

Rae kooli korterite omandamine – kas iga hinna eest?

11.02.2013 toimunud Rae vallavolikogu majanduskomisjonile kutse ja lisatud materjalide hulgas oli üks üllatav materjal¹ – Rae koolis oleva kahe korteri omandamine valla poolt. Otsuse preambulast selgub, et initsiatiiv on valla poolt, sest ei viidata ühelegi vastavale korteriomanike poolt tehtud taotlusele. Seda huvitavam oli vaadata valla poolt (?) pakutavat hinda, mis tundus eelnõus ulmeline 900 eurot ruutmeetri eest. See teeb korteri nr 1 hinnaks **129 330 eurot** (2 023 575 krooni) ja korteri nr 2 hinnaks **108 900 eurot** (1 703 915 krooni). Vaadates vaid kiirelt erinevates portaalides müüdavate ja Rae vallas asuvate korterite ruutmeetri hindu, saab kinnitust väide, et 900 on keskmisest tunduvalt kõrgem sellises asukohas ja sellises korras olevate korterite eest.

Kui eeltoodu tekitas huvi, siis otsusele lisatud seletuskirjale on ka pretensioone palju. Tundub, et selle üllitisega soovitakse emotsionaalselt mõjutada otsustajaid. On räägitud erinevatest teemadest seoses koolimajaga, kuid on jäetud välja ka mõned olulised informatsioonid nagu nt see, et juba 2005 aastal on sõlmitud kaasomanike vahel kasutuskord, mida aluseks võttes ei ole üldse täna mingit probleemi kasutada vallale kuuluvat osa külakeskusena. Et informatsioon oli esitatud valikuliselt, siis lisan siinkohal veel üht koma teist, sh näitan ka millise hinnaga on varasemal ajal kaasomanikud soovinud oma osa võõrandada.

Erastamine sai alguse kui volikogu võttis vastu oma vastava otsuse 04.08.1993. Selles otsuses olid toodud need vallale kuuluvad korterid, mida ei erastata, sh ka meie Rae koolimajas asuvad korterid. Kuivõrd nendes korterites elasid vallas mõju omavad kodanikud², siis „täiendas“ volikogu oma 1993 aasta otsust uue otsusega 19.08.1997 (otsus nr 72) ja korterid erastati siiski³. OK! Täna saame öelda, et oli selline aeg ja mis sa ikka teed. Polnudki minu asi seda arutelu, kas erastamine oli või ei olnud õige, taasalustada. Liiasi saab igaks selle üle käia ja ise otsustada kui tutvub foorumiaruteluga siin <http://www.raekodanik.ee/index.php?page=comments&mode=public&showthread=570> ; <http://www.raekodanik.ee/index.php?page=comments&mode=public&showthread=565> ;

Tänaseks siis tegemist kaasomandiga, mis tekkis eelpool kirjeldatud viisil – erastati ametpinnad.

Probleemid, mis on meid ka juhatanud momendil menetluses oleva eelnõuni, algasid 2004 suvel. Siis tegime seal esimese Rae valla küladepäeva. Ilmselt ei meeldinud korteriomanikele melu ümber maja ja majas sees (seal oli näitus), sest nad olid juba harjunud kogu valdust endi omaks pidama. Arutelu läks kuumaks ka meie foorumis ja seda sai jälgida eelpool antud linkidelt.

Kogu avalikul arutelul oli kindlasti ka positiivne pool, mis algatas kaasomanike vahel kõnelused ja päädis 29.03.2005 Vallavalitsus korraldusega nr 369 ja selle alusel notariaalselt sõlmitud kasutuskorraga, mis on tänaseni ka kitsendava tingimusena kinnisturaamatus fikseeritud. Selles korras on kirjas erinevad koos eksisteerimise kokkulepped ja seega pole täna ühtegi põhjust mega summade eest neid kortereid omandada, kõiki tegevusi saab edasi

¹ Ei oska öelda, mida valla asjapulgad pelgavad, aga VOLISes eelnõu ei avane, pole aktiivne

² Valimisliit Sügav künd seltskonnas enim hääli saanu. Valimisliidust tuli ka toonane volikogu esimees. PS Huvitav on teada, et selles valimisliidus kandideeris ka Agu Laius, kuid ääretult pisikese häältesaagiga polnud tal volikogusse asja, aga eeldan, et ta pidi oma valimisliidu teemadega (ka korterite jagamisega) kursis olema ☺

³ Tänaseks on üks korteritest juba kolmanda omaniku käes, ehk erastaja tegi oma lotovõidu suure kasuga kiiresti rahaks

teha ka olles kaasomanik. MIKS sellest kasutuskorrast pole juttu volikogu otsuse eelnõu seletuskirjas?? Vastust teab ilmselt tuul või äärmisel juhul see isik, kelle initsiaatiiv on eelnõu taga, olen kindel asjaolus, et see isik ei ühti selle isikuga, kes on seletuskirjale alla kirjutanud.

Korterite omanikud on ka varem püüdnud neid kortereid müüa

- Esimene müügipakkumine tehti 18.07.2006, küsiti korteri nr 1 hinnaks 2,9 miljonit krooni ja nr 2 hinnaks 3,5 miljonit krooni. Tegemist oli buumi ajaga ja reaalsust ei hinnanud keegi. Loomulikult ei olnud vallal isegi mõttes sellise summa eest vanu kortereid soetama.
- Teine müügipakkumine järgnes 12/13.02.2007. Korter nr 1 omanik küsis hinnaks 2 990 000 krooni ja nr 2 omanik 3 200 000 krooni. Vastus vallalt oli samuti eitav, sest hind polnud põhjendatud, lisatud oli, et vallal kui kaasomanikul tekib seadusest tulenev võimalus kasutada eesõigust juhul kui korteriomanik avatud turul jõuab tehinguni. Tagantjärele saab öelda, et notarilt eesõiguse kasutamise ettepanekut ei tulnud, samuti elavad mõlemad omanikud kenasti oma korterites ja seega oli niisuguste hindade pakkumine 100% põhjendamata.
- Komisjonis oli ka küsimus, et kust siis seekord see hind tuli, et palju omanikud küsisid. Vastus oli ümmargune, et omanikud küsivad ikka palju rohkem ja isegi häbenevad seda numbrit öelda, kartes avalikku hukkamõistu. Isegi komisjonis oli jutuks, et ärme räägi numbritest avalikult. Ütlesin juba komisjonis, et me räägime rahast, mis tuleb maksumaksja taskust, siin ei saa mingit salatsemist olla. Hiljem küsisin vallamajast näha korteriomanike müügiettepanekut. Siis sain selge vastuse, et seda paberil pole esitatud, on esitatud suusõnaliselt ja tegelikult pole suurusjärg muutunud võrreldes 2007 tehtuga. Seega päris suured ootused, mis tõepoolest võib südametunnistusega inimesele häbipuna näkku tuua. Samas süüdimatult isegi vallavalitsuse poolt pakutut välja käia peaks tooma igale selle otsuse poolt käe tõstjale puna näkku. Eeldusel, et ta üldse mõistab, mille poolt ta kätt tõstab.

Kaasomandi muutmise eraldi kinnisasjadeks.

Vahepealsel ajal on algatatud sellel eesmärgil detailplaneering, mille mõtteks oli mõlemale korteriomanikule võimaldada oma tekkivale maaomandile rajada 1 elamu ja protsessi lõpus saada koolimaja vallale (loomulikult oleks ka siis vaja olnud korterid välja osta). DP menetluses selgus, et puudutatud isikud ehk kogukond seda ei toeta ja ilmselt detailplaneering ei jõua kehtestamiseni, kuigi on vallavalitsuse poolt vastu on võetud. Seega kaasomand säilib, aga see pole tänu 2005 sõlmitud notariaalsele leppele probleemiks.

Mida siis tegema peaks?

Ega siin palju arutada polegi

Variant 1.

- Jätkata elu samamoodi;
- teha kaasomand korda kaasomanike võrdelise panustamise läbi, järgides notariaalset kokkulepet;
- DP jääb kehtestamata.
- Korterite omanikud saavad alati oma osad turul müüa ja vallal on alati võimalus kasutada ostueesõigust turul kujunenud hinna alusel

Variant 2.

- DP jääb kehtestamata
- Vald ostab korterid välja hinnaga mitte rohkem kui 500 euri ruutmeetri eest.

Kummitama jääb küsimus – miks see eelnõu täna üldse valla initsiatiivil menetlusse toodi?

- Kas uskudes kuluaarijutte ja arvata, et põhjus on ühe korteriomaniku sõbrasuhetes ühe juhtiva reformierakondlasega?
- Või uskuda kuluaarijutte ja arvata, et tehingu taga on reformierakonna valimiste rahastamine nii nagu see olevat vallavalitsuse liikmete palgatõusu jms taga?

Mina nendele küsimustele ja kuulujuttudele vastata ei oska, samas oskan näha seda, et otsus on valla kodanikele kahjulik. Seda rumalat otsust mitte tehes ei muutu avaliku huvi mõttes miski, vald saab edukalt kasutada oma osa külakeskusena, sh ka maad, sest notariaalse leppe juures on ka kaasomandis oleva maa kasutusõigus fikseeritud (vt allolevat skeemi).

Täna käia välja 238 230 eurot (3 727 489,6 krooni) ja ise teada, et meil on pea 1000 puuduvat lasteaiakohta, siis kõike kogumis hinnates ei ole see ei põhjendatud ega mõistlik rahakasutus.

