluaruanded) koos kulu tegemist tõendavate algdokumentidega;
- Korteriomanikega arvelduste dokumenteerimiseks korteriomanike arved või makseteatised ja nende koondid;
- Palgaarvelduste dokumenteerimiseks: palgaarvestuse koondid;
- Pangaoperatsioonide kirjeldamiseks on pankade arvelduskontode väljavõtted;
- Tarnijatega arveldusteks tarnijatele arved;
- Muude operatsioonide ja paranduskirjendite vormistamiseks: raamatupidamise õiendid jms.

(Eesti Korteriühistute Liit 2003, 11).

Korteriühistu vara võib tekkida omanike maksetest reservkapitali ja remondifondi kuid ka ühistu tegevusest nagu näiteks reklaampinna renditulu. Enamus korteriühistu varast laekubki liikmetelt, eelkõige nõ liikmetasud tarbitud kommunaalkulude näol, mistõttu korteriühistu erineb teistest mittetulundusühendustest, kes saavad suurema osa oma varast väljastpoolt sponsorluse ja annetustena ning äriühingutest, kes saavad oma teenivad tulu ja saavad oma vara ettevõtlusest. (Märitz 2008, 7). Korteriühistu lähtub liikmetelt tulude (liikmetasude) ja maksete kogumisel korteriomandi- ja korteriühistuseadusest, korteriühistu tegevuse põhieesmärkidest ja sellest, milliste kulude katmiseks neid makseid ja liikmetasusid kogutakse.

1.2. Tekkepõhine ja kassapõhine arvestus

Korteriühistute raamatupidamine on tekkepõhine. Tekkepõhine arvestus tähendab seda, et majandustehing kajastatakse siis, kui tehing on toimunud, sõltumata sellest, kas tehinguga seotud maksed on toimunud. Tekkepõhise arvestuse jaoks tuleb tihtilugu aruannete koostamise eel selgitada välja tulude ja kulude õige periood ning kui see periood ei ühti makse toimumise perioodiga, teha vajadusel vajalikud korrigeerimiskanded. Kassapõhise arvestuse puhul sellist korrigeerimist ei tehta ning kuludena kajastatakse need kulud, mille eest on realselt maksed toimunud ja tuludena kajastatakse laekumised. Näiteks kajastatakse kassapõhise arvestuspõhimõtte puhul prügiveoteenus kuluna siis, kui selle eest on makstud, kuid tekkepõhise arvestuse puhul siis, kui prügi on minema viidud. Selline lähenemine on kindlasti lihtsam, kuid ei anna paraku alati õiget ülevaadet ühistu finantsidest. Näiteks ei ole selge, kui palju oldakse ühistule võlgu või kui palju ühistu võlgneb. Tegemist on väga olulise erisusega raamatupidamises, mis kindlasti vajab aruannete koostamisel eraldi välja toomist ning tähelepanu juhtimist. Tekkepõhine arvestus tähendab ka kahekordset kirjendamist. Kui prügi on ära viidud, tuleb kajastada kohustis ja kulu.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 50 kohaselt on kuni kümne korteriomandiga korteriühistutel, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt ehk ilma juhatuseta, lubatud pidada kassapõhist raamatupidamist. Lisaks, sellistel korteriühistutel ei ole kohustust esitada majandusaasta aruannet.

„Kuigi üldine raamatupidamiskohustus kõigi korteriomandite valitsemisel oleks mitmes mõttes kasulik, tuleb siin arvestada ka sellise tegevuse suure halduskoormusega ja võimalike kaudsete negatiivsete mõjudega. Korteriomanike ühisus praegu raamatupidamiskohustuslane ei ole. Kui edaspidi peavad ka korteriomanditeks jagatud paarismaja omanikud pidama tekkepõhist raamatupidamist, siis võib tekkida oht, et senise sobivana tundunud korteriomandi vormi asemel valitakse tavaline kaasomand ja kasutuskorra kokkulepped.“ (Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri). Seega on selline erand põhjendatud eesmärgiga vältida olukorda, kus korteriomanditeks jagatud paaris- või ridamajades, milles nüüdsest on korteriühistu olemasolu kohustuslik, peavad pidama vastavalt ka tekkepõhist raamatupidamist ja esitama majandusaasta aruannet. Tegemist on kindlasti ebamõistliku halduskoormusega, kui tegemist on näiteks paarismajaga.

Vaatamata lihtsustatud variandile ei tähenda kassapõhise arvestuse lubamine seda, et raamatupidamisele pole üldse vaja tähelepanu pöörata. Vastavalt korteriomandi- ja korteriühituseaduse § 50 lõikele 2 ning lähtudes raamatupidamise seaduse § 43 lõikest 2 peavad ka kuni kümne korteriga korteriühitused täitma mitmeid raamatupidamise seadusest tulenevaid nõudeid:

- korteriühitustel peavad olema olemas dokumendid majandustehingute kohta;
- majandustehingute dokumente tuleb säilitada vähemalt seitse aastat; dokumendid võivad olla ka elektroonselt;
- kõik majandustehingud tuleb kanda raamatupidamisregistrisse.

Kassapõhise raamatupidamise puhul sobib raamatupidamisregistriks lihtne Exceli tabel, kuhu tuleb kanda kõik sissetulekud ja väljaminekud. Tehingutest parema ülevaate saamiseks võib sissetulekuid ja väljaminekuid täiendavalt liigendada. Näiteks saab kulusid-tulusid kajastada selliselt:

Kuupäev	Tehingu sisu	Tulu	Kulu				Jääk
			Vesi	Elekter	...	Kokku	
01.03.	Laekumine kontole krt 1	80					80
14.03.	Tasumine vee eest		30			30	50
20.03.	Laekumine kontole krt 3	20					70
26.03.	Tasumine elektri eest			10		10	60

Tabel 1 (autori koostatud)

Tabelist 1 nähtub, et kassapõhine arvestus on võrdlemisi lihtne ent sellega kaasneb olukord, kus oluline info nõuete ja kohustiste kohta on puudu. Seega vaatamata kassapõhisele arvestusele oleks otstarbekas excelis pidada ka arvestust nõuete ja kohustiste kohta. Kuna aruandlus ei ole kassapõhise arvestuse pidamisel vajalik, on selline ülevaade vajalik igapäevasteks arveldusteks ja rahavoogude prognoosimiseks ning ka selleks, et ei tekiks ootamatuid võlgnevusi ning suutmatust võlgnevusi tasuda nõuete mittelaekumise tõttu. Need arvestused tuleb eraldi sisse seada, mis omakorda tähendab täiendava töö tegemist. Lõpuks võib muutuda küsitavaks, kas kassapõhise arvestuse lihtsus on väärt võimalikke probleeme või lisatööd täiendavate exceli tabelite näol.

Kassapõhine arvestus võib sobida paarismajale või ridaelamule, kus koos tehakse vaid üksikuid kulutusi. Kuid kuni kümne korteriga ühistud, mis ei ole paarismajad või ridaelamud ja kus suurem osa teenuste eest arveldatakse korteriühistu kaudu, on soovitatav kasutada tekkepõhist raamatupidamist ning tihedamat raamatupidamist kui kord aastas majandusaasta aruande esitamine. See väldib olukorda, kus korteriühistutel võib tekkida võlg nt tähelepanematuses, samuti on olemas korrektne ülevaade tehtud kuludest.

1.3. Korteriühistu tulud-kulud

„Kulude juhtimiseks ja arvestuseks on tähtis kulude mõõtmine ja hindamine. Kui me ei suuda kulusid mõõta, ei saa me ka kulusid juhtida. Kulude mõõtmine on tegevus, mille käigus tehakse kindlaks kulude rahaline ja/või mitterahaline väärtus. Järjest rohkem kasutatakse kulu mõistet laiemas tähenduses (ka mitterahalises) tähenduses ning kuluinformatsioon sisaldab nii finants- kui ka mittefinantsinfot.“ (Karu 2008, 76).

Korteriühistu juhatus koostab ja esitab igal aastal korteriühistu liikmete üldkoosolekule kinnitamiseks korteriühistu majandustegevuse aastakava. Erinevalt teistest mittetulundusühingutest kaetakse korteriühistute kulud enamuses liikmete omavahendite arvelt korteriühistu asutamiseks, remonditöödeks jms.

Korteriomanikelt kogutavate tulude (maksete) kirjed võib majandustegevuse aastakavas liigendada:

„Hooldustasud: Üldhaldus-, heakorra jm hoolduskulude katteks kogutakse vahendeid kord kuus korteriomanike üldkoosoleku otsusega kehtestatud määras. Maksete määr kehtestatakse enamasti korteri üldpinna ruutmeetri kohta. Hooldustasu eripäraks on see, et reeglina arvestatakse seda jooksva kuu eest. Ülejäänud kululiigid arvestatakse tavaliselt eelmise kuu eest. Hooldustasu suuruse kehtestab üldkoosolek, arvestuse aluseks on tavaliselt korteri üldpind.

Enamasti sisestatakse hooldustasu esimese kululiigina, et see jääks arvel ülemisele reale. Kululiigi „hoolduskulud“ perioodiks tuleb valida jooksev kuu. Arvestuse aluseks tuleks määrata "korteri üldpind". Kululiigi hind peaks olema fikseeritud ning summaks üldkoosolekul kokkulepitud ruutmeetri hoolduskulu hind.

Remondifond: Remondikulude katteks võidakse sarnaselt hooldustasudega koguda vahendeid kord kuus üldpinna ruutmeetrite kohta. Remonditasude määrad võidakse kehtestada ka eraldi konkreetsete tööde tegemiseks, nt soojasõlme remondiks, katuse remondiks jne.

Kommunaalmaksed: Korteriomaniikud peavad tasuma soojusenergia, veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste, prügiveo ja üldelektri eest. Nende maksete arved esitatakse varustajate või teenuse osutajate poolt korteriühistule, kus arvel olevad summad jaotatakse korteriomanike vahel, kogutakse nendelt ja kantakse üle teenuse osutajatele.“ (Märitz 2008, 11).

Korteriühistud on seega kommunaalmaksete kogumisel vahendaja rollis. Kogutud maksed ei ole ühistu tulu, vaid laekumine kommunaalmaksete katteks. Kui ühistu võtab kommunaalmaksete kogumise eest vahendustasu, on vahendustasu ühistu tulu. Tekkepõhise arvestuse korral, juhul kui vahendustasu ei võeta, peaksid aruandeperioodi tulud ja kulud kommunaalmaksetest olema üldjuhul võrdsed. Vahe saab tekkida ainult maksete ümardamisest.

Ettevõtluse tulud: Neid tulusid arvestatakse üksikute tulude liikide viisi sarnaselt äriühingutega. Viivised on muud põhitegevuse tulud, mida korteriühistu võib nõuda (kuid ei pea nõudma) korteriomanikelt majandamiskulude tasumisega viivitamise eest. Viiviseid saab korteriühistu nõuda seadusest tuleneval viisil.

Intressitulud on finantstulud. Siia kuuluvad intressitulud pikaajalistelt hoiustelt, laenudelt ja võlakirjadelt. (Märitz 2008, 11).

Tööjõukulud on esimehe tasud ja muud palgad koos sotsiaal- ja tööandja töötuskindlustusmaksetega, puhkusekohustus. (Märitz 2004, 75).

RTJ 14 punkt 9 kohaselt ühingu liikmetelt saadud tasude arvestusel tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest: (a) liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud; (b) sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis, kui tasu on laekunud või selle laekumine on praktiliselt kindel ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (nt saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis, kui remont on teostatud).

Sihtotstarbeliste tasude kajastamine: Korterühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

RTJ 14 punkt 16 kohaselt teatud mittetulundusühingud või sihtasutused võivad tegeleda teenuste või maksete (sh laenude) vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele. Korterühistu võib vahendada kommunaalmakseid teenuse osutaja (nt vee- või energiaettevõtte) ja korteriomanike vahel. Samuti võib mõni mittetulundusühing korjata liikmetelt raha oma liikmete (mitte ühingu) ürituse läbiviimiseks. Sihtasutus võib laenata edasi talle laenatud vahendeid. Juhul kui mittetulundusühing või sihtasutus ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevat riski ega hüvesid (nt vastutust teenuse lõpptarbija ees), ei kajasta mittetulundusühing või sihtasutus makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena. TulemiaruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

1.4. Majandusaasta aruanne

Finantsarvestuse peamiseks eesmärgiks on ettevõttest või ühingust huvitatud osapooltele adekvaatse finantsinformatsiooni esitlemine aruandluse näol. Selle aruandluse peamiseks ja kõige kättesaadavamaks vormiks on majandusaasta aruanne. Suuremad ettevõtted ja mittetulundusühingud pühendavad palju aega ja ressursse selleks, et luua selline aruanne, mis meelitab ligi investoreid ja rahastajad. Eriti mahukad on börsiettevõtete aruanded, mis konkureerivad erinevate investorite raha pärast, seega võib mõnel juhul aruannet pidada turundusinstrumendiks. Sellised aruanded võivad paisuda mitmekümneleheküljelisteks raamatuteks kuid vaatamata sellele, ei pruugi need aruanded olla piisavalt informatiivsed. Aruande lugejad, kelleks võivad olla ettevõtte omanikud, võlausaldajad ning potentsiaalsed investorid kuid ka tarnijad ja kliendid, vajavad asjakohast finantsinfot selleks, et langetada parimaid ning põhjendatud majandusotsuseid. Raamatupidamiskohustuslane peab aruandeperioodi kohta koostama sellise majandusaasta aruande, mis sisaldab aastaaruannet ja tegevusaruannet. Aastaaruande peamiseks elementideks on sellised finantsaruanded nagu bilanss, kasumiaruanne, rahakäibe aruanne ja omakapitali muutuste aruanne ning neid põhjaruandeid täiendavad erinevad lisad. Nende aruannete koostamisel tuleb lähtuda

raamatupidamise seadusest, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (lühendatult RTJ-d). Et aruannete lugejaskond võib olla võrdlemisi lai, ei pruugi aruanded alati kõigile lugejatele edasi anda ammendavat või piisava detailsusega informatsiooni aruandja tegevusest ja finantsseisundist. (Alver, Alver 2009, 74). Finantsaruannete detailiseeritus tagab siiski selle, et vajadusel saavad erinevad infotarbijad kätte soovitud info. Audiitori järeldusotsus lisab kindlust finantsaruannetes kajastatud andmete usaldatavusele. Tavapärased on olukorrad, kus just aastaaruande põhjal otsustatakse, kas tasub mõne välismaise firma aktsiatesse investeerida, eriti olukorras, kus otsustaja pole ise kohal käinud ega ole firma tegevusega vahetult tutvunud.

Tegevusaruanne on majandusaasta aruande selline osa, millega saab kirjeldada ettevõtte või ühingu tegevust, väärtusi ja eesmärki ning välja tuua nii aruandeaasta olulisemaid saavutusi kui ka tulevaste perioodide eesmärgid. Äriühingus on tegevusaruande oluliseks eesmärgiks täiendada finantsaruandeid sellega, mida numbrid alati ei väljenda. Olgu selleks oluliste eesmärkide saavutamist, tegevusnäitajaid või ettevõtte üldist arengusuunda. See muutub eriti oluliseks, kui äriühingu majandusaasta aruande lugejaks võib olla potentsiaalne investor või rahastaja. Korterühistu majandusaasta aruande lugejaks võib samuti võlausaldaja olla kuid oluliseks sihtrühmaks on omanike ring, kelle ees juhatuse oma tegevuse osas aru annab. Nii on otstarbekas tegevusaruandes kirja panna olulisemad pooleriolejad ja tehtud remonttööd, sihtotstarbeliste laekumiste kasutamine aruandeperioodil ja planeeritud tööd järgmisteks perioodideks (nii lühemas kui ka pikemas perspektiivis). Omanikele pakub huvi ka muutused tehnosüsteemides ning haldus- ja hoolduskulude suurus. Siin saab ühistu juhtkond selgitada ka muutuste tagamaid ja põhjendada enda valikuid oluliste otsuste tegemisel. Vaatamata sellele et enamik olulisi otsused võetakse häälte enamusega vastu üldkoosolekul, soovib autor ühistu juhtkonnal oma tegevust aruandes põhjalikumalt kirjeldada. See annab omanikeringile meelerahu juhtkonna läbimõeldud otsuste osas ning motiveerib neid liikmeid, kes otsustega või juhatuse tegevusega nõus ei ole, aktiivsemalt osalema üldkoosolekutel, kus suur osa tegevustest läbi arutatakse ning hääletatakse.

„Kord valitud arvestuspõhimõtet tuleb rakendada järjepidevalt aastast aastasse.“ (Kikas, Treumann 2004, 15). Peale raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande koostamist peab juhtkond selle heaks kiitma. Pärast seda saab teha majandusaasta aruande esitamisega seotud tegevusi.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on majandusaasta pikkus 12 kuud. Korterühistu asutamisel, lõpetamisel, majandusaasta alguskuupäeva muutmisel või muul seadusega ettenähtud juhul võib majandusaasta olla lühem või pikem kui 12 kuud, kuid ei tohi ületada 18 kuud. Majandusaastaks on kalendriaasta, kui korteriühistu põhikirjas ei ole sätestatud teisiti.

Omakapital moodustub majandusüksusesse omanike poolt investeeritud kapitalist ning majandusüksuse enda eduka tegevuse tulemusena loodud kapitalist. Omakapital esindab majandusüksuse netovara. (Tikk, 2008, 202). Omakapitali miinimumsuurus on sätestatud Äriseadustikus.

Korteriühistute bilansi erinevuseks on omakapitali osa, nimelt korteriühistutel peab seadusest tulenevalt olema reservkapital. Korteriühistu reservkapital luuakse selleks, et ühistul ei tekiks makseraskusi ja selle suurus peaks olema vähemalt ühe kuu keskmine maksete summa. Kapitali suuruse ja moodustamise üle otsustab üldkoosolek. Majandusaasta aruande juurde lisatakse ka iga korteri majandamiskulud. (Teearu 2019, 1). Kuna MTÜ ja KÜ eesmärgiks ei ole kasumit teenida, siis erinevalt äriühingust on tulude ja kulude aruande nimeks tulemiaruanne, kuigi sisuliselt on ta sama, mis on kasumiaruanne, seal kajastuvad jooksva perioodil tulud ja kulud. Korteriühistu liikmetelt kogutakse nii sihtotstarbelisi kui mittesihtotstarbelisi tasusid, mis tuleb eraldi välja tuua.

Reservkapitali võib moodustada/suurendada jaotamata tulemi arvel või täiendavate sissemaksetega, kuid selle üle peab alati üldkoosolek otsustama.

Korteriühistu moodustatud reservkapital kuulub omakapitali koosseisu ja see näidatakse bilansis reservkapitali real. Netovara muutuste aruandes tuleb välja tuua muutused omakapitalis, milleks on nii muutused reservides kui ka eelmiste perioodide jaotamata tulemis. Kogutud remondifondi maksed on oma olemuselt omanike ettemaksud tulevaste remonttööde teostamiseks, mistõttu sellised omanikelt saadud sihtotstarbelised laekumised, mida ei ole aruandekuupäeva seisuga kasutatud ehk tuluks kantud, kajastatakse kohustisena. (Otsus-Carpenter, 2020). Seega on remondifondist tuludesse kantud osa alati võrdne remondikuludega ning mingit vahet (kasumit/kahjumit) ei teki.

1.5. Revisjon

„Revisjonikomisjon on ühingu juhatuses sõltumatu organ, mis allub ainult üldkoosolekule ja täidab tema korraldusi ja otsuseid. Mittetulundusühingute seaduse § 34 kohaselt teostab üldkoosolek järelevalvet teiste organite tegevuse üle. Selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek määrata revisjoni või audiitorkontrolli. Revisjoni põhiülesandeks on kontrolli kaudu ühingu (korterühistu) liikmete üldiste huvide kaitsmine. Revisjon teeb kindlaks põhikirja vastavuse kehtivatele seadustele; juhatuse pädevuse ja tegevuse seaduslikkuse; varade ja dokumentide koostamise ja säilitamise korra vastavuse seadustele.“ (Helme 2003, 13).

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus ei näe ette otsest kohustust moodustada korteriühistule revisjonikomisjon või määrata revident, see on endiselt iga ühistu vabatahtlik otsus. Seadus sätestab ainult, et korteriühistu põhikirjaga võib ette näha korteriühistu raamatupidamise aastaaruande audiitorkontrolli kohustuse. (Hindpere 2016, 221). See tähendab omakorda seda, et kui audiitorkontroll on kohustuslik, esitatakse aruanne koos vandeaudiitori aruandega.

Korteriühistute põhikirjades peab olema säte revideerimise kohta. Sageli loobuvad üldkoosoleku poolt korteriühistu liikmete seast valitud revidendid revisjonist kas ajapuudusel või väheste finantsteadmiste pärast. Sellisel juhul otsitakse revident väljastpoolt ühistut. (Kaubisch 2014). Nagu eelnevalt välja toodud, siis revisjoni tulemusel koostatakse revisjonikomisjoni arvamus/aruanne, mis kinnitab, et juhatuse tegevus ja raamatupidamine on korraldatud seadusega määratud viisil. Raamatupidamise põhimõtetega on see võrreldav audiitori kontrolliga. Revidendiks võib olla ka audiitor, kuid mitte mittetulundusühingu juhatuse liige ega raamatupidaja.

2. KULUDE JAGAMINE KORTERIÜHISTUS

2.1. Korterühistute ülesehitus

Korterühistu asutatakse vastavalt Korteriomandi- ja korterühistuseadusele. Korterühistu kõrgeimaks võimukandjaks on üldkoosolek, mis kinnitab põhikirja, majandusaasta aruande ja valib juhatuse. Korterühistut võib juhtida ka juriidilise isiku näol valitseja nagu näiteks haldusfirma, keda saab olla vaid üks. Juhatuse liikmeid saab olla aga mitu.

Korterühistu loomisega tekib kohustus pidada raamatupidamist, koostada aruandeid, sõlmida erinevaid hooldus ja halduslepinguid kuid sellele lisaks tekib ka võimalus luua korterühistule spetsiifilisi kokkuleppeid nagu kodukord, kaasomandite kasutuskord jne. Näiteks saab kokku leppida kuidas kasutatakse keldreid ja pööninguid või ka ühist parklat ja aiamaad. Samuti saab kokku leppida selles, kes saab kasutada aisaadusi ehk vilju. Selliste ühisalade kasutamisel tuleb arvestada alati ka teiste omanike huvidega ning ei tohi takistada nende endi kaasomandi kasutamist. Sellised kokkulepped võib suulises või kirjalikus vormis kuid suuremat kaalu omavad need juhul, kui need tehakse notariaalselt. Notariaalselt kinnitatud kokkulepped lähevad üle ka järgmistele omanikele. Näiteks ühe korteri parkimiskoha erikasutusõigus läheb üle ka korteri järgmisele omanikule. Kui selline kasutuskorra kokkulepe on ka kinnistusraamatusse kantud, kehtib see ka kaasomanike õigusjärglaste suhtes. Kui sellised kokkulepped tehakse aga suuliselt, ei pruugi need uutele omanikele kehtida. Lisaks on võimalik, et kaasomanike vaidluse korral lahendab kasutuskorra küsimuse kohus.

„Korterühistu liikme kohustused ja õigused on kehtestatud ühistu põhikirjaga. Täiendavalt võib korterühistu luua ühistu liikmetele kodukorra. Korterühistu on mittetulundusühingu liik ja talle kehtivad nii asjaõiguslikud (omandist tulenevad) kui ka võlaõiguslikud (ühistu liikmelisusest-omandi valitsemisest tulenevad) õigusnormid. Kuna tegevust reguleerivad mitmed seadused, siis need on koondatud korterühistu põhikirja.“ (Petsi, 2004, 18).

Iga korrektse asjaajamise aluseks on dokumentatsioon tagamaks selle, et tulevikus ei tekiks kahtlusi tehingute õigsuse osas. Kui korteriühistus on rahaasjad ja dokumentatsioon korras ning korteriomanikele on jagatud koosolekutel õiglast informatsiooni aruandluse näol, siis korteriühistu liikmed ei tekita alusetuid süüdistusi. Korteriühistu tähtsaim dokument on põhikiri. Põhikiri peab vastama seadusele. Põhikiri sätestab õigused ja kohustused, arvestused ja ootused.

Üldkoosolekul esitatakse korteriühistu liikmetele majanduskava korteriühistu jooksvate kulude kohta. Majanduskava on seaduse järgi kohustuslik ning lihtsalt öeldes on tegemist järgmise perioodi eelarvega.

Majanduskava elemendid:

1. kinnisvara seisukord ning sellega planeeritud toimingud;
2. planeeritud tööd ja nendega seotud kulud;
3. kulude jaotus korteriomanike vahel;
4. remondifondi maksete suurus ja reservkapitali täiendavad maksed, kui need on planeeritud;
5. kommunaalkulude prognoositav suurus, kui omanikud on otsustanud neid eelarvestada ning teiste kulude nagu halduse, heakorra, tehnohoolduste kulud. (Arrak Halduse OÜ, 2019).

Mõningad soovitusel majanduskava koostamiseks on järgmised:

- 1) Majanduskava võiks planeerida pikema aja peale kui aasta, et suuremad remonttööd ei ilmneks liiga järsku ning korteriomaniikud saaksid eelarvestada oma kulusid. Näiteks kui katus või fassaad vajavad renoveerimist ent mitte kohe, tasub hakata selliseid kulusid aegsasti planeerima. Lähima aasta kulud võiksid samas olla siiski kuude lõikes välja toodud.
- 2) Majanduskavad võiks välja tuua kulude kogu maht kuid ka kulu ruutmeetrile. Mõlemal infol on oma väärtus. Kogu kulu annab parema ülevaate planeeritud töö mahust ja kallidusest ning ruutmeetripõhine kulu annab võimaluse igale korteriomaniikule hinnata tema osa sellest kulust.
- 3) Lisaks sellele, et majanduskava koostamisel tuleb välja selgitada vajalikud toimingud ja nendega seotud kulud, võiks planeerida ka reservi jooksvate tööde tegemiseks, nagu valgusallikate vahetamine, ummistuste likvideerimine, avariitööd jmt.

- 4) Juhul kui maja renoveerimiseks kasutati Kredexi käendust, tuleks ka see kulu majanduskavva lisada.
- 5) Kulude tööde planeerimise juures ei tohi unustada ka rahavoogude planeerimist.
- 6) Kava koostamisel tasub kasutada samasugust kulude jaotust nagu raamatupidamises. Nii on lihtsam seda koostada ja hiljem ka vajadusel tegelikkusega võrrelda.
- 7) Tasub võrrelda eelmist majanduskava tegelike kuludega, et anda hinnangut majanduskava ja kulude planeerimise kvaliteedile.
- 8) Majanduskava võib illustreerida graafikutega, mis lihtsustab finantsplaanide mõistmist numbrite kirjus maailmas. (Arrak Halduse OÜ, 2019).

2.2. Kulude jaotus korteriühistustes

Eelnevalt on autor välja toonud korteriühistu raamatupidamise erisused ja kuigi need on olulised erisused, mida tuleb raamatupidamise tegemisel silmas pidada, näib autorile, et korteriühistu raamatupidamise juures on kõige tundlikumaks teemaks kulude jagamine. Ilmselt on see nii seetõttu, et kulude jagamine puudutab suuremat ringi inimesi. Need on nii ühistu omanike ring, kuid vahel ka nende leibkondade kaaslased või üürnikud. Ei ole lihtne leida kõige ausamat ja kõigile sobivat lahendust, kuid autor püüab välja tuua mõningad soovitud kulude jagamise põhimõtete valikul.

Igal kuul on vaja korterite vahel jagada erinevate kommunaalteenuste kulud — vesi, gaas, elekter, kütte jne. Kulude jaotus ja selle alusel arvete koostamine on korteriühistu üks tähtsamaid ja ka aeganõudvamaid tegevusi.

Raamatupidaja jaoks on oluline saada info kommunaalteenuste kohta saada kätte õigeaegselt, et korteriühistu liikmetele esitada õigeaegselt arveid, kuna arvete koostamine võib olla aeganõudev ja ajakriitiline. Näiteks uuemate korteriühistute puhul saavad näidud automaatselt esimesel kuupäeval halduri e-mailile. See jätab ära korterite käest igakuiselt näitude (üle)küsimise. Siiski,

raamatupidaja peab näitudest välja võtma tema jaoks vajalikud andmed. Erisused tekivad, kui nt on tegemist majaga, millele on paigaldatud päikesepaneelid. See omakorda toob kaasa asjaolu, et osaliselt tuleb ümber arvestada energia kulu. Kui raamatupidajale on edastatud vajalikud näidud ning kommunaalteenuste ja igakuiste püsikulude arved, saab raamatupidaja arveid koostada ja korteriomanikele laiali saata. Näiteks ühes ühistus on raamatupidaja ja halduri meeskond kokku leppinud, et hiljemalt 10.ndaks kuupäevaks on kõik vajalikud arved teenusepakkujatelt olemas. See tagab selle, et üüriarvete esitamine toimuks hiljemalt 15. kuupäevaks.

Kui korteriomanik viivitab kulude maksmisega, kohaldub seadusejärgne viivis, mis hetkel on 8% aastas. Seega kui korteriühistul on ette nähtud arvete tasumiseks konkreetne kuupäev, siis saab viivist nõuda alates järgmisest päevast. Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist võlaõigusseaduses sätestatud suuruses ja tingimustel. Kui võlgnik peab lisaks rahalisele põhikohustusele tasuma kulutusi ja intressi, loetakse, et täitmine on toimunud esmalt kulutuste, seejärel juba sissenõutavaks muutunud intressi ning lõpuks põhikohustuse katteks. „Näiteks Soomes on lahendatud majanduskulude tasumise kohustuse täitmine korteri valduse üleminekuga. Kui korteriomanikul tekib võlgnevus, võtab korteriühistu korteri oma valdusesse ning koormab korteriomandi kasutuslepinguga. Kasutuslepinguga saadavad tulud kantakse majafondi, millega omakorda kaetakse võlgnikust korteriomaniku võlg, kuid korteriomanik ei kaota omandiõigust oma korterile“. (Lujanen, 2009, 3-6). Likviidsus korteriühistutes näitab ühistu võimet õigeaegselt lühiajalisi kohustusi täita. Jätkusuutlikust on võimalik välja arvutada. (Tearu, 2005, 18).

Kulude jaotamise osas on korteriühistus Kiikri 2 põhikirjaga otsustatud, et:

- Üldküte - KÜ küttekulu, millest on maha arvestatud vee soojendamise kulu ning küttearvestite näitude järgi jaotatav korterite tarbimine. Üldkütte kulu jagatakse kütte tarbijate vahel proportsionaalselt korteriomanditele (sh parkimiskohtade ning panipaikade pindala koefitsendiga 0,5 arvesse võttes) ruutmeetrite alusel;

Juhul, kui parklas on küttearvestid ning parkimiskoha kulus arvestatakse eraldi, soovitab autor üldküttest maha arvata parkla küttekulu ning jagada see parkla omanditele nii nagu allpool on kirjeldatud üldelekt ja parkla elektrikulu jagamist.

- Küte - vastavalt küttearvestite näitudele. Mõõdikute näitudest ülejäänud kulud arvestatakse üldkulude hulka ning jaotatakse korteriomandite vahel vastavalt üldkütte jagamise põhimõttele;
- Hoone ja välisala üldelekter - KÜ poolt tarbitud elekter, millest on maha arvestatud korterite ja garaaži elektriarvestite järgne tarbimine. Üldelektri kulu jagatakse proportsionaalselt korteriomandite (sh panipaikadele, kuid v.a garaažis asuvatele parkimiskohtadele ning panipaikadele) ruutmeetrite alusel;
- Korterites tarbitud elekter - vastavalt korterite elektriarvestite näitudele;

12.06.2019 üldkoosolekul otsustasid korteriühistu liikmed muuta põhikirjas kulude jaotamist parkla üldelektri osas selliselt, et oleks võimalik hakata jagama parkla üldelektri kulu parkimiskohtade omanikele ja ülejäänud üldelektrikulu üldkuluna korteritele (korterid ja panipaigad). Kui varasemalt oli põhikiri sõnastatud selliselt, et parkla üldelektri kulusid ei eraldata kogu maja üldelektri kulust ning sellega seoses kandsid parklaga seotud elektrikulu ka need omandid, kellel ei ole parkimiskohta/panipaika. Selleks, et kulujaotus oleks õiglasem, tegi juhatus ettepaneku muuta põhikirja selliselt, et eraldada parklaga seotud elektrikulu kogu elektrikulust ning jagada see kulu parkla omandite vahel laiali. Kuna arendaja poolt on paigaldatud piisaval hulgal arvesteid, et parklaga seotud elektrikulu oleks täpselt arvestatud, oleks õiglasem üldelektrikulu jaotada omanditele, mille hulgas ei ole parkimismaja omandeid, kuna viimased tasuvad parkimismaja üldelektrikulu eraldi. Kulujaotuse muutmiseks muudeti põhikirja järgmiselt: Hoone ja välisala üldelekter – KÜ poolt tarbitud elekter, millest on maha arvestatud korterite ja garaaži elektriarvestite järgne tarbimine. Üldelektri kulu jagatakse proportsionaalselt korteriomandite (s.h panipaikadele, kuid v.a garaažis asuvatele parkimiskohtade ning panipaikadele) ruutmeetrite alusel. Põhikirjas säilis punkt:

- Garaaži üldelekter - KÜ poolt garaažis tarbitud elekter, mis jaotatakse garaažis paiknevate korteriomandite omanike vahel proportsionaalselt garaažis asuvate panipaikade ja parkimiskohtade ja panipaikade m²-te järgi vastavalt garaaži elektrikulu mõõdikute näitudele;
- Korterites tarbitud elekter: vastavalt korterite elektriarvestite näitudele. Tegemist on tavapärase elektrikulu arvestusega;

- Üldvesi ja kanalisatsioon - KÜ poolt tarbitud vee- ja kanalisatsiooni kulu, millest on maha arvestatud korterite ja garaaži veearvestite järgselt tarbitud vee ja kanalisatsiooni kulu. Üldvee- ja kanalisatsiooni kulu jagatakse proportsionaalselt korteriomandite (v.a parkimiskohade ning panipaikade pindala) ruutmeetrite alusel;

- Garaaži vesi ja kanalisatsioon - KÜ poolt tarbitud garaaži vee- ja kanalisatsiooni kulu, mis jaotatakse garaažis paiknevate korteriomandite omanike proportsionaalselt garaažis asuvate panipaikade ja parkimiskohtade ja panipaikade m²-te järgi vahel vastavate garaaži vee kulu mõõdikute näitudele;

Autori kogemusel on parklate veekulu niivõrd väike, et selle eraldamine üldvee kulust ei ole asjakohane. Autor on märganud isegi seda, et arvestustarkvara poolt tehtud ümardusvahed võivad olla vahel suuremad kui kulu ise ja kuigi Kiikri tn 2 KÜ põhikiri sai sellisena kunagi loodud, ei soovitaks ta teistes uutes ühistustes sellist punkti kasutada. Küll aga võib parkla veekulul silma peal hoida juhaks kui seal peaks toimuma ebaloomulikult suur tarbimine, et välja selgitada selle tagamaad.

- Korterites tarbitud vesi ja kanalisatsioon – vastavalt korterite veearvestite näitudele. Mõõturi plommide rikkumisel on õigus juhatusel vee ja kanalisatsioonikulusid arvestada vastavalt juhatuse otsusele;

- Sooja vee energia – vastavalt korteriomandite sooja vee arvestite näitudele;

- Prügivedu – kulu jagatakse proportsionaalselt korteriomandite (sh parkimiskohtade ning panipaikade pindala koefitsendiga 1,0 arvesse võttes) ruutmeetrite alusel;

- Halduskulud, kindlustus jms – kulu jagatakse proportsionaalselt korteriomandite (sh parkimiskohtade ning panipaikade pindala koefitsendiga 1,0 arvesse võttes) ruutmeetrite alusel.

- Parkimiskorralduse kulud (garaažipesu, garaažiukse hooldus, parkimiskohtade joonimine jms) – kulud jagatakse proportsionaalselt parkimiskohtade pindaladega;

Tegemist on väga mõistliku kulujaotusega, kuna parkimiskohti ei ole kõikidel omanikel ning kõik omanikud ei kasuta garaaži ja/või väliparklat, seega kulud tuleb jaotada ainult kasutajate vahel.

- Avariifond – makse suurus otsustatakse KÜ üldkoosoleku poolt. Kulu jaotatakse proportsionaalselt korteriomandite (sh parkimiskohtade ning panipaikade pindala koefitsendiga 0,5 arvesse võttes) ruutmeetrite alusel.
- Laenu intress ja põhiosa tagasimakse – kulu jaotatakse proportsionaalselt korteriomandite (sh parkimiskohtade ning panipaikade pindala koefitsendiga 0,5 arvesse võttes) ruutmeetrite alusel.
- Reservfond ja elamu remont – makse suurus otsustatakse KÜ üldkoosoleku poolt. Kulu jagatakse proportsionaalselt korteriomandite (sh parkimiskohtade ning panipaikade pindala koefitsendiga 0,5 arvesse võttes) ruutmeetrite alusel.

Reservfond on vajalik KÜ jooksvate, garantii alla mittekuuluvate ning muude majandamiseks vajalike tööde teostamiseks (nt seinte kahjustused kolimisel, sodimised jne, kui konkreetset põhjustajat ei ole võimalik välja selgitada). Olenevalt maja seisukorrast ning KÜ eesmärkidest on reservfondi suurus olnud erinevad (n. 0,05 eur/m² või 0,1 m²/kohta).

Korteriomandi-ja korteriühistuseadus § 40 lg 1 sätestab, et korteriomaniikud teevad majanduskava alusel perioodilisi makseid vastavalt oma kaasomandi suurusele.

Autori arvates enamik üldkulusid, mida ei arvestata tarbimise järgi ongi mõistlik omandi suuruse järgi jagada. Nii tasub suuremat osa kinnisasjast omav omanik suurema osa üldkulusid ja väiksemat osa omav omanik väiksema osa. Küll aga on siin mõistlik teha mõned üksikud erandid kulude osas, mis kujunevad korteriomandite hulga põhjal. Sellised kulud on näiteks korto.ee tarkvara rent, targa maja serverite hooldus, mõnel juhul ka raamatupidamise teenus. Näiteks Toom-Kuninga tn 15 korteriühistus on targa kodu serverite hoolduse teenus mis maksab 3,6 eurot korteri kohta. Kui seda kulu jagada ruutmeetritele, on väiksemate korterite kulu soodsam, kuid katusekorter peab tasuma 12,19 eurot. Seega võib kaaluda sellist lähenemist ja panna korteriühistu põhikirja kirja, et kulud, mis sõltuvad omandite hulgast jagatakse omandite hulgale, mitte pindalale.

Mitmed uusarendused on ehitatud „Tark maja“ põhimõttel. Tegemist on uudsete tehnoloogiliste lahenduste kogumina, mille eesmärk on tagada võimalikult optimaalne energiakasutus, turvalisus nii varavastaste kuritegevuse suhtes kui ka tehnosüsteemide rikete osas ning suur osa puudutab ka korteriomanike mugavust. Tehnosüsteemide toimimine ning automatiseeritud veateated annavad võimaluse jälgida ka kaugelt maja toimimist ning ennetada võimalikke probleeme nagu ülerõhud, lekked jmt. Korteriomaniikud saavad näiteks ka kodus mitte olles jälgida ja reguleerida korteri energiatarbimist ning isegi simuleerida mingil moel kodus olemist, et nende eemalolek ei torkaks silma potentsiaalsetele varastele. (Äripäev, 2019). Mida kaugemale erinevad tehnoloogiad arenevad, seda enam laienevad ka „Targa maja“ võimalused.

Tark maja võimaldab kasutajatel telefoni või tahvliarvuti abil juhtida nt korteri sisekliimat, ruumide valgustust ning annab kaughalduse juhtimise ehk kodust eemal olles on võimalus maja jälgida ja suunata, kuid eelkõige on oluline põhimõte, et kogu maja tervikuna kannab hoolt selle eest, et energiakulu oleks ökoloogiline ja optimaalne. Kindlasti on murekoht süsteemide tulevikukindlus ja laiendatavus. Tark maja reguleerib paljude tehnosüsteemide ja nende funktsioonide toimimist ise, tänu millele on inimesel vähem tegelemist sellega. Näiteks ei lase targa maja küte üheski korteris langeda alla 18 kraadi selleks, et ei tekiks olukorda, kus tühjal seisev korter, kus küte on välja lülitatud, tekitab kõrvalkorteritele suuremaid küttekulusid. Tark maja toimib hulga andurite toimele nii nagu näiteks parkla kaldtee ehk panduse andurid registreerivad välistemperatuuri ja õhuniiskust ning seeläbi reguleerivad panduse elektrikütet. Targa maja toimimine ei ole küll internetist sõltuv kuid selle jälgimine või majandamine eemalt vajab infovahetuse jaoks internetiühendust.

Sisuliselt tähendab „Tark maja“ tehnoloogiliste lahenduste laienemist kinnisvaraarendusse mille eesmärgiks on luua uut laadi mugavust ning energiasäästu ent need lahendused võivad vajada eraldi hooldust ja tähelepanu ning sellega kaasnevad jällegi täiendavad kulud.

Uusarenduste juures tekitab kulujaotuse üle otsustamisel mõningaid küsimusi see, kuidas osalevad parkimiskohtade omandid kulude jagamisel. On ühistuid, kus parkimiskohad on jagatud eraldi korteriomanditeks kuid on ka selliseid, kus parkimiskohad ei ole eraldi korteriomandid vaid kuuluvad korteriomandi juurde erikasutusõiguse või kasutuskorra näol.

Kui parkimiskohad on eraldi korteriomanditeks jagatud, peab nende osas pidama ka eraldi arvestust selleks, et kinnisasja võõrandamisel oleks selge, kas ja milline nõue on ühistul selle vastu. On vähetõenäoline, et suletud parklas ei ole kulusid, mis on seotud ainult parkla endaga ning kõik parkimiskohad kannavad vastavaid kulusid. Seega toimuvad parkimiskohtade lõikes ka laekumised nende kulude katteks ning võib tekkida olukord, kus parkimiskoha omanik on ühistule võlgu nende maksete eest. Parkimiskohta võõrandades peab olema selge, milline see võlgnevus on ja see ei tohiks olla seotud korteri võlgnevusega sellisteks puhkudeks, kus võõrandatakse vaid parkimiskoht ent mitte korter ise, mille juurde see algselt soetatud oli. Selline eraldi arvestus ei ole oluline vaid võlgnevuse pärast vaid on põhimõtteline kuna juriidiliselt on tegemist eraldiseisva korteriomandiga.

Kui parkimiskohad on eraldi korteriomanditeks jagatud, siis tuleb teha põhimõtteline otsus selle osas, kas parkimiskohad kannavad solidaarselt kõiki ühistu üldkulusid või vaid neid, mis on parklaga seotud. Kui lähtuda põhimõttest, et mida suurem on kaasomandi osa, seda suuremat hulka üldkulusid see kaasomand kannab, kannavad need oma osa kõikidest üldkuludest. Kuid siin tuleb ettevaatlik olla juhul, kui parkimiskohad kannavad mõningaid kulusid iseseisvalt.

Võttes arvesse, et meie ühiskond soovib liikuda rohelisema keskkonna suunas ja on arvestatav hulk omanikke, kes otsustab soetada korteri parkimiskohata või vähemalt ei oma nii palju autosid, kui naaber, kes ei kannu samasuguseid väärtusi, ei peaks selline omanik kandma võrdselt naabriga sama suurt kulu parklaga seoses. Õnneks on tänapäeval võimalik eraldada parkimiskohaga seotud kulusid ja jagada selliseid kulusid vaid parkimiskoha omanditele. Näiteks on uusarenduste lahendused tänapäeval sellised, et võimalik eraldada parkla elektrikulu ja vahel ka küttekulu. Sellisel juhul kujuneb üldelektrikulu tavapäraselt järgmiselt: elektri ja võrgutasu arvest lahutatakse korterite individuaalne tarbimine ja parkla arvestite tarbimine ning ülejäänud osa jaotatakse üldkuluna vastavalt kaasomandi suurusele. Siin tekib küsimus, et kui parkla omandid tasuvad parkla elektrikulu ise, siis kas nad osalevad endiselt üldelektrikulu jagamisel põhimõttel, et mida suurem on omandi suurus, siis seda suuremat osa üldkulust tuleks kanda? Autori arvamus on selline, et kuigi autor on nõus sellega, et mida suurem on kaasomandi suurus, seda suuremat osa üldkuludest tuleb kanda, võiks siiski sellises olukorras läheneda nii et parkla omandid üldelektrikulu jagamises ei osale. Sarnane küsimus tekib näiteks ka ventilatsiooniga. Parkla nõuab võimsat ventilatsioonisüsteemi ning igat tehnosüsteemi tuleb hooldada. Autor leiab, et lihtsuse huvides on üldventilatsiooni tehnohoolduse kulu mõistlik jagada sarnaselt teistele tehnohooldustele, vastavalt kaasomandi suurusele. Nii kannavad solidaarset osa sellest

kulust ka parkimiskoha omandid, kuid kui vahetatakse üldventilatsiooni süsteemis filtreid, mis suurematel majadel on üsna kallid, tasub need kulud jagada eraldi. Peamiselt seetõttu, et vältida olukorda, kus parkla ventilatsioonifiltrite kulu jagatakse parkimiskoha omanditele, kuid kui toimub teiste üldalade ventilatsioonifiltrite kulu jaotamine, unustatakse parkimiskohad sealt eraldada, mis tegelikult juba kandsid kulu enda ala filtrite eest. Nii et kuigi autor leiab, et see on õiglane, et korteriomaniik, kes ei oma kompleksis parkimiskohta, ei tasu parklaga seotud kulude eest, tuleks olla ettevaatlik, et parkimiskoha omanikud ei kannu mõningeid kulusid justkui topelt.

2.3. Parkla ülelektrikulu analüüs

Kiikri tn 2 kinnistul on 3 maja ning nende all üks parkla, mis ulatub kõikide majade alt läbi. Parklasse viib kaldtee ehk pandus, millel on elektriküte. Panduse andurid registreerivad välistemperatuuri ja niiskust ning vastavalt sellele lülitub küte sisse selleks, et vältida libisemise ohtu kaldteel. Kui panduse kütet ei oleks, võib jää tõttu olla võimatu parklast välja sõita või parklasse sõita ilma avariid tegemata.

Kõige rohkem kulub elektrit panduse kütmiseks talvel ja autor valis seetõttu oma arvutuse jaoks 2021. aasta jaanuarikuu. Jaanuarikuu oli Kiikri tn 2 elektriarve 6131 eurot, millele lisandus käibemaks. Korterite tarbimine moodustas sellest 4153 eurot (+km) ning üldkulu seega 1978 eurot (+km). Kuna Kiikris on nii pandusel kui ka teistel parklaga seotud elektritarbijatel nagu ventilatsioon ja valgustid eraldi arvestid, on teada, et parklaga seotud elektrikulu oli sellel kuul 1167 eurot (+km). Autor tegi korto.ee (korterühistu tarkvara) keskkonnas Kiikri tn 2 korterühistu mudeli ning jagas ülelektri kulu korterite vahel laiali kahel erineval moel:

1. selliselt, et parkla elektrikulu ei ole ülelektrikulust eraldatud;
2. selliselt, et parklaga seotud kulud on ülelektri kulust eraldatud ja jagatud vaid parkimiskoha omanikele. (Lisa 1).

Kiikri tn 2 ühistus on korterite pindalade aritmeetiline keskmine 80,2 ruutmeetrit ja mediaan 81,1 ruutmeetrit. Autor valis näite jaoks välja korteri nr 2, mille pindala on 81,1 ruutmeetrit. Selle korteri ülelektrikulu näites 1, kus see sisaldab ka parklaga seotud elektritarbimist, on 14,6 eurot, käibemaksuga 17,52 eurot. Sellel korteriomaniikul ei ole parkimiskohta, kuid kui tal oleks tüüpiline parkimiskoht panipaigaga, mille pindala on 17,3 ruutmeetrit, mis on ühtlasi ka

parkimiskoha pindala mediaan, lisanduks tema üldelektrikulule veel käibemaksuga koos 3,73 eurot ning kokku oleks üldelektri kulu 21,25 eurot.

Teises näites, kus parklaga seotud elektrikulu on üldelektrikulust eraldatud ning jagatud vaid parkla omanditele ning parkla omandid ei kanna sealjuures ülejäänud üldelektrikulu, on teise korteri üldelektrikulu käibemaksuga 8,95 eurot. Kui lisada sellele ka parkimiskohaga seotud üldelektrikulu, mis on käibemaksuga 11,04 eurot, on kulu kokku 19,99 eurot. Seega võib öelda, et parkimiskoha omanikule on kahe erineva kulude jagamise tulemus võrdlemisi sarnane. Kui aga vaadata seda olukorda parkimiskohta mitte omava korteriomaniku seisukohast, on erinevus märkimisväärne sest ühel juhul tasub selline korteriomanik üldelektrikuluna 17,52 eurot ja teisel juhul 8,95 eurot. Erinevus on ligi kahekordne. Samuti on olukord erinev juhul, kui korteriomanik omab rohkem kui ühte parkimiskohta. Need arvutused on tehtud 2021. aasta jaanuari näitel, kuid kui teha selline arvestus 2022. aasta jaanuari näitel, kui suure tõenäosusega on elektri hind oluliselt kõrgem, muutuvad erinevused veelgi suuremaks. Suvekuudel, kui panduse küte ei ole vajalik, on parkla suurimaks elektritarbijaks ventilatsioonisüsteem. Kii kri tn 2 korteriühistus moodustas 2021. aasta juulikuus parkla elektrikulu 38% kogu maja üldelektri kulust. 2021. aasta jaanuaris oli sama näitaja 59%. Vaatamata sellele erinevusele on ka suvekuudel oluline osa üldelektri kulust seotud parklaga.

Seega leiab autor, et parklaga seotud kulude eraldamine sellistes ühistutes, kus on võimsa ventilatsioonisüsteemiga suletud parkla ja/või parklasse viib palju elektrit tarbiv kaldtee, on igati mõistlik ja õiglane pühendada aega ja energiat parklaga seotud kulude eraldamiseks. Seda just selleks, et korteriomanikud, kes on otsustanud autot mitte omada ei peaks kandma auto ja parkimiskohaga seotud kulusid. Juhul, kui sellises ühistus ei ole arvesteid, mis loevad parklaga seotud elektritarbimist, soovib autor otsustada teha ühekordne kulu nende paigaldamiseks.

Kõik sellised kulude jagamise põhimõtted peavad kindlasti olema põhikirjas selgelt välja toodud. Selleks, et põhikirja kulude jagamise sektsioon aga liialt detailne või keeruline oleks, soovib autor kirja panna just nimelt põhimõtted. Nii on kulude jagamise printsiip kõigile arusaadav ja ei pea ka raamatupidaja muretsema selle pärast, et kellelegi ülekohut teeb.

2.4. Lahendused üldkulude jagamiseks

Kui parkimiskohad ei ole eraldi korteriomanditeks jagatud, saab valida 3 erineva lähenemise vahel:

1. Mitte eraldada parklaga seotud kulusid ning käsitleda neid kogu kompleksi üldkuludena. Sellisel juhul kannavad neid kulusid ka need omanikud, kes parkimiskohta ei oma ja on mõistlik valik vaid juhul, kui parklaga seotud kulud ei ole märkimisväärsed, mida ventilatsiooni- ja soojustusüsteemide tõttu need siiski paraku on. Sellise lähenemise eelis on väike halduskoormus.
2. Liita parkla pindala korteri üldpindalale ning seda summat võtta üldkulude jaotamisel arvestuslikuks pindalaks. Sellisel juhul kannavad parkimiskoha omanikud suuremat osa üldkuludest kui need omanikud, kes ei ole endale parkimiskohta soetanud. See on juba mõnevõrra õiglasem lähenemine kui eelmine ja sealjuures ei kaasne sellega väga palju suuremat halduskoormust. Selle lähenemise miinus on see, et ka parkimiskohata mitte omavad omanikud kannavad mingit osa parkla kuludest enda üldkulude hulgas.
3. Luua parkimiskohtadele raamatupidamises justkui eraldi omandid ning arvestada neile kulusid eraldi. Selline lähenemine on kõige õiglasem, kuid sealjuures tõstab see oluliselt halduskoormust, mistõttu valiks autor sellise lähenemise vaid juhul, kui parklaga seotud kulud on tõepoolest märkimisväärsed ning nende kulude liitmine üldkuludesse on ebaõiglane parklat mitte kasutavate omanike suhtes.

Sellise lähenemise peab ühistu valima mõnel erandlikul juhul ka siis, kui tegelikult sobiks üks esimesest kahest. Autor toob ühe näite.

Toom-Kuninga tn 15 KÜ jagab maa-alust kahe maja alt kulgevat parklat Toom-Kuninga 21 KÜ-ga. Sealjuures on neil ühine sissesõit ja kaldtee. Selleks, et Toom-Kuninga 21 KÜ parkimiskoha omanikud saaksid enda parkimiskohale sõita, peavad nad sõitma 15. maja alt sisse läbi 15. maja all oleva parkla 21. maja all oleva parklasse. Sellist olukorda reguleerib servituut, mille kohaselt "Läbipääsuservituudi teostamiseks käesoleva lepingu punktis 6.3.1 toodud viisil vajaliku tee korrashoiuga seotud kulud jagatakse teed kasutavate isikute vahel. Läbipääsuservituudi teostamiseks käesoleva lepingu punktis 6.3.2 toodud viisil vajaliku tee korrashoiu ja kasutamisega seotud kulud jagatakse teed kasutavate isikute vahel.

Arendaja on servituudi sõnastamisel käsitletud parkimiskohti tükkidena ning selle alusel nähakse ette kulujaotust, mis jagab parkimiskohtade kulusid tükkidena, ei arvestaks autor siin parkla kulusid parkimiskoha ruutmeetritele ka siis, kui need oleksid jagatud eraldi omanditeks. Vastavalt sellele tuleks kindlasti kujundada ka põhikiri, kuna kulude jagamise põhimõte peab olema kooskõlas nii servituudi kui ka põhikirjaga ja erinevused nende kahe vahel tekitaksid vaid ebavajalikke arusaamatusi.

KOKKUVÕTE

Lõputöö eesmärgiks on luua korteriühistu juhtkonnale ja haldusettevõttele suunised korteriühistu raamatupidamise teostamiseks ja kulujaotuse põhimõtete kujundamiseks ning lahendused parklaga ühistute üldkulude jagamisel.

Lõputöö probleemiks on see et ei ole ühest suunist suletud parklaga ühistutes kulude jagamiseks.

Lõputöö ülesanneteks on:

1. tuua välja olulised korteriühistu raamatupidamise erisused;
2. anda suunised ühistu majandamise eelarvestamisel ja põhikirja kujundamisel;
3. analüüsida, kas parkimiskohtade kulude jaotamine on üheselt lahendatav;
4. anda suunised kulude jagamisel erinevates olukordades.

Korteriühistu eesmärgiks on kaasomandite ja kinnistu ühine majandamine ja ühise vastutuse elluviimine. Korteriühistute raamatupidamisele kohaldub mittetulundusühingute seadusest tulenevad reeglid. Lisaks erisused korteriomandi- ja korteriühistu seadusest. Korteriühistute raamatupidamine erineb tavapärasest eelkõige selletõttu, et elanikud maksavad igakuiselt korteriühistu arveid ning neil on endal isiklik huvi, mida nende rahadega tehakse.

Korteriühistutel on võimalik pidada kassapõhist arvestust (kuni 10 korterit), väiksemate ühistute (kuni 10 korterit) puhul on võimalik mitte esitada majandusaasta aruannet. Korteriühistutel on võimalik teostada revisjoni. Siiski, korteriühistute üldkoosolekul tuleb analüüsida, kas erisused on korteriühistule vajalikud ning kas nad pigem kergendavad raamatupidamist või raskendavad. Nt kassapõhise arvestuse puhul tuleb arvestada, et reaalseid kulusid-tulusid see ei kajasta, kuna väljamaksed kirjutatakse üles väljamaksmise hetkel, samuti võivad tekkida olukorrad, et arved jäävad maksmata, kui ei ole ülevaadet tulevastest kohustustest. Kindlasti on väiksemate korteriühistute eelis, et nad ei ole kohustatud esitama majandusaasta aruandeid, väiksemate majapidamiste puhul on see suur ressursi kokkuhoid ning seda tuleks kindlasti soovitada korteriühistutel rakendada.

Suurema korteriühistu puhul on palju küsimusi korteriühistute liikmetel kulude jaotamise kohta, miks ja kuidas on just nii otsustatud. Eelkõige on korteriühistu kulude jaotus kirjas põhikirjas, millest tuleb lähtuda. Korteriühistu raamatupidaja saab töö käigus soovitada korteriühistule õiglasemat või mõistlikumat arvestusviisi. Korteriühistu raamatupidamises tuleb järgida kõiki korrektsuse nõudeid, suhelda ühistu juhtide/ liikmetega, et kogu aruandlus oleks vastavuses ootustega. Kindlasti tasub läbi mõelda kulude jaotamise põhimõtted, kas kõik omanikud peavad kandma kulusid nt parkimiskohtade elektri, joonimise eest, kui omanikul puudub parkimiskoht. Korteriühistu liikmetel on vajalik teada, mille eest nad maksavad ehk kuidas kulud ja tulud jaotuvad.

Eelkõige on korteriühistu raamatupidamise ülesehitamisel olulised kontoplaan, tüüpkanded, aruandeperiood, päevaraamat, pearaamat. Kõik raamatupidamiskontod peavad olema seotud bilansi või tulemiaruaande kirjega. Raamatupidamise lihtsustamiseks saab luua tüüpkandeid mis hõlvustavad igapäevast tehingute kirjeldamist.

Kui bilanss ja tulemiaruanne on vastavalt seisundiaruanne ning perioodiaruanne, siis detailsemat ülevaadet toimingutest annavad pearaamat, päevaraamat ja käibeandmik. Pearaamatus on ülevaade kontode kaupa, pearaamatus on näha kandeid kronoloogilises järjekorras ning käibeandmikust näeb kontode käibeid soovitud ajavahemikul.

Oluline on välja tuua, et soojusenergia, gaasi, veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse, prügiveo ja üldelektri kulud jagatakse ära korteriomanike vahel, need ei ole korteriühistu tulu ega kulu. Ühisted on sellisel juhul kommunaalmaksete vahendaja rollis kuna ei kannata teenuse

pakkumisega seotud olulisi riske ja vastutust. Seega on kommunaalteenuste osas korteriühistu vahendaja rollis. Tekkepõhise printsiibi alusel kajastatakse tulud selles perioodis, kui nende tulude loomiseks on toimunud vastavad kulud.

Eelkõige on raamatupidaja jaoks oluline saada info kommunaalteenuste kohta kätte õigeaegselt, et korteriühistu liikmetele esitada õigeaegselt arveid, kuna arvete on aeganõudev ja ajakriitiline tegevus.

Autor leiab, et parklaga seotud kulude eraldamine sellistes ühistutes, kus on võimsa ventilatsioonisüsteemiga suletud parkla ja/või parklasse viib palju elektrit tarbiv kaldtee, on igati mõistlik ja õiglane pühendada aega ja energiat parklaga seotud kulude eraldamiseks. Seda just selleks, et korteriomaniigid, kes on otsustanud autot mitte omada ei peaks kandma auto ja parkimiskohaga seotud kulusid. Juhul, kui sellises ühistus ei ole arvesteid, mis loevad parklaga seotud elektritarbimist, soovib autor otsustada teha ühekordne kulu nende paigaldamiseks.

Töö tulemusena leidis autor, et parkimiskohtade kulude jaotamiseks korteriühistutes on mitu erinevat lähenemist vastavalt korteriühistus kokkulepitud põhikirjale.

Kui parkimiskohad ei ole eraldi korteriomanditeks jagatud, saab valida 3 erineva lähenemise vahel:

1. Mitte eraldada parklaga seotud kulusid ning käsitleda neid kogu kompleksi üldkuludena. Sellisel juhul kannavad neid kulusid ka need omanikud, kes parkimiskohta ei oma ja on mõistlik valik vaid juhul, kui parklaga seotud kulud ei ole märkimisväärsed, mida ventilatsiooni- ja soojustussüsteemide tõttu need siiski paraku on. Sellise lähenemise eelis on väike halduskoormus.
2. Liita parkla pindala korteri üldpindalale ning seda summat võtta üldkulude jaotamisel arvestuslikuks pindalaks. Sellisel juhul kannavad parkimiskoha omanikud suuremat osa üldkuludest kui need omanikud, kes ei ole endale parkimiskohta soetanud. See on juba mõnevõrra õiglasem lähenemine kui eelmine ja sealjuures ei kaasne sellega väga palju suuremat halduskoormust. Selle lähenemise miinus on see, et ka parkimiskohata omanikud kannavad mingit osa parkla kuludest enda üldkulude hulgas.
3. Luua parkimiskohtadele raamatupidamises justkui eraldi omandid ning arvestada neile kulusid eraldi. Selline lähenemine on kõige õiglasem, kuid sealjuures tõstab see oluliselt halduskoormust, mistõttu valiks autor sellise lähenemise vaid juhul, kui parklaga seotud

kulud on tõepoolest märkimisväärsed ning nende kulude liitmine üldkuludesse on ebamõistlikult ebaõiglane.

Kui parkimiskohad on eraldi korteriomanditeks jagatud, peab nende osas pidama ka eraldi arvestust selleks, et kinnisasja võõrandamisel oleks selge, kas ja milline nõue on ühistul selle vastu. Selline eraldi arvestus ei ole oluline vaid võlgnevuse pärast vaid on põhimõtteline kuna juriidiliselt on tegemist eraldiseisva korteriomandiga. Kui sellist eraldi arvestust juba peetakse tasub minna samm kaugemale ning tegeleda ka sellega et jagada õiglaselt parklaga seotud kulusid.

Tänapäevase linnastumise tagajärg on see, et üha rohkem ehitatakse suuri kortermaju millel on suletud parkla et pargitud autod ei kuhjuks linnatänavatele ning autoomanikel oleks Eesti kliimas hästi hoitud sõiduk. Korteriomandi- ja korteriühistu seadus annab ühese suunise kulude jagamiseks võttes arvesse kaasomandi suurust ning annab võimaluse igal ühistul enda põhikirja ning sealhulgas ka kulude jagamise põhimõtteid kujundada. Autor leiab, et suletud parklaga ühistutes tuleks pühenduda sellele, et kujundada õiglasel kulude jagamise põhimõtteid ning usub et väljatoodud lahendused teenivad enda eesmärki.

SUMMARY

Accounting specifications of an apartment association and cost sharing principles

Kati Pruel

The aim of the work is to create a guidelines for the management of an apartment association and realstate managment company's to keep the association's accounts and how to develop the principles of cost allocation with an optimal administrative burden.

The problem with the dissertation is that there is no single guideline for cost allocation in housing cooperations with closed parking lots.

The tasks of the thesis are:

1. to point out important accounting differences of the apartment association;
2. to provide guidelines for the asset management budgeting and articles of association design;
3. analyze whether the distribution of the costs of parking spaces is unambiguous;
4. provide guidance on cost allocation in different situations.

The purpose of an apartment association is the joint management of the buildings and notional parts of the plot of land that are part of the object of apartment ownership and to represent the common interests of the members of the apartment association. The rules arising from the Non-profit Associations Act apply to the accounting of apartment associations. In addition, there are differences from the Apartment Ownership and Apartment Associations Act. The accounting of apartment associations differs from the usual one, mainly because the residents pay the bills of the apartment association on a monthly basis and they have a personal interest in what is done with their money. It is possible for apartment associations to keep cash-based records (up to 10 apartments), for smaller cooperatives (up to 10 apartments) it is possible not to submit an annual report, for apartment associations it is possible to perform an audit. However, the general meeting of housing associations must analyze whether the differences are necessary for the housing association and whether they make accounting easier or more difficult. For example, in

the case of cash-based accounting, it must be taken into account that it does not reflect real costs and benefits, as payments are recorded at the time of payment, and there may be situations where invoices remain unpaid if there is no overview of future liabilities. It is certainly an advantage for smaller housing associations that they are not required to submit annual reports, this is a major resource saving for smaller households and should definitely be encouraged to implement.

In the case of a larger apartment association, the members of the apartment associations have many questions about the distribution of costs, why and how this is the decision. In particular, the distribution of the apartment association's expenses is set out in the articles of association, which must be followed. In the course of the work, the accountant of the apartment association can recommend a fairer or more reasonable method of accounting to the apartment association. All the requirements of regularity must be followed in the accounting of the apartment association, communication with the manager / members of the association so that all reporting is in line with expectations. It is certainly worth considering the logic of the distribution of costs, whether all owners have to bear the costs, for example, for drawing electricity for parking spaces, if the owner does not have a parking space. The members of an apartment association need to know what they are paying for, ie how the costs and revenues are distributed.

In particular, the chart of accounts, standard entries, the reporting period, the diary and the general ledger are important in building up the accounting of an apartment association. In the chart of accounts, all accounts are linked to the balance sheet or income statement and cash flow item (account class). To simplify day-to-day operations, it is possible to describe standard entries that can be used as a basis for recording standard transactions.

The diary shows all entries in chronological order for the selected time period. However, the general ledger shows all entries for the selected time period, grouped by account. The turnover table shows the turnover of the accounts for the selected period.

It is important to point out that the costs of heat energy, gas, water supply and sewerage services, garbage collection and general electricity are shared between the apartment owners, they are not income or expenses of the apartment association. In this case, cooperatives play the role of intermediaries for utility payments. The income can be a commission. Expenses related to the occurrence of the same income are deducted from the income of the reporting period.

Expenditure for which the related revenue is incurred in another period is recognized as an expense in the same period in which the related revenue is incurred.

In particular, it is important for the accountant to receive information on utilities in a timely manner in order to submit invoices to the members of the housing association in a timely manner, as invoicing is a time-consuming and time-critical activity.

Above all, it is important for the accountant to get information about utility services in a timely manner so that members of the housing association can be billed on time, as billing is a time consuming and costly activity. As a result of the work, the author found that there are several different approaches to allocating the costs of parking spaces in apartment associations according to the statutes agreed by the apartment association.

The author considers that allocating parking costs in cooperatives where there is a closed car park with a powerful ventilation system and / or a high-energy ramp leads to the car park, it is very reasonable and fair to dedicate time and energy to allocating parking costs. This is precisely so that apartment owners who have decided not to own a car should not have to bear the costs associated with the car and the parking space. If such an association does not have meters that read the electricity consumption related to the parking lot, the author recommends deciding to make a one-time cost for their installation.

If the parking spaces are not divided into separate apartment properties, you can choose between 3 different approaches:

1. Do not allocate parking costs and treat them as overheads for the whole complex. In this case, these costs are also borne by those owners who do not have a parking space and are a reasonable choice only if the costs associated with the car park are not significant, which they unfortunately are due to the ventilation and insulation systems. The advantage of this approach is the low administrative burden.
2. Add the parking area to the total area of the apartment and take this amount as the calculated area when allocating overheads. In this case, the owners of the parking space bear a higher share of the overhead costs than those owners who have not purchased a parking space. This is already a somewhat fairer approach than the previous one and does not involve a much higher administrative burden. The disadvantage of this approach is that owners without a parking space also bear some of the costs of the car park as part of their overheads.

3. Create separate ownership spaces for parking spaces in the accounts and account for their costs separately. This approach is the fairest, but it significantly increases the administrative burden, so the author would choose such an approach only if the costs associated with parking are indeed significant and it is unreasonably unfair to include these costs in the overheads.

If the parking spaces are separate apartment properties, separate records must also be kept of them so that when the ownership is transferred, it is clear whether and what claim the association has against it. Such separate accounting is not only important for the sake of indebtedness but is fundamental as it is legally a separate ownership. If such a separate account is already being kept, it is worth going a step further and also working to share the costs associated with the car park fairly.

The consequence of modern urbanization is that more and more large apartment buildings are being built with a closed parking lot so that parked cars do not accumulate on city streets and car owners have a well-kept vehicle in the Estonian climate. The Apartment Ownership and Apartment Associations Act provides a single guideline for cost sharing, taking into account the size of co-ownership, and allows each association to develop its own articles of association, including cost-sharing principles. The author believes that cooperatives with closed parkinglots should be committed to developing fair cost-sharing principles and believes that the solutions outlined serve their purpose.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Alver, J., Alver, L. (2009). *Finantsarvestus*. Tallinn.

Eesti Korterühistute Liit. (2003). *Korterühistu Raamatupidamine, käsiraamat korterühistutele*. Tallinn.

Helme, U. (2003). *Mittetulundusühingu revisjon*. Tallinn: Agitaator.

Hindpere, E. (2016). *Uus Korteriomandi- ja korterühistuseadus*. Tallinn: Kinnisvarakool

Kallas, K. (2002). *Finantsarvestuse alused*. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda

Karu, S. (2008). *Kulude juhtimine ja arvestus*. Tartu: Rafiko

Kaubisch, M. (2014). *Revidendi tähelepanekud*. Korterühistute infoleht.

Kieso, D.E., Weygandt, J.J. (1997). *Intermediate Accounting*. New York: John Wiley & Sons.

Kikas, E., Treumann, M. (2004). *Majandusaasta aruande koostamine*. Tallinn: Agitaator.

Kober, R., Lee, J., Ng, J. (2021). *Australian not-for-profit sector views on the conceptual framework, accounting standards and accounting information*

Korteriomandi- ja korterühistuseadus, RT I, 09.05.2017, 15.

Korterühistu Kiikri 2 põhikiri

Lujanen, M. (2009). *Legal challenges in managing privatized apartment buildings*. Paper Lujanen 2009

Mittetulundusühingute seadus, RT I, 19.03.2019, 24.

Märitz, E. (2008). *Juhendraamat korterühistu raamatupidamine II*. Tallinn: RMP.

Märitz, E. (2004). *Mittetulundusühenduste raamatupidamine*. Tallinn: RMP.

Otsus-Carpenter, M. *Korterühistu reservkapitalist*. Kättesaadav: <https://www.rup.ee/kusimused-vastused/audit/korteriuhistu-reservkapitalist>, 19.02.2020

Petsi, H. (2004). *Korterühistu käsiraamat*. Tallinn: Ortwil

Arrak Halduse OÜ. Postimees. *Ekspert annab nõu: 8 kasulikku soovitus korteriühistu majanduskava koostamiseks*. Kättesaadav: <https://www.postimees.ee/6702114/ekspert-annab-nou-8-kasulikku-soovitust-korteriuhistu-majanduskava-koostamiseks> 19.02.2020

Raamatupidamise seadus, RT I, 15.03.2019, 12

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ14 „Mittetulundusühingud ja sihtasutused“

Siegel, J.G., Shim, K. (1983). *Theory and Problems of Financial Accounting*. London: McGraw Hill.

Tearu, A. (2005). *Ettevõtte finantsjuhtimine*. Tallinn: Pegasus.

Tearu, K. (2019). *MTÜ & KÜ Raamatupidamine*. Kasuliku Kraami Kogumik. Tallinn: Pilvebüroo

Tikk, J. (2008). *Finantsarvestus*. Tallinn: Valgus

Äripäev. *Tark maja sünnib targale omanikule*. Kättesaadav: <https://www.aripaev.ee/sisuturundus/eramaja-2019-03-11-tark-maja-sunnib-targale-omanikule> 19.02.2020

LISAD

Lisa 1. Kiikri tn 2 üldelektrikulu arvestuse näide

Auroti koostatud

1. Üldelekter				2. Üldelekter ja parkla elekter				
Korter	Üldelekte r	Käibemak s	Korter kokku	Korter	Üldelekte r	Parkla elekter	Käibemak s	Korter kokku
Kiikri tn 2				Kiikri tn 2				
1. Kalle Maasikas	22.81	4.56	27.37	1. Kalle Maasikas	11.66		2.33	13.99
2. Kalle Maasikas	14.6	2.92	17.52	2. Kalle Maasikas	7.46		1.49	8.95
3. Kalle Maasikas	9.23	1.85	11.08	3. Kalle Maasikas	4.72		0.94	5.66
4. Kalle Maasikas	9.59	1.92	11.51	4. Kalle Maasikas	4.9		0.98	5.88
5. Kalle Maasikas	16.7	3.34	20.04	5. Kalle Maasikas	8.54		1.71	10.25
6. Kalle Maasikas	19.39	3.88	23.27	6. Kalle Maasikas	9.91		1.98	11.89
7. Kalle Maasikas	22.81	4.56	27.37	7. Kalle Maasikas	11.66		2.33	13.99
8. Kalle Maasikas	14.6	2.92	17.52	8. Kalle Maasikas	7.46		1.49	8.95
9. Kalle Maasikas	9.23	1.85	11.08	9. Kalle Maasikas	4.72		0.94	5.66
10. Kalle Maasikas	9.59	1.92	11.51	10. Kalle Maasikas	4.9		0.98	5.88
11. Kalle Maasikas	16.7	3.34	20.04	11. Kalle Maasikas	8.54		1.71	10.25
12. Kalle Maasikas	19.39	3.88	23.27	12. Kalle Maasikas	9.91		1.98	11.89
13. Kalle Maasikas	22.81	4.56	27.37	13. Kalle Maasikas	11.66		2.33	13.99
14. Kalle Maasikas	14.6	2.92	17.52	14. Kalle Maasikas	7.46		1.49	8.95
15. Kalle Maasikas	9.23	1.85	11.08	15. Kalle Maasikas	4.72		0.94	5.66
16. Kalle Maasikas	9.59	1.92	11.51	16. Kalle Maasikas	4.9		0.98	5.88
17. Kalle Maasikas	16.7	3.34	20.04	17. Kalle Maasikas	8.54		1.71	10.25
18. Kalle Maasikas	19.39	3.88	23.27	18. Kalle Maasikas	9.91		1.98	11.89
19. Kalle Maasikas	22.81	4.56	27.37	19. Kalle Maasikas	11.66		2.33	13.99

20. Kalle Maasikas	17.93	3.59	21.52	20. Kalle Maasikas	9.16		1.83	10.99
21. Kalle Maasikas	17.96	3.59	21.55	21. Kalle Maasikas	9.18		1.84	11.02
22. Kalle Maasikas	19.91	3.98	23.89	22. Kalle Maasikas	10.18		2.04	12.22
23. Kalle Maasikas	12.64	2.53	15.17	23. Kalle Maasikas	6.46		1.29	7.75
24. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	24. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
25. Kalle Maasikas	18.61	3.72	22.33	25. Kalle Maasikas	9.51		1.9	11.41
26. Kalle Maasikas	16.97	3.39	20.36	26. Kalle Maasikas	8.68		1.74	10.42
27. Kalle Maasikas	12.08	2.42	14.50	27. Kalle Maasikas	6.17		1.23	7.4
28. Kalle Maasikas	12.31	2.46	14.77	28. Kalle Maasikas	6.29		1.26	7.55
29. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	29. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
30. Kalle Maasikas	18.61	3.72	22.33	30. Kalle Maasikas	9.51		1.9	11.41
31. Kalle Maasikas	9.4	1.88	11.28	31. Kalle Maasikas	4.8		0.96	5.76
32. Kalle Maasikas	11.88	2.38	14.26	32. Kalle Maasikas	6.07		1.21	7.28
33. Kalle Maasikas	12.53	2.51	15.04	33. Kalle Maasikas	6.4		1.28	7.68
34. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	34. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
35. Kalle Maasikas	18.61	3.72	22.33	35. Kalle Maasikas	9.51		1.9	11.41
36. Kalle Maasikas	9.81	1.96	11.77	36. Kalle Maasikas	5.01		1	6.01
37. Kalle Maasikas	14.42	2.88	17.30	37. Kalle Maasikas	7.37		1.47	8.84
38. Kalle Maasikas	12.53	2.51	15.04	38. Kalle Maasikas	6.4		1.28	7.68
39. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	39. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
40. Kalle Maasikas	18.61	3.72	22.33	40. Kalle Maasikas	9.51		1.9	11.41
41. Kalle Maasikas	9.81	1.96	11.77	41. Kalle Maasikas	5.01		1	6.01
42. Kalle Maasikas	14.42	2.88	17.30	42. Kalle Maasikas	7.37		1.47	8.84
43. Kalle Maasikas	12.53	2.51	15.04	43. Kalle Maasikas	6.4		1.28	7.68
44. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	44. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
45. Kalle Maasikas	18.61	3.72	22.33	45. Kalle Maasikas	9.51		1.9	11.41
46. Kalle Maasikas	9.81	1.96	11.77	46. Kalle Maasikas	5.01		1	6.01
47. Kalle Maasikas	14.42	2.88	17.30	47. Kalle Maasikas	7.37		1.47	8.84
48. Kalle Maasikas	9.97	1.99	11.96	48. Kalle Maasikas	5.1		1.02	6.12
49. Kalle Maasikas	15.71	3.14	18.85	49. Kalle Maasikas	8.03		1.61	9.64
50. Kalle Maasikas	10.03	2.01	12.04	50. Kalle Maasikas	5.12		1.02	6.14

51. Kalle Maasikas	13.25	2.65	15.90	51. Kalle Maasikas	6.77		1.35	8.12
52. Kalle Maasikas	14.81	2.96	17.77	52. Kalle Maasikas	7.57		1.51	9.08
53. Kalle Maasikas	9.97	1.99	11.96	53. Kalle Maasikas	5.1		1.02	6.12
54. Kalle Maasikas	15.71	3.14	18.85	54. Kalle Maasikas	8.03		1.61	9.64
55. Kalle Maasikas	14.62	2.92	17.54	55. Kalle Maasikas	7.47		1.49	8.96
56. Kalle Maasikas	10.04	2.01	12.05	56. Kalle Maasikas	5.13		1.03	6.16
57. Kalle Maasikas	13.21	2.64	15.85	57. Kalle Maasikas	6.75		1.35	8.1
58. Kalle Maasikas	14.65	2.93	17.58	58. Kalle Maasikas	7.49		1.5	8.99
59. Kalle Maasikas	10.01	2.00	12.01	59. Kalle Maasikas	5.12		1.02	6.14
60. Kalle Maasikas	15.71	3.14	18.85	60. Kalle Maasikas	8.03		1.61	9.64
61. Kalle Maasikas	14.62	2.92	17.54	61. Kalle Maasikas	7.47		1.49	8.96
62. Kalle Maasikas	10.04	2.01	12.05	62. Kalle Maasikas	5.13		1.03	6.16
63. Kalle Maasikas	13.21	2.64	15.85	63. Kalle Maasikas	6.75		1.35	8.1
64. Kalle Maasikas	17.78	3.56	21.34	64. Kalle Maasikas	9.09		1.82	10.91
65. Kalle Maasikas	10.01	2.00	12.01	65. Kalle Maasikas	5.12		1.02	6.14
66. Kalle Maasikas	15.71	3.14	18.85	66. Kalle Maasikas	8.03		1.61	9.64
67. Kalle Maasikas	14.62	2.92	17.54	67. Kalle Maasikas	7.47		1.49	8.96
68. Kalle Maasikas	10.04	2.01	12.05	68. Kalle Maasikas	5.13		1.03	6.16
69. Kalle Maasikas	13.21	2.64	15.85	69. Kalle Maasikas	6.75		1.35	8.1
70. Kalle Maasikas	17.78	3.56	21.34	70. Kalle Maasikas	9.09		1.82	10.91
71. Kalle Maasikas	10.01	2.00	12.01	71. Kalle Maasikas	5.12		1.02	6.14
72. Kalle Maasikas	15.71	3.14	18.85	72. Kalle Maasikas	8.03		1.61	9.64
73. Kalle Maasikas	14.62	2.92	17.54	73. Kalle Maasikas	7.47		1.49	8.96
74. Kalle Maasikas	10.04	2.01	12.05	74. Kalle Maasikas	5.13		1.03	6.16
75. Kalle Maasikas	13.21	2.64	15.85	75. Kalle Maasikas	6.75		1.35	8.1
76. Kalle Maasikas	17.78	3.56	21.34	76. Kalle Maasikas	9.09		1.82	10.91
77. Kalle Maasikas	10.4	2.08	12.48	77. Kalle Maasikas	5.32		1.06	6.38
78. Kalle Maasikas	9.13	1.83	10.96	78. Kalle Maasikas	4.66		0.93	5.59
79. Kalle Maasikas	18.22	3.64	21.86	79. Kalle Maasikas	9.31		1.86	11.17
80. Kalle Maasikas	9.58	1.92	11.50	80. Kalle Maasikas	4.89		0.98	5.87
81. Kalle Maasikas	13.88	2.78	16.66	81. Kalle Maasikas	7.09		1.42	8.51

82. Kalle Maasikas	20.09	4.02	24.11	82. Kalle Maasikas	10.27		2.05	12.32
83. Kalle Maasikas	15.5	3.10	18.60	83. Kalle Maasikas	7.92		1.58	9.5
84. Kalle Maasikas	10.4	2.08	12.48	84. Kalle Maasikas	5.32		1.06	6.38
85. Kalle Maasikas	9.13	1.83	10.96	85. Kalle Maasikas	4.66		0.93	5.59
86. Kalle Maasikas	18.22	3.64	21.86	86. Kalle Maasikas	9.31		1.86	11.17
87. Kalle Maasikas	10.24	2.05	12.29	87. Kalle Maasikas	5.23		1.05	6.28
88. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	88. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
89. Kalle Maasikas	20.09	4.02	24.11	89. Kalle Maasikas	10.27		2.05	12.32
90. Kalle Maasikas	15.3	3.06	18.36	90. Kalle Maasikas	7.82		1.56	9.38
91. Kalle Maasikas	14.09	2.82	16.91	91. Kalle Maasikas	7.2		1.44	8.64
92. Kalle Maasikas	9.13	1.83	10.96	92. Kalle Maasikas	4.66		0.93	5.59
93. Kalle Maasikas	18.22	3.64	21.86	93. Kalle Maasikas	9.31		1.86	11.17
94. Kalle Maasikas	10.24	2.05	12.29	94. Kalle Maasikas	5.23		1.05	6.28
95. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	95. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
96. Kalle Maasikas	20.09	4.02	24.11	96. Kalle Maasikas	10.27		2.05	12.32
97. Kalle Maasikas	14.35	2.87	17.22	97. Kalle Maasikas	7.33		1.47	8.8
98. Kalle Maasikas	14.09	2.82	16.91	98. Kalle Maasikas	7.2		1.44	8.64
99. Kalle Maasikas	9.13	1.83	10.96	99. Kalle Maasikas	4.66		0.93	5.59
100. Kalle Maasikas	18.22	3.64	21.86	100. Kalle Maasikas	9.31		1.86	11.17
101. Kalle Maasikas	10.24	2.05	12.29	101. Kalle Maasikas	5.23		1.05	6.28
102. Kalle Maasikas	16.11	3.22	19.33	102. Kalle Maasikas	8.23		1.65	9.88
103. Kalle Maasikas	20.09	4.02	24.11	103. Kalle Maasikas	10.27		2.05	12.32
104. Kalle Maasikas	14.35	2.87	17.22	104. Kalle Maasikas	7.33		1.47	8.8
HR-1105. Kalle Maasikas	0.86	0.17	1.03	HR-1105. Kalle Maasikas	0.44		0.09	0.53
HR-1106. Kalle Maasikas	0.88	0.18	1.06	HR-1106. Kalle Maasikas	0.45		0.09	0.54
HR-1107. Kalle Maasikas	0.86	0.17	1.03	HR-1107. Kalle Maasikas	0.44		0.09	0.53
HR-1108. Kalle Maasikas	0.81	0.16	0.97	HR-1108. Kalle Maasikas	0.41		0.08	0.49
HR-1109. Kalle Maasikas	0.86	0.17	1.03	HR-1109. Kalle Maasikas	0.44		0.09	0.53

ÄP-1110. Kalle Maasikas	12.26	2.45	14.71	ÄP-1110. Kalle Maasikas	6.27		1.25	7.52
ÄP-1111. Kalle Maasikas	13.18	2.64	15.82	ÄP-1111. Kalle Maasikas	6.73		1.35	8.08
ÄP-1112. Kalle Maasikas	12.33	2.47	14.80	ÄP-1112. Kalle Maasikas	6.3		1.26	7.56
ÄP-1113. Kalle Maasikas	15.46	3.09	18.55	ÄP-1113. Kalle Maasikas	7.9		1.58	9.48
ÄP-1114. Kalle Maasikas	25.43	5.09	30.52	ÄP-1114. Kalle Maasikas	13		2.6	15.6
	1584.49	316.90	1901.39		809.73	0	161.95	971.68
Parkla		0.00	0.00	Parkla			0	0
P-01. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-01. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-02. Kalle Maasikas	3.31	0.66	3.97	P-02. Kalle Maasikas		9.79	1.96	11.75
P-03. Kalle Maasikas	3.31	0.66	3.97	P-03. Kalle Maasikas		9.79	1.96	11.75
P-04. Kalle Maasikas	3.31	0.66	3.97	P-04. Kalle Maasikas		9.79	1.96	11.75
P-05. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-05. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
P-06. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-06. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
P-07. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-07. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-08. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-08. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-09. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-09. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-10. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-10. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-11. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-11. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-12. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-12. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-13. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-13. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-14. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-14. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-15. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-15. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-16. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-16. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-17. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-17. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-18. Kalle Maasikas	3.11	0.62	3.73	P-18. Kalle Maasikas		9.2	1.84	11.04
P-19. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-19. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-20. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-20. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-21. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-21. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-22. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-22. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-23. Kalle Maasikas	2.34	0.47	2.81	P-23. Kalle Maasikas		6.92	1.38	8.3

P-24. Kalle Maasikas	2.34	0.47	2.81	P-24. Kalle Maasikas		6.92	1.38	8.3
P-25. Kalle Maasikas	2.34	0.47	2.81	P-25. Kalle Maasikas		6.92	1.38	8.3
P-26. Kalle Maasikas	2.34	0.47	2.81	P-26. Kalle Maasikas		6.92	1.38	8.3
P-27. Kalle Maasikas	2.34	0.47	2.81	P-27. Kalle Maasikas		6.92	1.38	8.3
P-28. Kalle Maasikas	2.34	0.47	2.81	P-28. Kalle Maasikas		6.92	1.38	8.3
P-29. Kalle Maasikas	4.28	0.86	5.14	P-29. Kalle Maasikas		12.66	2.53	15.19
P-30. Kalle Maasikas	4.72	0.94	5.66	P-30. Kalle Maasikas		13.94	2.79	16.73
P-31. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-31. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-32. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-32. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-33. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-33. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-34. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-34. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-35. Kalle Maasikas	3.38	0.68	4.06	P-35. Kalle Maasikas		10	2	12
P-36. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-36. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-37. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-37. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-38. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-38. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-39. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-39. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-40. Kalle Maasikas	3.33	0.67	4.00	P-40. Kalle Maasikas		9.84	1.97	11.81
P-41. Kalle Maasikas	3.53	0.71	4.24	P-41. Kalle Maasikas		10.43	2.09	12.52
P-42. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-42. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-43. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-43. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-44. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-44. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-45. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-45. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-46. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-46. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-47. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-47. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-48. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-48. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-49. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-49. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-50. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-50. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-51. Kalle Maasikas	3.17	0.63	3.80	P-51. Kalle Maasikas		9.36	1.87	11.23
P-52. Kalle Maasikas	3.17	0.63	3.80	P-52. Kalle Maasikas		9.36	1.87	11.23
P-53. Kalle Maasikas	3.17	0.63	3.80	P-53. Kalle Maasikas		9.36	1.87	11.23
P-54. Kalle Maasikas	3.15	0.63	3.78	P-54. Kalle Maasikas		9.31	1.86	11.17

P-55. Kalle Maasikas	3.11	0.62	3.73	P-55. Kalle Maasikas		9.2	1.84	11.04
P-56. Kalle Maasikas	3.04	0.61	3.65	P-56. Kalle Maasikas		8.99	1.8	10.79
P-57. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-57. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-58. Kalle Maasikas	3.4	0.68	4.08	P-58. Kalle Maasikas		10.05	2.01	12.06
P-59. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-59. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-60. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-60. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-61. Kalle Maasikas	3.17	0.63	3.80	P-61. Kalle Maasikas		9.36	1.87	11.23
P-62. Kalle Maasikas	3.15	0.63	3.78	P-62. Kalle Maasikas		9.31	1.86	11.17
P-63. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-63. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-64. Kalle Maasikas	3.13	0.63	3.76	P-64. Kalle Maasikas		9.26	1.85	11.11
P-65. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-65. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-66. Kalle Maasikas	3.26	0.65	3.91	P-66. Kalle Maasikas		9.63	1.93	11.56
P-67. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-67. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-68. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-68. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-69. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-69. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-70. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-70. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-71. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-71. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-72. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-72. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-73. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-73. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-74. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-74. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-75. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-75. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-76. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-76. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-77. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-77. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-78. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-78. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-79. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-79. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-80. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-80. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-81. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-81. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-82. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-82. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-83. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-83. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-84. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-84. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-85. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-85. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92

P-86. Kalle Maasikas	3.08	0.62	3.70	P-86. Kalle Maasikas		9.1	1.82	10.92
P-87. Kalle Maasikas	3.11	0.62	3.73	P-87. Kalle Maasikas		9.2	1.84	11.04
P-88. Kalle Maasikas	3.33	0.67	4.00	P-88. Kalle Maasikas		9.84	1.97	11.81
P-89. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-89. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-90. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-90. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-91. Kalle Maasikas	3.17	0.63	3.80	P-91. Kalle Maasikas		9.36	1.87	11.23
P-92. Kalle Maasikas	3.19	0.64	3.83	P-92. Kalle Maasikas		9.42	1.88	11.3
P-93. Kalle Maasikas	3.31	0.66	3.97	P-93. Kalle Maasikas		9.79	1.96	11.75
P-94. Kalle Maasikas	3.44	0.69	4.13	P-94. Kalle Maasikas		10.16	2.03	12.19
P-95. Kalle Maasikas	3.44	0.69	4.13	P-95. Kalle Maasikas		10.16	2.03	12.19
P-96. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-96. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-97. Kalle Maasikas	3.33	0.67	4.00	P-97. Kalle Maasikas		9.84	1.97	11.81
P-98. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-98. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-99. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-99. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-100. Kalle Maasikas	3.33	0.67	4.00	P-100. Kalle Maasikas		9.84	1.97	11.81
P-101. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-101. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-102. Kalle Maasikas	3.44	0.69	4.13	P-102. Kalle Maasikas		10.16	2.03	12.19
P-103. Kalle Maasikas	3.44	0.69	4.13	P-103. Kalle Maasikas		10.16	2.03	12.19
P-104. Kalle Maasikas	3.35	0.67	4.02	P-104. Kalle Maasikas		9.9	1.98	11.88
P-105. Kalle Maasikas	3.35	0.67	4.02	P-105. Kalle Maasikas		9.9	1.98	11.88
P-106. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-106. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
P-107. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-107. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
P-108. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-108. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
P-109. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-109. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
P-110. Kalle Maasikas	3.1	0.62	3.72	P-110. Kalle Maasikas		9.15	1.83	10.98
P-111. Kalle Maasikas	3.1	0.62	3.72	P-111. Kalle Maasikas		9.15	1.83	10.98
P-112. Kalle Maasikas	3.1	0.62	3.72	P-112. Kalle Maasikas		9.15	1.83	10.98
P-113. Kalle Maasikas	3.1	0.62	3.72	P-113. Kalle Maasikas		9.15	1.83	10.98
P-114. Kalle Maasikas	2.43	0.49	2.92	P-114. Kalle Maasikas		7.18	1.44	8.62
P-115. Kalle Maasikas	3.73	0.75	4.48	P-115. Kalle Maasikas		11.01	2.2	13.21
P-116. Kalle Maasikas	3.13	0.63	3.76	P-116. Kalle Maasikas		9.26	1.85	11.11

P-117. Kalle Maasikas	3.13	0.63	3.76	P-117. Kalle Maasikas		9.26	1.85	11.11
P-118. Kalle Maasikas	3.13	0.63	3.76	P-118. Kalle Maasikas		9.26	1.85	11.11
P-119. Kalle Maasikas	3.13	0.63	3.76	P-119. Kalle Maasikas		9.26	1.85	11.11
P-120. Kalle Maasikas	3.31	0.66	3.97	P-120. Kalle Maasikas		9.79	1.96	11.75
P-121. Kalle Maasikas	3.4	0.68	4.08	P-121. Kalle Maasikas		10.05	2.01	12.06
P-122. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-122. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-123. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-123. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-124. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-124. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-125. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-125. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-126. Kalle Maasikas	3.28	0.66	3.94	P-126. Kalle Maasikas		9.68	1.94	11.62
P-127. Kalle Maasikas	3.28	0.66	3.94	P-127. Kalle Maasikas		9.68	1.94	11.62
P-128. Kalle Maasikas	3.19	0.64	3.83	P-128. Kalle Maasikas		9.42	1.88	11.3
P-129. Kalle Maasikas	3.2	0.64	3.84	P-129. Kalle Maasikas		9.47	1.89	11.36
P-130. Kalle Maasikas	3.19	0.64	3.83	P-130. Kalle Maasikas		9.42	1.88	11.3
P-131. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-131. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-132. Kalle Maasikas	3.29	0.66	3.95	P-132. Kalle Maasikas		9.74	1.95	11.69
P-133. Kalle Maasikas	3.35	0.67	4.02	P-133. Kalle Maasikas		9.9	1.98	11.88
P-134. Kalle Maasikas	3.37	0.67	4.04	P-134. Kalle Maasikas		9.95	1.99	11.94
	394.63	78.93	473.56		0	1166.36	233.27	1399.63
Kululiik kokku	1979.12	395.82	2374.94	Kululiik kokku	809.73	1166.36	395.22	2371.31
Üm. vahe	0.92	0.18	1.10	Üm. vahe	-2.11		-0.42	-2.53
Algsumma	1978.2	395.64	2373.84	Algsumma	1978.2		395.64	2373.84

Lisa 2. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kati Pruel, (sünnikuupäev: 13.08.1987)

1. annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose Korterühistu raamatupidamise erisused ja kulude jagamise põhimõtted parklaga ühistute näitel, *(lõputöö pealkiri)*

mille juhendaja on _____ Pille Kaarlõp _____,
(juhendaja nimi)

1. reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh TalTechi raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks TalTechi veebikeskkonna kaudu, sealhulgas TalTechi raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
1. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
 2. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.