

Revisjonikomisjoni koosoleku protokoll nr 13

Paldiskis 25.11.2019

13.34 – 15.30

Osalejate leht (eraldi lehel)

Päevakord

1. Vallavara kasutamine

Otsustasime täpsustada teemat vallale kuuluvate kinnistute-korteritega. Vallale kuulus aasta alguse seisuga 170 korterit.

Kinnisvara müügitulu oli aastal 2018.a 168 tuhat eurot (sh 29 garaažiboksi, 2 müüki enampakkumisega, 2 otsustuskorras ja 1 vahetus). Müügitulu kasutamist ei saa vaadata muust eelarvest täielikult eraldi, kuid ligilähedaselt saab öelda, et Pärna 10 müügitulu tõttu tehti Vasalemma piirkonnas rohkem teede investeringuid (kokku 125 tuhat eurot + 6 tuhat kaamerate ülespanekuks), Väike-Pakrineeme müügitulu eest oli seesama maa eelnevalt välja ostetud (56 tuhat eurot).

K.Kurm: Kui palju kortereid 170st on aastal 2019 juba ära müüdnud?

E.Ruben: 17 (sh Karjaküla 6 korteriga maja) on müüdnud, praegu on enampakkumisel veel 4 korteriomandit.

K.Kurm: Kui paljud valla korteritest on praegu tühjad? Kas ja milline kulu see on valla eelarvele?

E.Ruben: 10 korterit on tühjad. Need asuvad Rummul põhiliselt. Kulu on keskmiselt 1,7€/m². Lisaks omanikukuludele lisandub keskküttega majas (Paldiskis) ka kütteosa tasumine, mis viibki keskmise kulu sellisele tasemele. Keskmise korteri suurus 40m². Lihtsa arvutusega saame aastaseks kuluks 10 korterit x 40m² x 1,7€/m² x 12 kuud = 8160€ aastas. See teeb kokku kulu aastas ca ca 10 000.-

K.Kurm: St üürikortereid on praegu ca 140. Kas on sõlmitud üürilepingud?

E.Ruben: Kõigi korteriomanikega on sõlmitud tähtajatud lepingud. Korteriühistu saadab arved vallale ja vald teeb edasi üürnikule. Arveid teeb raamatupidamine ja see ei ole automatiseeritud protsess. Remondifondi me ei saa küsida üürnikult ja edaspidi hakkame esitama üüriarve ja lisaks eraldi reaalsed kulud (vesi, elekter).

K.Kurm: Kes saavad korterit üürida?

E.Ruben: Vastavalt uuele kehtestamisel üürileandmise korrale sotsiaalabi vajavad isikud, valla või allasutuse töötajad, kiireloomuliselt hättasattunud või „muud“. Nüüd peale korra kehtestamist vaatame kõik lepingud uuesti üle. Taotlus sotsiaalabile tuleb inimesel seega uuesti esitada ja abivajadust lepingu lõppedes tuleb taastõestada. Lepingud saavad olemas kaheaastased.

K.Kurm: Kas on läbi viidud kogu vara inventuur?

E.Ruben: Süsteemset inventuuri ei ole korterite osas läbi viidud. Üks võimalus on tellida tasu eest inventariseerimine aga teame, et korterid ei ole heas korras. Nt on kortereid, kus elektrisüsteem ei vasta nõuetele, puudub wc pott jne. Ca 90 korteri seisukorra kohta on olemas kirjeid. Nendest 10 osas on hinnang „elamiskõlblik või rahuldav“. Üldpilt on meil teada ja see on masendav. Kapitaalremondi maht ning ressursivajadus on meeletu.

K.Kurm: Kas korterites on püsivõlglaseid?

E.Ruben: Võlgnikke on hetke seisuga 42, võlasumma on kokku ca 22000.- neist kuuel on summa üle tuhande. Pilt on aastaga paremaks läinud. Nende inimeste jaoks, kes maksavad ainult kanalisatsiooni, vee ja prügi eest, ei muuda üürihinna kehtestamine midagi. Nad ei hakka nagunii maksma. Tavalises korterelamus on mõned isegi ülejäänud majale ohtlikud.

A.Šatov: Kas piirkondade kaupa on teada kui palju on kortereid?

E.Ruben: Vasalemmas on kõige rohkem kortereid. Umbes jaotub nii - Keilas 25, Paldiskis 25, Padisel alla 10 ja ülejäänud Rummu ja Ämari. Ühtki sellist maja Rummu ei ole, kus oleks kogu maja valla oma.

Rummul on näiteks kortereid antud inimestele, kes käivad tööl ja suudavad ise end majandada. Nad oleks valmis ka korterid välja ostma aga need korterid on suhteliselt kehvast seisust. Korteri väärtus on ca 6000 ja korteri remondiks kulub ca 10+15tuhat. Ühelt poolt Sireli tänavat asuvates majades on hinnad oluliselt kallimad kui teisel pool.

Kui me nendega üürilepingud lõpetame, siis jäävad korterid tühjaks ja meil tekib kohe kulu. Pikaajalistele üürnikele oleme teatanud, et pakume korteri ära ostmise võimalust. Üldjuhul hakatakse kohe vallaga kauplema.

K.Kurm: Mille alusel (müügi-)otsuseid tehakse? Volikogu otsustab praegu praktiliselt pimesi korterite müügi osas. Hindamisakte ei ole alati olemas.

E.Ruben: Müügitehingud ise toimuvad vallavara võõrandamise kohta koostatud õigusaktide alusel. Esiteks laekuvate väljaostutaotluste alusel – näiteks kui mõni üürnik on saanud korteri sotsiaalteenusena või muul alusel (lepingud, mis sõlmitud enne Lääne-Harju valla moodustumist) ja ühel hetkel tema majanduslik olukord võimaldab tal iseseisvalt taas hakkama saada, siis see on tulemus, mille nimel vallas sotsiaaltöö käib.

Selleks, et enamik kortereid saaks üldse pakkuda mõne teenuse osutamiseks, tuleb need viia vastavasse seisukorda. Mõistlik on investeerida vaid vajaminevatesse korteritesse ning ülejäänutele leida uus omanik.

Sellisel hulgal kortereid nagu meil praegu on, ei ole 13000 elanikuga kohalikul omavalitsusel tema ülesannete täitmiseks vaja.

Kogutava üürirahaga saaksime viia ca 35 korterit normaalsesse seisusse.

K.Kurm: Kas on olemas nõ suurem plaan edasise suhtes? Kui palju kortereid plaanib vald alles hoida ja milliseid müüa?

K.Kurm: Kuidas tekkis number 35? Kas on olemas ka pikaajalisem strateegia?

E.Ruben: Jah, põhimõtted on välja kujunenud kuid hetkel veel mitte kirjaliku teesina.

26.11.2019 volikogu istungil on päevakorras „Lääne-Harju valla omandis olevate eluruumide kasutusse andmise kord II lugemine ja kinnitamine. Selle eelnõu § 3 lõige 1 toob välja, kes on edaspidi õigustatud vallale kuuluvate eluruumide üürile andmise üldise õigustatud taotlema.

Eelnõu:

Punktis 1 taotlejad - hinnanguline vajadus on kuni 30 korterit ja see peab aja jooksul vähenema. Hinnang tuleb kooskõlastada sotsiaallosakonnaga.

Punkt 2 taotlejad – tegemist on eriolukorras tekkivate taotlejatega. Siin võib olla üksikjuhtumeid, aga võib olla ka terve kortermaja täis hädalisi (nt mingi gaasiplahvatus kortermajas, mille tagajärjel muutub hoone seisukord ohtlikuks vms). On päris selge, et igaks juhaks 50+ korterit valmisolekuks ei ole otstarbekas tühjuna hoida. Tühjade korterite reserv peaks olema 2-3 korterit.

Punkt 3 taotlejad – Nende isikute hulk võib olla lähi- ja kesktulevikus kasvav. Spetsialistide Tööle värbamine muutub keerulisemaks seoses rahvastiku üldise vähenemisega Eestis.

Teenistuse ajaks elupaiga pakkumine võib olla määrava tähtsusega. Tänapäevane vajadus või hinnang vajadusele ei ole suurem, kui 3-4 korterit.

Punkt 4 – mõttetu reserveerida. Võimatu hinnata.

Kokkuvõttes alles võiks hoida maksimaalselt ca 35 korterit. Seega tuleks ca 120 korteriomandi võõrandada. Omavalitsuse ülesanne on küll tegelda elamu- ja kommunaalküsimustega, kuid see ei tähenda, et peaksime olema nn „majavalitsus“.

K.Kurm: Mis on eluasemekomisjoni roll?

E.Ruben: Üldine suunis on teha vallavalitsusele ettepanekuid eluruumi eraldamise otsustamiseks. Eluasemekomisjoni ülesanne tuleneb Lääne-Harju vallavalitsuse 02.05.2018 korraldusest nr 298, mida on muudetud 23.07.2019.a korraldusega nr 459 ja see kõlab järgnevalt

- Eluasemekomisjoni ülesanne on valla omandis olevate eluruumide ja nende osas sõlmitud üürilepingute arvestuse pidamine, samuti eluruumide üürimise (s.h sotsiaalkorterid) taotluste ja avalduste läbivaatamine ning nende osas vallavalitsusele ettepanekute esitamine.

Üldjuhul hindab komisjon taotleja vajadust eluruumi saamiseks ja lähtub eluruumiteenuse

mõistest, võtab arvesse seejuures sotsiaalosakonna poolt tehtavad otsused, aga samuti kuulates ära sotsiaaltöötaja ettepanekud (vt ka Lääne-Harju Vallavolikogu 17.12.2018 määrus nr 36 „Sotsiaalhoolekandeline abi andmise kord Lääne-Harju vallas“ § 29 lõige 7

K.Kurm: Mis on korterikomisjoni töökorra järgi komisjoni ülesanded?

E.Ruben: Komisjonil ei ole töökorda. Komisjon lähtub töös eelpoolnimetatud korraldusest. Esimees menetleb saabunud avalduse algusest lõpuni. Komisjon koguneb iga T, kui on saabunud taotlusi. Sotsiaalosakonnas toimub sisuline menetlus, mis puudutab vajadust ja õigustatust korterile. Vastavalt andmetele 9 liikmeline komisjon kujundab seisukoha kas soovija vastab tingimustele ja kas vaba sobivat korterit on anda ning teeb ettepaneku vallavalitsusele.

K.Kurm: Kas komisjoni liikmete töö on tasustatud? Ei

K.Kurm: Vallavara müük kodulehel ei ole alati täidetud pakkumises olevate korteritega. Näiteks oli 11.10.2019 „vallavara müügi“ lehel tühjus. Samas oli sel ajal aktiivsed pakkumised leitavad „uudiste ja teadete“ alt.

A.Šatov: Kõik pakkumised peaksid olema kodulehel õiges rubriigis üleval ja nähtavad kuniks nad on müüdnud. Isegi siis, kui enampakkumised on ebaõnnestunud.

Vallavara haldamisega tegeleb haldusosakond.

E.Ruben: Müük võiks minu hinnangul minna kiiremini. Ei saa unustada, et lisaks oleme omanikud ka kortermajade trassidele, katustele ja kõigele muule, mis võivad tuua kaasa kulusid. Alati jääb risk, et alghinnaga ostetakse korter ära aga hiljem on vaja põhjendada miks see nii odavalt müüdnud on. Vallavara võõrandamisel tasuta või alla harilikku väärtuse peab võõrandamise otsustaja vastavat otsustust põhjendama.

A.Šatov: Kui volikogu otsustab müügi üle, siis ei ole vaja vallavalitsusel midagi põhjendada.

2. Jooksvad küsimused

Revisjoniakti esitasime vallavalitsusele 23.10.2019. Vastust ei ole tänaseni saanud.

Kodulehelt 2019.a revisjonikomisjoni akte üldse ei leidnud. Dokumendiregistrist samuti mitte registreerimise aja, märksõna ega saatja järgi.

Järgmine komisjon – 17.12.2019.a.

Protokollis:

Digitaalselt allkirjastatud

Kadri Kurm

revisjonikomisjoni esimees