

## VÕIMALUSED TOOTJA, TEENUSEPAKKUJA NING TARBIBA TOETAMISEKS HAAPSALU LINNA MUNITSIPAALELAMUFONDI ARENDAMISEL

Aiki Meister

*Artikkel käsitleb muutusi Haapsalu linna munitsipaalalamufondi arengus aja-  
vahemikul 1991-2005 Eesti liberaalse eluasemepoliitika taustal. Uuritakse,  
milliseid toetusi on sel perioodil pakutud tootjale, teenusepakkujale ja  
tarbijale ning millised toetused võivad neile linna arengukava realiseerimise  
kaudu avaneda järgneva viie aasta jooksul. Probleemideks on linna elamute  
renoveerimine ja haldamine, sundüürnikud, ajaloolise vanalinna säilitamine  
ning noorte perede pääs kinnisvaraturule.*

### **Sissejuhatus**

Käesoleva artikli eesmärgiks tuua on Eesti keskmiste näitajate taustal välja Haapsalu linnas rakendatud ja tulevikus rakendatavad meetmed munitsipaalalamufondi arendamisel ja haldamisel ning neist tulenevad võimalused tootja, teenusepakkuja ning tarbija toetamiseks.

Eluasemepoliitika kui sotsiaalpoliitika üks osa omab olulist tähendust mitte ainult elanikkonna eluasemetega varustatuse tagamiseks, vaid mõjutab tugevasti ka teisi valdkondi: keskkonda, tööhõivet, majandust, võitlust vaesusega jne. Kuid nii nagu enamikes üleminekuriikides ei ole ka Eestis eluase sotsiaalpoliitika prioriteediks. Kesk- ja Ida-Euroopa maades on elamureformide tulemusena tekkinud spetsiifilised probleemid uue eluasemeturu loomiseks ja noorte perede majutamiseks (Eatwell 2000:117).

Euroopa Liidu vanades liikmesriikides on senise elamupoliitikaga negatiivsete tagajärgedena kaasnud sotsiaalamufondi residualiseerumine ja ruumiline segregatsioon. Üleminekuriikides oleks veel praegu võimalik elamupoliitika meetmete rakendamise kaudu neid arenguid vältida. Nii Euroopa kui ka USA kogemused näitavad, et ilma spetsiaalsete meetmeteta ei taga vaba eluasemeturg tööjõu mobiilsust ega hoia ära sotsiaalset segregatsiooni. Eesti senine eluasemepoliitika ei ole endale neid eesmärke seadnud. Samal ajal soodustab just munitsipaalalamufondi residualiseerumine ja ruumiline segregatsioon regionaalset tööpuudust, mis omakorda toob kaasa täiendava koormuse sotsiaalsete toetuste maksmisel ning mõjutab kõiki sotsiaalpoliitika valdkondi.

Eesti lamufondi iseloomustab omanikuasustus, väike munitsipaal-üürisektor, suhteliselt hea elamispinnaga kindlustatus, kuid lamufondi madal kvaliteet (Kährlik 2004:28). Senise liberaalse elamupoliitika ja elluviidud elamureformi tulemusena on nüüdseks teadvustatud, et omanikuasustuse eelistamine ei taga kõigile elanikkonna gruppidele piisavat ligipääsu

## Võimalused tootja, teenusepakkuja ning tarbija toetamiseks Haapsalu linna munitsipaalelamufondi arendamisel

*Aiki Meister*

eluasemetele.

Eesti elamumajanduse arengukava aastateks 2003-2008 näeb ette järgmisi prioriteetseid tegevussuundi:

- korterelamute rekonstrueerimise toetamine
- munitsipaal-üürielaamufondi suurendamine
- eluasemelaenu tagatised

Kuigi Lääne-Euroopa riikide ja USA elamupoliitikas on ilmnenud selge nihe pakkumist suurendavate meetmetelt tarbijate subsideerimisele (Heidenheimer 1995: 108-126), on Eestis peetud vajalikuks avaliku sektori kaasabil uuesti välja arendada funktsioneeriv üüriturg, mis on oluline elamuturu efektiivse toimimise tagamiseks. Potentsiaalsete üüri ringi laiendamise keskmise sissetulekuga isikutele on võimalik vähendada avaliku sektori elamufondi residualiseerumist ja haldamise kulusid (Kährlik, 2002: 45).

Eesti elamumajandust reguleeriva seadusandluse läbivaks põhimõtteks on kohaliku omavalitsuse pädevuse tunnistamine oma territooriumil elamumajanduse korraldamisel. Riik koordineerib vastavat valdkonda asjakohaste poliitikate, arengukavade, strateegiate ja õigusaktide väljatöötamise kaudu (Eesti elamumajanduse arengukava: 10).

Seega on elamupoliitika valdkond, mis rakendub olulises osas kohalike omavalitsuste kaudu. Kuigi Eesti kohalike omavalitsuste elamupoliitika eesmärgid varieeruvad, on prioriteedid:

- munitsipaalelamufondi majandamise tõhustamine ja selle osaline müük
- elamufondi majandamise tõhustamine kõigis sektorites, s.h ka erasektoris korteriühistute kaudu
- erivajadusega gruppide (puudega isikud, vähekindlustatud inimesed, kodutud) elamispinna kättesaadavuse parandamine (Kährlik 2004:28).

Käesolevas töös on uuritud Eesti omandireformi mõju kohalikele tasan-dile, konkreetset Haapsalu linnale ja sealsele munitsipaalelamufondile. Töö maht ei võimalda kasutada võrdlust teiste arenenud ja üleminekuriikidega, kuid Eesti elamupoliitika võrdlust teiste riikidega on põhjalikult uuritud Poliitikauuringute keskuse Praxis kahes eluasemepoliitikat käsitlevas 2002. ja 2004.a väljaantud analüüsis (Kährlik 2002 ja Kährlik 2004). Seetõttu peab töö autor piisavaks Haapsalu linna elamupoliitika võrdlemist nimetatud kahes väljaandes esitatud Eestit iseloomustavate näitajatega, mis võimaldab Haapsalu linna andmed paigutada samasse konteksti. Töös on kasutatud Haapsalu Linnavalitsuse tööta-jatega tehtud intervjuudest ja Haapsalu linna veebilehelt saadud andmeid. Kuna linnavalitsuse statistika kõiki munitsipaalelamufondi iseloomustavaid andmeid ei kogu, siis on töös kasutatud ka kinnistusregistrist ja ehitisregistrist ning statistikaameti veebilehelt kogutud ja üldistatud Haapsalu munitsipaalelamu-fondi iseloomustavaid andmeid.

### *Elamufondi ja eluasemeturu iseloomustus*

Alljärgneva tabeli andmetest nähtuvalt, on Haapsalus eluruumide arv 1000 elaniku kohta, eluruumi keskmine suurus ja suurus ühe elaniku kohta Eesti

keskmisest pisut suurem, kuid elamufondist eraomanikele kuuluv osa väiksem. Selle võrra aga on suurem linnale kuuluv osa. Riigi eluruumid praktiliselt puuduvad. Eesti keskmise näitajaga võrreldes on Haapsalus poole võrra rohkem õigusjärgsetele omanikele tagastatud elurume.

Näitaja	Eestis	Haapsalus
Eluruumide arv 1000 elaniku kohta	454	508
Eluruumi keskmine suurus (üldpinna m <sup>2</sup> )	54,0	54,8
Eluruumi keskmine suurus elaniku kohta (üldpinna m <sup>2</sup> )	23,4	27,9
Eraomanikele kuuluv osa eluruumidest (%)	96	95,5
KOV-le kuuluv osa eluruumidest (%)	3,5	4,5
Riigile kuuluv osa eluruumidest (%)	1	0
Omanikele tagastatud eluasemed elamufondist (%)	2,6	5,2

**Tabel 1.** Allikas: Kährrik 2004; Eesti Statistikaamet 2005; Riiklik ehitisregister 2005; Kinnistusregister 2005; Haapsalu Linnavalitsus 2005

Haapsalu kui kuurortlinna kinnisvaraturgu peetakse aktiivseks rahuliku tõusu läbi teinud ja seetõttu kõrgema hinnatasemega väiksemate linnade kinnisvaraturgude hulka kuuluvaks (Kährrik 2002:63; Kährrik 2004: 45). Samas on Läänemaa keskmine palk üks Eesti väiksemaid (www.stat.ee). Kährrik (2004: 44) on toonud Eesti eluasemeturu iseloomustamiseks maakonna keskmise 3-toalise korteri hinna ja maakonna keskmise netosissetuleku võrdluse. Sama meetodit kasutades on 2004. a II poolaasta Haapsalu ja Tallinna 3-toaliste korterite turuhindu (www.arcovara.ee) ning sama perioodi Läänemaa ja Tallinna keskmist palka võrreldes võimalik väita, et Haapsalus on odavaima 3-toalise korteri soetamiseks vaja 56 keskmist netokuupalka analoogselt Tallinna madalaima hinnatasega piirkondadega. Teistes aktiivsema kinnisvaraturuga väikelinnades on palga ja korterite hinna vahekord märksa soodsam (Kuressaare, Rakvere). Seega on Haapsalus korteriturule sisenemine veelgi raskem kui Tallinnas, kuna Haapsalu kinnisvara hinnatõusu on mõjutanud ka välismaiste (peamiselt soomlasest) ostjate pidev osalemine. Leibkonnale, mille 2 liiget saavad Läänemaa keskmist palka, ei võimalda Hansapanga laenusumma ülempiir (<https://www.hanza.net/cgi-bin/hanzanet>) ka KredExi tagatise olemasolul osta Haapsalus odavaimat 3-toalist tüüpkorterit.

### **Elamupoliitika Haapsalu arengukavas**

Haapsalu linna arengukavas 2004-2010 tõdetakse, et Haapsalu tugevuseks on kõrge miljööväärtusega kompaktne vanalinn, mille seisundit saab parandada säästva renoveerimise programmi kaudu.

Praegu valitseb oht, et oskamatu uuendamisega võidakse vanalinn rikkuda. Vanalinnas asub ka suur hulk linnale kuuluvaid 1-10-korterilisi puumaju,

## Võimalused tootja, teenusepakkuja ning tarbija toetamiseks Haapsalu linna munitsipaalalamufondi arendamisel

*Aiki Meister*

mis on remondivajaduse pideva edasilükkamise tõttu väga halvas seisundis ning mis on linnakeskkonna nõrkuseks. Seetõttu tuleb munitsipaalalamufondi maht optimeerida osa munitsipaalafondi erastamise kaudu. Allesjäävad munitsipaalalamud tuleb korrastada koostöös ettevõtjatega.

Elu- ja sotsiaalkeskonna nõrkuseks peetakse arengukavas abivajajate toetuste rahalise ressursi limiteeritust, mis on tingitud toetuste jagamise määral, mis ei taga toetatavate tegelikku toimetulekut. Samas on seni osutatud üksikuid teenuseid, mis aitavad vähe. Eriti piiratud osutatakse eluasemeteenuseid, sest sotsiaalkortereid napib. Tagajärjeks on kodutuse suurenemine ja üürivõlglaste osakaalu kasv. Seetõttu tuleb eluasemeteenuste osutamise võimalusi avardada ja laiendada erinevate eluasemeteenuste skaalat. Sotsiaalkorterite arvu tuleb suurendada võimaldamaks liikumist varjupaik – turvakodu – sotsiaalkorter – alaline eluase. Nimetatud meetmed on suunatud varjupaiga ja turvakodu klientuurile ning sotsiaalkorterite elanikele. Sotsiaalkorterite elanikkonna laiendamist uute gruppide arvelt ei planeerita. Teenuste laiendamise osas nähakse muuhulgas ette võlanõustamise võimaluste loomist üüri- ja laenuvõlglastele.

Seega ei kavanda linn arengukavas omapoolseid abinõusid otseseks elamuehituse toetamiseks keskmise sissetulekuga ja noorte peredele ning leibkonna suuruse ja korteri suuruse vahelise mittevastavuse likvideerimiseks, mis kajastub otseselt elamufondi struktuuris. Samuti ei kajastu arengukavas meetmed eraüürisektori arendamiseks. Kavandatav sotsiaalkorterite arvu suurendamine võib (aga ei pruugi) tähendada toetusi eluruumide tootjatele, sest sotsiaalkortereid on võimalik soetada ka olemasolevate korterite arvelt kinnisvaraturult. Rohkem võimalusi võib aga pakkuda planeeritav vanalinna elamute renoveerimine.

Teenustepakkujate toetusvõimalusi munitsipaalaluruumidega seoses arengukavas ei ole.

Tarbijate toetuseks näeb arengukava ette sotsiaaleluruumide pakku- mise suurendamise, nende kvaliteedi tõstmise ja toetuste tõhustamise määran, mis aitaks tagada tegelikku toimetulekut, samuti võlanõustamise üürivõlgade tekkimisel ning puuetega inimestele korterite kohandamise.

### *Munitsipaalalamufondi koosseis*

<b>Munitsipaalorterite näitajad</b>	<b>Eestis</b>	<b>Haapsalus</b>
1960-1990 ehitatud kortermajades asuvaid korterid (%)	82	61
Enne 1945.a ehitatud majades asuvad korterid (%)	25	38,8
1990-ndatel ehitatud või kapitaalselt remonditud majades asuvad korterid (%)	2,6	0
Keskmine suurus (üldpinna m <sup>2</sup> )	39,2	45,3
Vannitoa või duširuumi olemasolu (%)	57	60,5
Kesküttega varustatus (%)	64	55
Üürivõlgnevuste osatähtsus kogu üürist (%)	11,7	17,4

**Tabel 2.** Allikas: Kährk 2004; Eesti Statistikaamet 2005; Riiklik ehitisregister 2005; Kinnistusregister 2005; Haapsalu Linnavalitsus 2005

Munitsipaalomanduses olevaid üürikortereid on 281. Neis elab 511 inimest (4,2% linnaelanike arvust). Seega on Haapsalus munitsipaalalamufondis Eesti keskmiste näitajatega võrreldes suurem osakaal enam kui 60 aastat tagasi ehitatud hoonetel, kuid sellele vaatamata ei ole neid viimase 15 aasta jooksul kapitaalselt remonditud. Munitsipaalaluruumi keskmine suurus on 6,1 m<sup>2</sup> võrra Eesti keskmistest näitajatest suurem, kuid keskküttega varustatus väiksem. Samas on pisut suurem vannitoa või duširuumiga varustatus. Eesti kohalike omavalitsuste elamufondi üürivõlgnevuse osatähtsus kogu üürist on Kähriku (2004: 97) andmete kohaselt siiski pisut ebausaldusväärne suurus, sest selles osas kajastuvad suhteliselt väheste kohalike omavalitsuste näitajad. Järelikult ei pruugi Haapsalu munitsipaalalamute üürivõlgnevuste osakaal Eesti keskmisest näitajast oluliselt suurem olla.

Haapsalu linnaametnike intervjuudest selgub, et 1993. a lõpul ja 1994. a algul, kui erastamisprotsess oli juba alanud, otsustas volikogu suurendada linna omandusse jäävate üürikorterite hulka. Edasiseks kasutamiseks üüripindadena jäeti veel 4 nn kõigi mugavustega kortermaja kokku 84 korteriga. Samas jäeti linna omandusse ka peatänava-äärsed või vahetult merega piirnevad 26 puitmaja (1-6 korteriga), sest leiti, et nende erastamisega antakse ära üks suuremaid linna tulevastest rikkustest – vaikes vanalinnas ja mere ääres asuvad tegelikult ühepereelamuteks sobivad elamud ja nende krundid. Kuna 1990ndate alguseks asustas neid suhteliselt ebakvaliteetseid elamuid viletsamal järjel olev elanikkond, siis kardeti, et eluruume üürnikele erastades jäävad need aastateks hooldamata. Loodeti, et pärast elamureformi lõppu õnnestub nende elanikud ümber asustada kortermajadesse ning tekkival kinnisvaraturul saab linn kruntide müügist tulu. Elanikkond aktsepteeris volikogu otsuseid ega vaidlustanud neid, nagu juhtus paljudes teistes linnades, kus vaidlused lõpetas alles Riigikohus. Erastamise mittevõimaldamine kerkis uuesti üpäevakorda alles 1999.a, kui munitsipaalalamute üürnikud protestisid võrdsuspõhiõiguse rikkumise vastu seoses neile erastamise võimaldamata jätmisega. Tollased protestid piirdusid aga linnaametnikega ega jõudnud linnavolikokku.

Munitsipaalaluruumide käive on alates 1994. a kuni käesoleva ajani olnud väga väike. Seega ei võimalda munitsipaalalamufond toetada tarbijat eluasemeteenustega vajalikul määral.

Kuna erastamata jäänud eluruumid olid kõik asustatud, tekkis linnal vabade üüripindade põud, üheks põhjuseks ka tagastatud majade sundüürnikud.

### **Sundüürnikud**

Omandireformi käigus tagastati Haapsalus õigusjärgsetele omanikele 131 elamut. Neis elamuis oli kokku 490 eluruumi ning neis elas tagastamise ajal 737 elanikku 403 leibkonnas. Esimene elamu tagastati 1991. a, juba enne omandireformi aluste seaduse jõustumist. Haapsalu linnas moodustasid tagastatud elamud 9% eluruumide arvust ja sundüürnikud 6% linna elanikkonnast. Tagastamisprotsessi algusest möödunud 13 aasta jooksul on lahendatud/lahenenud 90% sundüürnike eluruumi küsimused. Sundüürnike probleemi täielikuks lahendamiseks vajab linn veel 37 eluruumi. Seega on Haapsalu linn olnud sundüürnike kui tarbijate toetamisel üsna edukas.

## Võimalused tootja, teenusepakkuja ning tarbija toetamiseks Haapsalu linna munitsipaalalamufondi arendamisel

*Aiki Meister*

Haapsalu eripäraks on, et sundüürnikele on antud eluruumid ilma, et nende väljatõstmist oleks omanik kohtu kaudu nõudma pidanud. Linn on luge- nud piisavaks, kui elamu omanik soovib korterit vabastada ja samuti üürniku nõusolekut ja soovi tagastatud eluruumist lahkuda. 13 aasta jooksul on Haapsalus kohtu kaudu üürileping lõpetatud vaid neljal sundüürnike leibkonnal. Kõik võimalolnud koalitsioonid on mõistnud nii tagastatud elamute omanike kui ka üürnike seisukorra tõsidust ning saanud aru, et küsimus tuleb omavalitsuse poolt varem või hiljem nagunii lahendada.

Sundüürnike väljakolimise etapid, viisid ja linna poolt kasutatavad meetodid:

*I etapp enne eluruumide erastamist:* Seni linna korterijärjekorras olnud sundüürnikud said vabanenud kortereid, mida võisid hiljem ka erastada (1992-1994);

*II etapp: Vabanenud eluruumide enampakkumised,* kus sundüürnikel oli eelisostuõigus. Enampakkumisel oli müüdavate korterite alghinnaks erastamishind, maksevahendiks EVP-d. Sundüürnikud osalesid enampakkumisel seni, kuni kortereid oli võimalik saada alghinnale ligilähedase hinnaga. Hilisema suurema nõudluse tekkimisel ja alghinna mitme(kümne)kordsel tõusul sundüürnikud enampakkumistel enam ei osalenud (1993-1995);

*III etapp: Enne eluruumide lõplikku erastamist* said eluruumist väljatõstetud üürivõlglaste korterid need sundüürnikud, kes olid nõus lootusetu üürivõla tasuma. Hiljem said sundüürnikud korterid ka erastada. (1995-1998)

*IV etapp: Riiklikud EVP laenud.* Võimalus oli kasutada vaid 6 leibkonnal. (1997-...)

*V etapp: Riigi poolt linnale antud toetuste eest soetatud munitsipaalkorterid.* Muuhulgas eraldas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium Haapsalule 1,3 miljonit krooni ning selle raha eest osteti linnale üks tagastatud maja, mille 10 korterit remonditi ja jagati sundüürnikele. Sundüürnikud omanikeks ei saanud. (2003-...)

Linnavolikogu on kehtestanud sundüürnikele eluruumide üürimise korra kohta. Üürilepingud sõlmitakse tähtajatutena. Korteritaotlejate järjekorda haldab ja valdkonnaga tegeleb kommunaalosakond.

### Sotsiaalkorterid

Haapsalus tehakse selget vahet sotsiaalkortritel ja muudel linna oman- duses olevatel eluruumidel. Sotsiaalkorteri saamiseks on volikogu kehtestanud kindla korra, mille alusel saab sotsiaalkorteri ainult äärmise vajaduse korral (tulekahjus kannatanud, kodutud lastega üksikemad, eluruumist väljatõstetud inimesed jms). Üürileping sõlmitakse üheks aastaks. Igal aastal hinnatakse üürniku majanduslikku seisut, mille alusel otsustatakse üürilepingu pikendamine või lõpetamine. Sotsiaalkorteri staatuse annab linnale kuuluvale eluruumile linnavolikogu. Sotsiaalkortereid on Haapsalus kokku 15 ja need asuvad nii linnale kuuluvates üürimajades kui ka üksikute korteritena erastatud majades.

Kõike sotsiaalkorteritega seonduvat korraldab linnavalitsuse sotsiaal-

osakond, mis peab ka sotsiaalkorterite järjekorda. Järjekorras on 15 inimest, kes praegu elavad ajutiselt kas sotsiaalmajas asuvas varjupaigas või sugulaste juures. Üüri maksavad sotsiaalkorterite üürnikud samadel alustel kui teised samas majas elavad isikud, vajadusel makstakse neile toimetulekutoetust.

### ***Munitsipaalelamufondi optimeerimine***

Nüüdseks on linnavõimud jõudnud arusaamisele, et linnal ei ole piisavalt vahendeid, et munitsipaalomanduses olevaid puitelamuid suurenenud nõuetele vastavaks renoveerida. Samal ajal on aga linnale jäänud puitmajade elanikkonna struktuur veelgi halvenenud, sest paralleelselt erastamisprotsessidega olid turuhinnani tõusnud keskküttega korterelamute küttekulud, samuti vee- ja kanalisatsiooniteenuste hind. Need muutused tingisid üürivõlglaste väljatõstmise korterelamutest ja nende paigutamise ahiküttega odavamatesse puitelamutesse, kus enamasti puudus ka veevarustus. Nende arengute tulemusena halvenes eriti vanalinna puumajade tehniline seisund. Linnapoolsed kulutused nendele hoonetele olid suhteliselt suured, kuid mitte piisavad selleks, et vältida elamute edasist lagunemist, rääkimata kapitaalremondist. Linna kulutusi üür ei katnud. 2004. a otsustati korterid soodustingimustel erastada sisuliselt elamu krundi hinna eest, I etapil 6 kuud kehtiva ostueesõigusega üürnikele.

Haapsalu sammu munitsipaaleluruumide müügiks ajal, kui riiklik elamupoliitika on kehtestanud üheks prioriteediks munitsipaaleluruumide arvu suurendamise, ei tohi väärtalt hinnata. Munitsipaaleluruumid iga hinna eest ei ole eesmärk omaette. Linnale kuuluvaid eluruumi peab saama majandada efektiivselt ja sihipäraselt. Vanade puumajade eluruumide kvaliteet ei vasta tänapäevastele nõuetele. Neid eluasemeid ei saa kasutada ka kodutute ja nendega sarnases seisus olevate isikute majutamiseks, kuna see üksnes kiirendab hoonete lagunemist, tuleohtu jne ega aita kaasa vanalinna miljöö säilimisele.

Ka Kährik (2002:46) on esitanud ühe ettepanekuna Eesti elamupoliitika kujundamiseks eriti halvas seisukorras oleva (residuaalse) munitsipaalelamufondi osa erastamise, sest selle haldamine ja renoveerimine on senisel moel majanduslikult mõttetu. Kuid nende eluruumide erastamine peaks olema suunatud keskmise sissetulekuga või jõukamatele peredele, et tagada tulevikuinvesteeringud eluruumide kvaliteedi tõstmiseks. Haapsalu linna poolt kavandatav erastamise viis ei pruugi aga tagada, et tulevased omanikud suudaksid ostetavad eluruumid nõutaval tasemel renoveerida.

### **Uued munitsipaalkorterid**

KredExi poolt on Haapsalule lubatud 4 miljonit krooni munitsipaalelamufondi suurendamiseks. Sellest 3,6 miljonit krooni sundüürnikele eluruumide ostmiseks ja 400 000 krooni linna saabuva uue tööjõu majutamiseks (arstid, õpetajad vms spetsialistid). Samas on nõue, et linn peab projekte ise finantseerima 50% ulatuses kogumaksumusest. Kuna linnal sellised vahendid puuduvad, jääb osa lubatud summast saamata. Seega seab riiklike toetuste kasutamisele piirid liiga kõrge omaosaluse nõue.

2004. a kasutati KredExi programmi tarbeks 800 000 krooni, 2005. a on

## **Võimalused tootja, teenusepakkuja ning tarbija toetamiseks Haapsalu linna munitsipaalelamufondi arendamisel**

*Aiki Meister*

linna eelarves planeeritud 500 000 krooni munitsipaaleluruumide soetamiseks. Uued munitsipaaleluruumid soetatakse kinnisvaraturult, mis aga omakorda võib tõsta korterite hinda. Ühe võimalusena näeb linnavalitsus osta tagasi 2000. a võõrandatud pooleliolev ehitis, mille omanik ei ole ehitamist lõpetanud ning oleks nõus hoone linnale tagasi müüma. Tegemist on 1990-1991. a ehitatud, kuid lõpetamata jäänud 45-korterilise majakarbiga, mille arvelt saaks linn lahendada kõigi praegu järjekorras olevate linna üüripinda vajavate linnaelanike vajaduse. See annaks võimaluse tootjate subsideerimiseks.

### ***Üüripindade hooldus***

Alates 1993. a haldas Haapsalu linnale kuuluvaid üüripindu linna munitsipaaletevõtte Haapsalu Linnavaraamet. Seoses äriseadustiku jõustumisega kaotati alates 1997. a munitsipaaletevõtte kui äriühing. Munitsipaaletevõtte võis reorganiseerida kas äriühinguks (aktsiaseltsiks või osäühinguks) või linna asutuseks. Kuna ME Haapsalu Linnavaraamet täitis muuhulgas ka juhtimisfunktsioone ning oli ka eluruumide erastamise kohustatud subjektiks, reorganiseeriti äriühing linna ametiasutuseks. Nimetatud otsus andis hiljem suuri tagasilööke linna elamute haldamisel. Juba 1998. a kerkis üles küsimus korterelamutele hooldusteenuseid pakkuva ettevõtte erastamisest, sest puudus vajadus osutada erastatud kortermajade ning munitsipaalkorterite haldamise teenust linna ametiasutuse poolt. Nii erastatud kui munitsipaaleluruumide halva seisukorra ning madala üüri- ja hooldustasu tõttu tuli linnal kanda suhteliselt suuri kulutusi avariide ja tormikahjustuste tõttu. Ka kandis linn nii hoolduskuu üüri- ja hooldustasu koormat. Seega tuli teenustepakkujat (aga ka tarbijat) pidevalt linnaelarve vahenditest toetada. Linna ametiasutust erastada ei olnud aga võimalik.

Uue võimaluse osutada hooldusteenuseid eraettevõtte kaudu andis uue korteriomandiseaduse jõustumine 2001. a, mille kaudu tekkis korteriühisuste institutsioon. Kuna Haapsalus olid korteriühisused moodustatud ainult umbes 40% kortermajades, pidi linn endiselt hea seisma hooldusteenuste olemasolu kindlustamise eest. Korteriühisuste kaudu said korteriomanikud ise valida hooldusteenuse pakkuja, milleks linn pakkus välja selleks otstarbeks reorganiseeritud haljastusettevõtte Haapsalu Linnamajanduse AS. Nimetatud linnale kuuluvale äriühingule läks koos erastatud majade hooldamisega üle ka munitsipaalelamufondi hooldamine. Linnaasutus Haapsalu Linnavaraamet likvideeriti ja linnavolikogu võttis 2003. a kindla suuna Haapsalu Linnamajanduse AS-i erastamiseks. Ebaõige hinna määramine aga tingis erastamisprotsessi ebaõnnestumise ostuhuvi puudumise tõttu. Seega on Haapsalu võrreldes teiste Eesti linnadega hooldusteenuste pakkumise osas mahajäänud, kuna enamuses teistes omavalitsustes ostetakse munitsipaalelamufondi hooldusteenust sisse erasektorist.

Juhul, kui üksikult ostetud munitsipaalkorter asub korteriühistu poolt hooldatavas elamus, hooldab seda korteriühistu. Korteriomaniku poolt ühistule tasumisele kuuluva hooldussumma koos kommunalteenuste maksetega tasub üürnik otse ühistule ning linn üürnikult selle eest üüri ei nõua. Seega toimub linnal üürniku ja ühistuga tasaarveldus. Teenusepakkuja otsest toetamist ei toimu, kuid



üürnikupoolse võlgnevuse tekkimise korral vastutab maksete laekumise eest ikkagi linn.

Kuigi linnaelarves on ettenähtud summad korteriühistutele ja -ühisutele intressitoetuse maksmiseks juhul, kui korteriühistu või -ühisus on maja renoveerimiseks võtnud laenu, ei ole senini neid summasid välja makstud teenusteosutajatele linna üürikorteritega majades.

## Üür

Eestis oli üüri piirmäära kehtestamine kuni 2004. a lõpuni kohalike omavalitsuste ülesanne. Haapsalus kehtestati 1994. a üüri piirmääraks 4 kr/m<sup>2</sup>. 1996. a tõsteti piirmäära 6 kroonini korteri üldpinna ruutmeetri kohta ja see püsis muutumatuna kuni 2004. a lõpuni, mil piirmäär Elamuseaduse muutmisega kaotati. Alates 2002. aastast kehtis üüri piirmäär Elamuseaduse järgi üksnes õigusvastaselt võõrandatud majades elavate sundüürnike suhtes, kuid Haapsalu linn rakendas seda ka munitsipaalomanduses olevate korterite suhtes, kusjuures kunagi ei tõstetud tegelikku üüri ülemise piirmäärani. Ka praegu on suurim üürimäär linnale kuuluvate üürimajade korterites 4,50 kr/m<sup>2</sup>. Üür katab linna kui omaniku kulutused korrusmajades. Loomulikult saab see toimuda vaid remondi- ja renoveerimistööde edasilükkamise kaudu, kuid üüri tõstmist niigi suurte kommunaalteenuste maksete kõrval ei pea linn Haapsalu elanike vähesel maksevõime juures võimalikuks.

Vanalinna puumajades ei kata üür ka avariikuluseid. Suuremad hooldekulud on nurgapealsetel majadel, kus on kahepoolsed puhastamist vajavad kõnniteed, ning sageli tühjendamist vajava kanalisatsiooni kogumiskaevuga majades. Neis majades ei kata üür täielikult ka hoolduse püsikuluseid. Linn maksab kinni kogu remondi, samuti katab avariide likvideerimiskulud. Avalike kaevude likvideerimise tõttu paigaldas linn 2003. ja 2004. a kõigisse veevarustuseta munitsipaalkorteritesse veetorustiku ja ühendas selle linna veevärgiga kogusummas 160 000 krooni. 2005. a on linnaelarves kavandatud üüripindade renoveerimiseks üksnes 100 000 kr. Puuetega isikutele sotsiaalkorterite kohandamiseks on ette nähtud 30 000 kr.

Üürina laekub linnaelarvesse 490 000 krooni aastas, mis moodustab 0,44% eelarve tuludest. 2005. a alguses oli suurem kui 3-kuuline üürivõlg 85 450 krooni ehk 17,4%. 2,7% üürilaekumistest tunnistati lootusetuks võlaks ning 14,4% sissenõudmiseks pöördus linn kohtu poole. Üürivaidluste vähesuse tõttu ei ole Haapsalu Linnavalitsuse juurde üürivaidluskomisjoni moodustatud. Üürivõlgade sissenõudmiseks inkassofirmade teenuseid ei kasutata. Lääne-Maakohtu töökoormuse väiksema mahu tõttu on otstarbekam ja efektiivsem võlad kohtu kaudu sisse nõuda.

Eluasemetoetust saab toimetulekutoetuse koosseisus 162-284 inimest, mis on 1,4-2,4 % linnaelanikkonnast. Toetuse saajate hulk sõltub aastaajast. Talvisel kütteperioodil on toetusesaajaid rohkem ja suvel vähem. Toetusesaajate hulgas on töötud ja väga väikese sissetulekuga isikud. Sealhulgas ka puudega isikud, kes ei saa täispensioni. Vanaduspensionäre toetusesaajate hulgas ei ole.

Eluasemetoetuse piiratus ei anna aga võimalusi üüri tõstmiseks määral,

## Võimalused tootja, teenusepakkuja ning tarbija toetamiseks Haapsalu linna munitsipaalelamufondi arendamisel

*Aiki Meister*

mis võimaldaks ka elamuid remontida ja kaasajastada. Järelikult on üürnike ulatuslik toetamine madala üüri kaudu tegelikult näiline, sest üüri hoitakse madalal vajaliku remondi ja selle kaudu ka üürnike elamistingimuste halvenemise hinnaga.

### **Kokkuvõte**

Eeltoodust järeltub, et Eesti liberaalse elamupoliitika taustal on ka Haapsalu elamupoliitika olnud liberaalne ega ole suutnud piisavalt tagada vaesema elanikkonna ja noorte perede ligipääsu eluasemetele. Koos madalate palkadega on raskused kohalikele kinnisvaraturule sisenemisel kaasa aidanud noorema tööealise põlvkonna linnast lahkumisele. Vanalinna miljööväärtuslik keskkond on endiselt hävimisohus ning uuemad munitsipaalelamud vajalikul tasemel remontimata. Eelistatud on tarbijate ja teenusepakkujate toetamist, kuid see on kaasa toonud üürieluasemete ebaefektiivse majandamise.

Eestis läbi viidud omandireformi ja majanduskeskkonna muutuste tõttu on tekkinud varjupaigaelanikkond, mille probleemid peab lahendama kohalik omavalitsus. Ebapiisavate riiklike toetuste kiuste väärrib märkimist Haapsalu linnavõimude senine ja ka planeeritav tegevus sotsiaalteenuste laiendamise osas.

Positiivsest küljest tuleb Haapsalu elamupoliitika puhul hinnata sundüürnike probleemi suhteliselt tõhusat lahendamist. Tähelepanuväärne on see, et valdavast enamusest sundüürnikest on linnavõimude kaasabil saanud korteriomanikud, mitte üürnikud. Kuna 2000.-ndatel aastatel on otsest abi andnud ka riik, võib loota, et ka viimased 10% tagastatud majade elanikest leiavad nende huvidele vastava eluruumilahenduse.

Negatiivset mõju on avaldanud senine linna poliitika vanalinna elamute suhtes, mistõttu tuleb tunnustada planeeritavat sammu vanalinnas asuvate munitsipaalmajade erastamiseks. Kuid kõrgelt väärtustatud vanalinnas on praegusest seisust võimalik päästa vaid linnaosa renoveerimisega tootjate subsideerimise kaudu. See nõuab edasist kavakindlat kompleksset lähenemist, mis hõlmab muuhulgas ka linnaeelarve väliste finantsiliste vahendite kaasamist.

Samas on iga kohaliku omavalitsuse ülesanne hoida oma elanikkonda. Noorema tööealise põlvkonna Haapsalust lahkumist võiksid vähendada linnapoolsed abinõud noorte perede eluasemekarjäärile kaasaaitamiseks. Üheks võimalikuks meetmeks oleks munitsipaalelamute üürnike ringi laiendamine keskmise sissetulekuga isikutele, eriti aga noortele peredele. Muuhulgas soodustaks nimetatud abinõu kaasa ka linnale kuuluvate elamute halduskulude vähendamist ning hoiaks ära munitsipaalelamufondi residualiseerumise.

Samas aga aitaksid kõigi eelpoolloetletud probleemide lahendamisele oluliselt kaasa kohaliku omavalitsuse poolsed meetmed majanduskeskkonna parandamiseks ja palgataseme tõstmiseks linnas.

### **Viidatud allikad:**

EATWELL, JOHN; Ellman, Michael *et al.* (2000) *Pehme riik, karm eelarve*. Tallinn: Rahvaerakond Mõõdukad.

HEIDENHEIMER, ARNOLD J.; Hecló, Hugo *et al.* (1995) *Võrdlev halduspoliitika*.  
Tallinn: Külim.

KÄHRIK, ANNELI; Kõre, Jüri *et al.* (2002) *Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis*.  
Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS.

KÄHRIK, ANNELI; Lux, Martin *et al.* (2004) *Eluasemepoliitika üleminekuriikides*.  
Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS.

**Arco Vara** (2005). *Eesti kinnisvaraturu ülevaade. 2004 II poolaasta*.  
<http://www.arcovara.ee>

**Eesti Statistikaamet** (2005). <http://www.stat.ee>

**Haapsalu linn** (2005). <http://www.haapsalu.ee>

**Hansapank** (2005). <http://www.hanza.net/cgi-bin/hanzanet>

**Kinnistusraamatu päringusüsteem** (2005). <http://www.eer.ee/kinnistu.phtml>

**Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium** (2005). *Eesti elamumajanduse  
arengukava aastateks 2003-2008*. <http://www.mkm.ee/index.php>

**Riiklik ehitisregister** (2005). <http://www.ehr.ee>