

Maade võõrandamistest.

19.06 volikogu istungile on esitatud mitmed maade võõrandamise eelnõud (Kirsi, Väljaku, Margiti, Rukki). Mitmeid neist maadest on püütud juba eelnevalt võõrandada. Pole õnnestunud. Nüüd soovitakse alghindasid alandada. Tundub, et soovitakse iga hinna eest maast lahti saada, kasvõi kinkides. Oli sellest juttu ka majanduskomisjonis. Seal teatas lahkuv vallavanem:

- *Kinnisvaraturg ei kasva kunagi enam buumiaegsele tasemele* – **Kommentaar** - nõus, kuid kas on analüüsitud kuhu on turg suundumas
- *Tänane turuhind ei lubagi kallimalt müüa* – **Kommentaar** - tänane ehk ei luba, aga analüüsitud pole ka pikemat perspektiivi
- *Lasteaiakohti on vaja rajada* – **Kommentaar** - keegi ei vaidle vastu, kuid oluline on saada vallavara eest maksimaalne arv lasteaiakohti, mitte raporteerida, et turg ei võimaldanudki rohkem saada.

On arusaadav, et need on olnud põhjendusteks juba mitmetel veenmistel enne majanduskomisjoni koosolekut. Kahjuks pole nendele väidetele kõrvale panna mitte ühtegi analüüsi, mis püüaks olukorda vaadelda ka pikemas perspektiivis. Kogu analüüs on, et turg dikteerib hinna.

Kui aga turg dikteerib hinna, siis meie ei pea ju alluma ja dikteeritud hinnaga magusates kohtades olevad maad kiirkorras laiali jagama. Me võime vabalt oodata! Seda enam, et majandusaasta aruandes vallavalitsus deklareerib rääkides majanduse olukorrast ja kinnisvaraturust selle hulgas:

„Seetõttu peamegi lähitulevikus põhjalikult analüüsima ja analüüsima valla eelarve tulude - kulude struktuuri ja sisu, samuti regulaarselt ajakohastama Rae valla olulisemad arengudokumendid, s.h. finantsprognoosid ja tegevuskavad.

*Samuti tuleb tähelepanu pöörata vallavalitsemiseks ning valla haridus- ja sotsiaaltööstiku arenguks mittevajaliku vara võõrandamisele **õigel ajal, vallale parima hinnaga.**“*

On selge, et vahendeid on vallale vaja, sest :

„Rae vallale on see tänases olukorras keeruline väljakutse, sest kui vanusegrupp 0-19 moodustab täna 28% elanikkonnast ning see on jätkuvalt kasvav vanusegrupp, siis on hüppeliselt suurenenud nõudlus haridusteenuste järele ja seega suurenevad ka valla kulud haridusele. Lasteaia- ja koolikohti napib, samas on tänases majandussituatsioonis üksikisiku tulumaksu kui peamise Rae valla tuluallika aastase laekumise suhe laste arvu langustrendis“

Aga kas müük iga hinna eest tähendab müüki parima hinnaga või kas selline tegevus on lahterdatav põhjaliku analüüsi alla? Tõepoolest ei ole parim tava väita, et turuhind ongi parim hind ja kindlasti pole selline väide võetav analüüsina.

Julgen omaltpoolt väita, et tänane ülepea müük on rumal ja vastutustundetu ning iseloomustab paanikat, mitte plaanipärast tegevust. Nõustun ilma sügavama analüüsita sellega, et kinnisvaraturg ilmselt ei jõua nii pea (kui üldse) buumitipu tasemele. Samas elades lahtiste silmade ja kõrvadega püüan võtta teadmiseks erinevaid spetsialistide seisukohti. Näiteks

06.06.2012 Pindi Kinnisvara turuülevaade näitab, et mais müüdi kokku 1070 korterit, mida on 208 korterit rohkem kui aprillis. Sama ülevaade ütleb, et masu augu olukorraga võrreldes on Tallinnas ja lähiumbruses korterimüügi tõus 53%.

10.06.2012 E 24 Kinnisvara rubriigis avaldatud artiklist saab teada, et meie piirkonna korterite laojääk on ca 1550 korterit, aga valik puudub. Hinnad tõusevad. Uute arendusprojektide vastu huvi suur ja Tallinna lähivaldades on õige aktiivsem korteriturg Rae vallas.

Need on teadmised, millele toetudes julgen öelda, et me ei peaks täna kiirustama. Loomulikult on raske võrrelda buumiaegseid maahindu ja tänaseid, kuid võrrelda on võimalik suhtarvusi. Olen seda ka teinud võrdlemaks Ameerikanurga maaüksuse müüki ja sellel ajal kehtinud lasteaiakoha maksumust (Õie) ning Smartenile kingitud maamüügi hinda ja sellest saadavate lasteaiakohtade arvuga. Tulemus on 54/35,2 vastu. Seega on ka saadud tulemus argumendiks.

Kõike eelnevat arvestades teen ettepaneku mitte alandada alghinda ja mitte püüda maid võõrandada 2012 aastal. Siinkohal peab arvestama ka sellega, et 2011 majandusaasta aruandes on kirjas, et vallal on 2011 lõpuga vahendeid 3 267 039 eurot, AK-s ja ka 2011 eelarves planeeriti neid ca 2 korda vähem. Seega ka siit tuleb selge põhjendus, et odavmüügiga kiirustamine pole vajalik vaid pigem kahjulik.

Raivo Uukkivi
Volikogu liige
Fraktsiooni Raekodanik esindaja