

Kellele:

Rae valla revisjonikomisjoni esimehele

Peetri alevikus, 5.veebruar 2016

Revisjonikomisjoni vaheakt

Vastavalt Rae valla Põhimääruse §35 p.7 lg 1 on kontrolliülesande läbiviimisel kontrollija kohustus puuduste avastamisel, mille jätkumine või kordumine võib tekitada olulist kahju või oluliste seaduserikkumiste ilmnemisel informeerida sellest koheselt asutuse juhti ja vajadusel koostada vaheakt ning esitada see kontrolliülesande andjale

Lepingud.

I. Lepingute sisu

Lepingute sisu analüüsi juures tulid teravalt esile järgmised vastuolud:

- Arendajatele seatud kohustused.

Lepingud ei ole kaugeltki ühetaolise sisuga arendajatele seatud kohustuste osas. Üheks äärmuseks on mõned üksikud lepingud, kus arendajale on seatud kohustus tasuda valla kassasse teatud kindel summa või arvutuskäiguga – rajatavate elamuüksuste hulga alusel, arvutatud summa, teiseks vastupidiseks äärmuseks on lepingud, kus puuduvad igasugusedki muud kohustused, peale enda huvide. Kokku olid vaatluse all olnud 125-st kokkuleppes vaid 30-nel juhul arendajale seatud rahaline kohustus. Rahalised kohustused on samuti suuresti erinevad – on siis kindel summa, summa elamuüksuste järgi, summa brutopinna järgi vms. Viimane tingimus on eriti küsitav – mille brutopinna järgi - kas ehitise-, ehitise ja kõrvalhoonete-, planeeritava ala või muu brutopinna järgi? Lepingutest see üldjuhul ei selgu.

Nende erisuste taga olevad tegelikud asjaolud võivad olla vallale väga kahjulikud ja selliste asjaolude väljaselgitamine on muutunud äärmiselt tähtsaks.
- Arendajatele seatud tingimuslikud kitsendused

Ka siin on erinevus väga suur. On ehitusloa keelud kuni täieliku infrastruktuuri väljaarendamiseni, samas on kasutusloa piirang ja osaline taristu ehitamise kohustus ning samas on väga suur arv lepinguid, kus sisuliselt kohustused puuduvad

Arendajate ebavõrdne kohtlemine, mida käsitletakse kaalutusmenetlusena, on faktiliselt põhjendamata ja seeläbi teeb otsustusprotsessi läbipaistmatuks, annab võimaluse vallaametnike suvaotsustele ning võimendab korrupsiooniriski

- Arendajale seatud tagatised

Kui korrektset tagatist ei ole, siis pole ka kohustuste seadmisel erilist mõtet,

Osadele arendajatele on seatud planeeritavale alale terviklikud, asjaõiguslikud hüpoteegid esimesele vabale. Siin saab rääkida tagatistest, mis on vajadusel realiseeritavad. Osade arendajatega on aga kokku lepitud võlaõiguslik hüpoteegi seadmine, kusjuures kontrollimise käigus on selgunud, et mitmetel arendajatel pole reaalse hüpoteegini jõutud. Veel enam, osade arendajatega on valla esindajad sõlminud lepingu muutmise lepingu, kus on ise loobunud valla nimel hüpoteegi seadmisest ilma selgituste ja põhjendusteta. Samuti on näiteid kus lepingusse on kohustuste täitmiseks fikseeritud hoidumisservituut, mis on enne kohustuse täitmist põhjendamatu maha võetud.

Tegelikuses on pilt väga vastuoluline valla põhimõtete ja eesmärkide suhtes ja seega alarmeeriv. Kui jätta välja viimastel aastatel pisut suurenenud aktiivsus (iseenesest suuresti küsitava väärtusega-) hoidumisservituudi seadmisel (ca 35), **siis on tegelikke, realiseeritavaid tagatise kokku kõigi lepingute peale üldse 7-s lepingus** (ja ühes lepingus lubati kanda valla deposiiti teatav rahasumma, kas ka kanti?). Muudel juhtudel tagatised puuduvad. Lepingutes puuduvad selgitused taolise erikohtlemise kohta.

Ülevaade lepingutest, kohustustest, kohustusi kandvate arendajate arvust ja suhtarvust, seatud reaalsete tagatiste suhtest koormatistele.

	Kehtestatud DP	kokku pindala	kokku rahalised kohustused	koormatud arendajaid	koormatutel tagatised	Kohustus pindala m2 kohta/eur	Tegelik laekumine aasta)	rahade (+1
2009	17	142,54	520 000	6	3	#DIV/0!	0,00	
2010	16	55,35	170 490	2	1	0,31	95 000,00	
2011	14	33,95	12 782	1	1	0,04	6 000,00	
2012	14	160,09	80 700	2	1	0,05	165 000,00	
2013	20	156,36	651 490	8	0	0,42	539 000,00	
2014	22	96,71	370 800	5	1	0,38	53 800,00	
2015	22	102,45	770 070	6	0	0,75		
		Kokku teoorias	2 576 332				858 800,00	

Esiteks – tegelikult laekuvate summade ja oodatavate summade vahel on ülisuur vahe.

Teiseks - Kui võrrelda ülaltoodud tabelit rahade tegeliku laekumise tabeliga, mille esitas vald detsember 2015, siis on näha, et laekumised on toimunud 4-5 ettevõtte käest. 3-ga neist ja ühe eraisikuga on lähiajal, enamal jaol 2015 suvel muudetud lepinguid, varasead kohustused on neis

muudetud leebemaks ja senine viivis on kokkuleppeliselt uue lepinguga seoses ära kustutatud. (Maxima – Rebasepõllu DP, Lubja Invest Mõõga ja Noole DP, Hanno Riismaa, As Favorte.

Tekib kahtlustus, et nimetatud lepingud on sõlmitud seoses revisjoni töö alguse katsetega märts 2015, mis teadu poolest takistus kuni arusaamatuste lahendamiseni valla juhtide ja komisjoni vahel ning töö algusega okt 2015. Samuti on nõ ilma peal laiali ülejäänud 25 kohuslast, samuti ca 50 taristu rajajat või muul moel kohustustega koormatud isikut.

Need laekumised on toodud siin:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Maksja
				50 000,00			Maxima
				6 000,00			Annely Orav
				4 500,00			AS Maru Ehitus
				5 500,00			Vara Holding Eesti OÜ
				60 000,00			Lubja Invest OÜ
				60 000,00			Maxima
				10 000,00			Maxima
				5 000,00			Fund Ehitus OÜ
				10 000,00			Fund Ehitus OÜ
				5 000,00			AS Via 3L
					63 911,65		OÜ Kiilto
					5 000,00		Fund Ehitus OÜ
					25 000,00		ABB AS
					5 000,00		Fund Ehitus OÜ
					15 000,00		RKV Projekt OÜ
					200 000,00		Sõpruse Tehnopark OÜ
						253 000,00	E.L.Terminal OÜ
						5 000,00	Quickest Finance OÜ
						18 000,00	Favorte AS
						50 000,00	Nobela Proprties OÜ
						3 834,70	Riismaa Hanno
				216	313	329	
0,00	0,00	0,00	0,00	000,00	911,65	834,70	

-
-
-
-
-

Olles vaadelnud muudetud lepinguid, näen teravat vastuolu lepingute sisu muutuse suuna ja valla esialgsete soovide vahel.

Kokku on 6 korral varasemaid lepinguid aastaid hiljem muudetud. Tegemist on just varasemate aastate (alg-) lepingutega. Alati on muudetud arendajate kohustusi oluliselt leebemaks või ka siis kustutatud osad neist üldse.

Küsimus, mis põhjusel neid lepinguid muutma pidi, on arusaadavalt ja loogiliselt lahti seletatud vaid 2 juhul – mõlemal juhtudel on toodud seletus, et arendajast mitteolenevatel põhjustel on millegi rajamine ikka veel tehniliselt võimatu. Hetkeandmed pole piisavad, et hinnata neil 2 juhul valla poolt seatud alternatiivnõuete samaväärsust.

Teistel 4 juhul on lepingute võrdlusel selgunud, et arendajate kohustusi on leebemaks muudetud, see tähendab, et reeglina juba tähtajaliselt saabunudkohustusi milliseid ei ole täitma asunud, on leevendatud või hoopis kustutatud. Silma jäid siin Väljavahi, Viskaripõllu (2009); Peetrimetsa (2013), Mõõga ja Noole (2013) detailplaneeringud.

1. Väljavahi DP.

Väljavahi DP algses lepingus (sõlmitud 2009) kohustatakse arendajat seadma hüpoteek, ka on arendajale seatud kohustus tasuda vallale 500 000 eek arvates 60 päeva esimese ehitusloa väljastamisest. Teises, algset lepingut oluliselt (kuid mitte täielikult-) muutvas lepingus (sõlmitud 04.05.2015!!!) aga on hüpoteegi nõue asendatud hoidumisservituudi seadmise nõudega, puudub seletus rahalise kohustuse kohta, mis arvatavalt tähendab, et see on tasumata. 6 aasta jooksul ei ole seatud hüpoteeki ja seda ei ole ka kontrollimisel avastatud ja nõudma hakatud valla poolt. Kinnisturaamatu väljavõttest selgub, et hüpoteegi seadmise eelmärke on küll olnud, kuid nüüdseks kustutatud. Sama muutus või siis kustutamine on arvatavalt toimunud ka maksega. Tekib küsimus, kas on veel mingeid lepinguid?

Hoolimata eeltoodust, isegi vastupidi, ei ole järgnev tingimuste leevendamine kuidagi loogiliselt seletatav, pigem on astunud selged sammud, et edaspidi veelgi selgemini saada kahju arendaja käitumisest. Algses lepingus on ka leppetrahvid kuni 122 000 eek, täiendav taristu finantseerimine 50 000 eek, erineva taristu rajamise kohustus, tähtajad kuni 5 aastat. Arvata võib, et suures osas on puudujääke ka nendes osades. Täna seisuga on seatud mahukas hüpoteek laenuandja kasuks. Soovitus on seda süvitsi kontrollida. (lisad 1,2). Lisa 2a – kinnisturaamatu väljavõte – hüpoteeki valla kasuks ei ole.

2. Viskaripõllu DP

Algses lepingus (2008) on rahalised kohustused, hüpoteegi seadmise võlaõiguslik kokkulepe, kohustused. Võlaõiguslik kokkulepe hüpoteegi seadmiseks pole hüpoteegi reaalse seadmiseni aastaid jõutudki ja 2014 lepingus on sellest vald loobunud, samuti vabastanud ühe arendaja kohustustest, mida see sinnamaani ka ei täitnud. Geoinfo pilt näitab, et planeeringualale on rajatud hooneid, enamat saab öelda alles peale detailplaneeringu lähemat uurimist. (lisad 3,4). lisa 4a – qis infopilt Allika II. lisa 4b – Alliku II üks kinnistutest – hüpoteeki valla kasuks ei ole.

3. Peetrimetsa DP

Algses lepingus kohustatakse arendajat lisaks oma taristu rajamisele ka tagama talle mitte kuuluvate teede- ja nende all olevate trasside tasuta võõrandamine vallale. Mõistetamatu on, miks peab üks isik tagama vallale kolmanda isiku vara liikumise, isegi kui see oleks müügitehingu tagamine. Siin aga kohustub isik ise tagama, et vald saab enda omandisse tasuta kolmandale isikule kuuluva vara. Kas omastamise või omastamisele kaasa aitamise teel? Teises lepingus aga kinnitavad osapooled, et arendaja on andnud endast juba piisavalt palju, ehkki tema kohustus ei ole täidetud. Arendaja sisuliselt vabastatakse valla esindaja poolt edasisest kohustuse täitmise üritamisest. Samas aga vabaneb ta seejuures talle seatud rahalisest kohustusest summas 25 000 eurot, seda siis valla hinnangul piisava eelnenud üritamise eest. Ilmselgelt on selline suhtumine erikohtlev, teiste arendajate suhtes ebavõrdne. Taas

küsimus – millise otsustuspädevusega on siin tegemist olnud? Peetrimetsa arendus on pretsedent hoidumisservituudi vabastamisest, kus vallavalitsus ei ole vabastamist arutanud ühelgi istungil, ei ole võtnud vastu ühtegi otsust (sh protokollilist) ja hoidumisservituudi vabastamine on toimunud vaid vallavanema otsuse alusel. Kahetsusväärset on huvitatud isik arendaja näole Rae vallavolikogu liige.
(lisad 5,6).

4. Mõõga ja Noole DP

Algses lepingus kohustatakse arendajat astuma järgmisi samme – tasuma kindlatel aegadel kindlad summad vallale, kokku üle 140 000 euro (mis on siis muude vaadeldavate parameetrite juures veel väikegi summa, sest arendusala lubab rajada 144 korterit). Lisaks aga kohustub arendaja tasuta võõrandama vallale või siis valla poolt näidatud kolmandale isikule ühe moodustavatest elamukruntidest, tasuta ja koos trassidega. (???). Hilisemas lepingus on selgitusteta ja põhjendusteta lepitud kokku, et arendaja peab maksma vaid 60 000 eurot. Muudetud on leebemaks maksete ajalisi tähtsusi, juttu pole sellest, et eelmised tähtsused olid juba ajaliselt viivises, muudest kohustustest enam juttu ei ole. Nimetatud kinnistu on, katastriandmete järgselt kolmanda isiku valduses. Teravaid küsimusi kui palju.
(lisad 7,8 – lepingud, lisa 9 – kingitud kinnistu katastriraamatu väljavõte).

5. Vibu tee 12 ja Mäni tee 6 DP

Siin lepingus on 2 kinnistut – eraisikule kuuluv 1954m² kinnistu ja AS Elveso'le kuuluv 6180m² kinnistu. 3/4 siis kuulub ettevõttele Elveso AS. Lepingu sisuks on kohustada arendajat nõ detailplaneerima ja ka välja arendama kolmandale isikule – Elveso AS, kuuluv kinnisvara. On arusaamatu, kuidas sellised kohustused saavad olla eraisiku kohustused, kuidas neid mõõta saaks võrdse kohtlemise printsiibis, kuidas saab Elveso AS olla kinnisvaraarendaja.
(lisa 10).

Rae vallavanema vastusest 4.nov 2016, revisjonikomisjoni küsimustele lepingute sõlmist ja kontrollimist puudutavas, tuleneb, et vald on jätkamas sama sisu ja laadiga arenduse koordineerimist.

Olulisemad vastuolud vallavanema vastuses:

3. Reglementi ühetaolisuse põhimõtte saavutamiseks ei ole.

4. Rae vald on kohustatud lähtuma võrdse kohtlemise põhimõttest.

5. Võrdses kohtlemise põhimõttest tulenevalt tuleb võrdseid kohelda võrdselt ja ebavõrdselt ebavõrdselt. Sellest tulenevalt erinevad suurarendajate ja väikearendajate kohustused, arvestada tuleb iga konkreetse detailplaneeringu spetsiifikaga.

6. Notariaalseid arenduslepinguid allkirjastab maa- ja keskkonnaameti jurist vallavanema volituse alusel.

Vallavanema vastus – lisa 11.

Revisjoni vastav päring – lisa 12.

Seega leian, et minu kohustus on edastada koheselt signaal olukorrast Rae vallas detailplaneeringute menetlemisega seonduvalt, mille jätkumine või kordumine võib tekitada olulist kahju või oluliste seaduserikkumiste jätkumise.

Soovitan samas koheselt alustada nimetatud arenduslepingute täitmise raamatupidamislikku süvakontrolli ja samas pöörduda pädevate instantside poole antud halduspraktika õigusliku hinnangu saamiseks. Vältimaks ja ennetamaks korrupsiooniriski, ulatuslikku kahju vallale ja ka ulatuslikke kohtuvaidlusi.

Lugupidamisega

.....

Revisjonikomisjoni ekspert