

Revisjonikomisjoni koosoleku protokoll nr 4

Paldiskis 26.05.2021

9.00 – 10.30

Osalejate leht (eraldi lehel)

Päevakord

1. Vallavara haldamine

Komisjon tegi ettepaneku nii tegevuskava kui ka komisjonile töökorra loomiseks oma 31.12.2019.a aktiga nr 4. 21.07.2020.a. Eluasemekomisjoni töökord ja ülesanded on tänaseks kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.12.2020 korralduse nr 1246 lisaga.

Kurm: Mida tähendab viimane punkt – Vallavalitsusel on õigus panna eluasemekomisjoni ülesanded muudele Lääne-Harju Vallavalitsuse juures tegutsevatele komisjonidele, mis on kohustatud eluruumide üürile andmise küsimuste lahendamisel järgima käesolevat töökorda. Mida siin on mõeldud?

Ruben: Siin on mõeldud eelkõige sotsiaalvaldkonnas tegutsevaid komisjone, sest korterite jagamine peaks olema sotsiaalvaldkonna tööriist. Teine määrusest tulenev nõue on, et kui meil on vaja pakkuda eluaset valla asutustesse tööle tulevatele kooli või lasteaia õpetajatele.

Kurm: Kas korterite jagamise kord toimib selliselt nagu see praegu on reguleeritud või on kavas süsteemi muuta?

Ruben: Siiani pole vallavalitsuses ühtki komisjoni läbinud ettepanekut tagasi lükatud. Detaile oleme kontrollinud aga kõik komisjoni ettepanekud on vallavalitsuselt toetust leidnud.

Kurm: Kui palju saab komisjoni tööd kontrollida?

Ruben: Komisjonis on suur osa Vallavalitsuse ametnikke, kogu komisjoni töö kohta käiv info olemas. Kogu infot ei ole sotsiaalosalakonnal võimalik alati laiemale ringile edastada.

Kurm: Küsin sest praegu koguneb komisjon keskmiselt korra-kaks kuus aga varsti on lõppemas esimene suurem arvestatav kogus üürilepingud. Vaja on välja selgitada kas eluruumi andmise alused ei ole ära langenud, üürnik on täitnud kõik lepingujärgsed kohustused. Kas kord kuus koguneval komisjonil on jõudlust hinnata jooksvalt üürnike sotsiaalmajanduslikku olukorda, millest võib selguda, et üürnikul ei ole enam vajadust eluruumi tagamise teenuse järele? Nagu näeb ette § 6 lõige 3 Lääne- Harju valla omandis olevate eluruumide kasutusse andmise kord.

Ruben: Ma arvan, et see on jõukohane. 2 aastat on maksimaalne lepingu tähtaeg. Meil on palju ka 6 kuulise tähtajaga lepinguid. Praegu juba on lõppenud väiksem kogus lepinguid, mis on ladusalt pikendatud. Tahtsime müüa kortereid maksimaalselt, kuid vajalik on, et üürileping samal ajal kehtiks, kui üürnik avalduse teeb..

Pärnamets: Mingi osa jäi neist korteritest ikkagi välja ostmata, kellega 6kuuline leping sõlmiti. Üürnikud soovisid osta küll aga soodsamalt kui turuhind. Kui selgus hinnatud korteri väärtus, siis kadus isikul soov korterit osta.

Ruben: Takistavaks on saanud ka asjaolu, et kinnisvara hinnad Rummul tõusevad. Me ei saa kortereid aga alla turuhinna müüa.

Pärnamets: Näiteks kui 2019.a müüsimise oksjonil lõpphinnaga korteri Rummul 3000.- eest. Siis eelmisel kuul läks samasugune mitte heas seisus korter müügiks hinnaga 11500.-. Korruga paljude korterite müük on tehniliselt raske. Samas kinnisvarahindaja võtab hindamisel arvesse piirkonnas toimunud tehingute arvu.

Kurm: Taotlus uue üürilepingu sõlmimiseks peab olema esitatud hiljemalt kaks kuud enne üürilepingu tähtaja lõppemist ja komisjonil on menetluseks aega 30 päeva. Milline saab olema protseduur peale lepingu lõppemist?

Ruben: Komisjoni taga on alati inimesed. Arvestust peab Helje Jaanimägi. Tema suhtleb otse nende inimestega, võtab vastu avaldused ja jagab tööülesanded laiali sotsiaali ja haldusesse. Tal on ülevaade korteritest, mis on tühjad, ja kui mõni on korter vahepeal vabanenud. Ja kui inimene enam korterile ei kvalifitseeru korterile, siis tuleks pakkuda talle tugikeskusesse kohta.

Esimesel korrusel on kliendid, kes ei saa hakkama ja vajavad järelevalvet. Teisel korrusel on nõ tavalised inimesed, kes on sattunud raskustesse aga saavad kenasti hakkama, käivad tööl jne. See on nõ ajutine

meede nt perevägivald tõttu. Kogemus näitab, et kui kohta vastu ei võta, siis järelikult inimesel abi vaja ei ole.

Seaduse järgi ei ole omavalitsusel kohustust nendele inimestele tugikeskuse teenust pakkuda.

Kurm: Vallale kuuluvad ametlikult eluruumid mitte sotsiaalkorterid s.t vald pakub eluruumi teenust sh ka mõnedele õpetajad, kes maksavad üüri.

Ruben: Valla omandis olevatele korteritele ei ole eristaatuseid määratud. Kõiki kortereid saame kasutada ja käsutada ühe ja sama Vallavolikogu poolt vastu võetud määruse alusel. Vallavalitsus võib iseenesest tegeleda ka kinnisvara üürimisega aga sel juhul tuleb üürihind korrigeerida turuhinnale vastavaks. Väga raske oli hinda üldse kehtestada, kuna varem ei pidanud inimesed üldse üüri maksma. Äriettevõttel on mõistlikum seda teha, kuna see ei ole omavalitsuse põhiülesanne.

Kurm: Samas meil on kehtiv volikogu määrus (26.11.2019 nr 22 „Lääne-Harju valla omandis olevate eluruumide kasutusse andmise kord“) määratleb eluruumi taotlema õigustatud Lääne-Harju valla elanikud ja sellest lähtuvalt peavad üürnikud olema määratletud.

1) isikud, keda loetakse sotsiaalhoolekande seaduse mõistes eluasemeteenust vajavateks isikuteks;

2) isikud, kelle vallas asuv eluruum on vääramatu jõu tagajärjel muutunud kasutamiskõlbmatuks või kes muul mõjuval põhjusel on ilma jäänud eluasemest ja kellel ei ole teist eluruumi ning puudub võimalus seda endale või oma perekonnale soetada;

3) isikud, kes asuvad teenistusse või tööle valla ameti asutustesse või selle hallatavatesse asutustesse töö või teenistuse ajaks;

4) isikud, kellele eluruumi üürile andmine on põhjendatud muul viisil või avaliku huviga.

(2) Sotsiaalhoolekande seaduse mõistes eluasemeteenust vajavateks isikuteks on eelkõige:

1) erivajadustega isikud, kes vajavad abi ja kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid või kelle

kasutada olevas ja valla haldusterritooriumil asuvas eluruumis ei ole võimalik nende hooldamist korraldada;

2) regulaarseid sotsiaalteenuseid vajavad isikud, kes oma materiaalse olukorra tõttu ei suuda tagada endale või oma perekonnale eluruumi.

Kurm: Hetkel s.o 10.05.2021 on vallas kortereid 126.

Šatov: 11.11.2019 seisuga oli meil 162 korterit. See tähendab, et 18 kuuga on müüdud 36 korterit, mis teeb 2 korterit kuus?

Ruben: Esmalt saime märkused korterite kohta sotsiaalosakonnalt. Esimese hooga tundus, et lepingut ei ole vaja pikendada ligi poolte korterite kohta, siis selgus, et ikkagi on vaja. Kõik laekunud võõrandamise avaldused on lõppenud otsuse langetamisega volikogus. Hinna tõttu on müümata mõni üksik korter.

Kurm: Kuidas siis ikkagi korterid vabastada neist, kes määruse järgi sinna üüriliseks ei kvalifitseeru?

Ruben: Kõik üürnikud said kirja, et tehke avaldus korteri väljaostuks ja neil pikendati lepingut 6 kuud. Avaldusi laekus oodatust vähem.

Kurm: 2020.a seisuga oli kakskümmend võlglast ja võlasumma on 7970,11€. Kui palju on hetkel valla korterites võlglasteid? Mis on võlasumma?

Ruben: Võlglasti ikka 20. Täpse ülevaate edasatasin enne komisjoni e-kirja teel. Neist 1 Padisel, 6 Paldiskis, 4 Keilas ja 20 Vasalemma piirkonnas. Võlasumma on kokku 18840.- sh ka nõ vanad võlad.

Kurm: Ühes piirkonnas on kolmel üürilisel väga suured võlad (5000, 3000 ja 2000). Sellise võla korjamiseks läheb aega pikemalt ja mittemaksmine tundub olevat põhimõtteline. Mis on selliste võlglastega tegelemisel konkreetsete järgmised sammud?

Ruben: Leping on vaja nendega lõpetada. Ja vajadusel pakkuda neile võimalust tugikeskuses elada. Idee seisneb selles, et tugikeskuses on eluaseme kulud minimaalsed ning inimesel tekib realselt võimalus võlg tasuda.

Kurm: Mida peab tegema, et korterist lõpuks välja tõstetakse üürnik, kes ei täida endale võetud kohustusi?

Ruben: Välja tõstmine ei lahenda probleemi. Inimene tuleb uue avaldusega.

Pärnamets: Hetkel on müügis 7 korterit. Müügi intensiivsus kogu aeg väheneb, kuna nõ kriitiliste klientide maht suureneb, ja jääb vähem järele neid, kes korterit välja suudavad osta.

Mina leian, et mõistlik kogus kortereid oleks 50 + 20, maksimaalselt 70 korterit. Siis oleks vallal jõudlust ka kortereid korda teha.

Kurm: Jäi silma, et ühele isikule kuulub kaks korterit. Kuidas on see võimalik, et ühele isikule on üüritud kaks korterit?

Ruben: Seda tuleks vaadata isikupõhiselt.

Kurm: Teen selle kohta päringu vallale. Samuti ka pikaajaliste võlglaste kohta.

Kurm: Kas mul on meeles, et üürivõlglastega lepinguid ei pikendatud?

Ruben: See põhimõte kehtib. On olnud olukordi, kus ikkagi pikendatakse, aga ainult 6 kuud.

Jooksvad kulud vähemalt peaksid olema üürnikul makstud. Vallal jääb kohustus ühistule maksta siiski alles.

Šatov: Tuleks teha selgitustööd. Meie ettepanek on, et müük oma madal ja kortereid on liiga palju. Samal ajal ilmnevad takistused, et kortereid ei ole võimalik müüki panna.

Pärnamets: Protsess on pikk. Keskmiselt eeldab see pikka eeltööd sotsiaallosakonnalt.

Satov: Väljatõstmine on samuti pikk protsess. Samas peame tagama, et inimesel on koht, kus olla.

Kurm: Kas tugikeskuses on kõik kohad täis?

Ruben: Seal on praegu vabu kohti. Esimesel korrusel on kolmesed ühistaod. Kokku umbes 30 kohta ja need ei ole täis.

Pärnamets: Tugikeskuse teisel korrusel on olemas paremad võimalused (kahetoaline) ka lastega peredele.

Kurm: Kas on olemas remondikava?

Ruben: Detailset remondikava ei ole loodud, sest Endiselt ei ole täpselt teada, millised korterid vallale alles jäävad. Need mis võõrandamisele lähevad, ei ole mõistlik remontida. Remont toimub vajaduspõhiselt ja vastavalt võimalustele.

Kurm: Millised on näiteks võimalused?

Pärnamets: Rahaline võimalus. Nt soovitakse kapitaalremonti maksumusega 25000 eurot aga eelarves ei ole sellega arvestatud.

Kurm: Millised on need põhimõtted, mida te järgite? On need kirjalikult fikseeritud?

Pärnamets: Need on avalduse- ja juhtumipõhised. Pooli me arvesse ei võta, sest need ei ole põhjendatud. Kui selgus, et inimene tõesti vajab korterit, elektrisüsteemi puudumine (nt Ämaris ühes korteris) või lapsega üüri maksev isik, siis oleme teinud hädavajalikke remonte. Soojuspumpasid oleme pannud 3-4 tk nende aastate jooksul. Näiteks pensionäriks, kes on korralikult maksnud korteri eest juhul kui majas puudub keskküte. Korteri nimekirja failis on igal korteril nõ kommentaarid taga. Lähtume sellest.

Ruben: Kortereid on meie valla jaoks praegu veel ikka liiga palju.

Pärnamets: Viimase kolme aastaga oleme mingi taseme oleme saavutanud. Esimestel aastatel oli elektrisüsteemi uuendusi (tuleoht), kuskil oli uks või aken puudu. Selliseid põranda ja usteta kortereid meil enam ei ole. Need on õnnestunud ära müüa.

Kurm: Mis suurusjärgus summa eest ja kui mitut korterit on renoveeritud? On see olnud süsteemne või pigem tulekahju kustutamise stiilis hädaremont?

Pärnamets: Vaatan selle järgi.

Ruben: Korteri remondiks on ette nähtud vahendid üüritulust. Arveid oleme esitanud 2019. aastal 13 560.- laekus üüritulu Paldiskist ja Keilast ainult. Mujal üüri ei olnud kehtestatud. 2020. aastal summas 38059.-. Vallale kuuluvate korteri eest peab maksma ka ühistute remondifondi. Üüritulu katab peaaegu remondifondi ja muud omanikukohustused. Korteri sees saab remonti teha selle eest, mis täiendavalt laekub.

Pärnamets: On keeruline, kui sisend muutub. Me teeme sotsiaaliga koostöös korteri vabaks ja hangime inimesele uue elukoha kas tugikeskuses või oma korteris, siis teeme juba päris palju kulutusi. Maksab korteri korrastamine (prügist tühjaks tegemine) ja hindamine (ca 500.-) maksab.

10.20 lahkusid E.Ruben ja A.Pärnamets

Toimus arutelu. Otsustati esitada vallavalitsusele esmalt täiendav päring info saamiseks ja siis revisjoni akt.

Jooksvad küsimused: Järgmine koosolek 15.06

Protokollis:
Kadri Kurm