

Kas riik peaks panustama
üürimajadesse?

30 000 tallinlast elab vananenud
pingesüsteemiga hoonetes

Võrguteenuse
arve väheneb



KODUOMANIK

ÜHINE ENAM KUI 64 220 EESTI KODUOMANIKUGA

WWW.OMANIKUD.EE

EESTI OMANIKE KESKLIIDU HÄÄLEKANDJA

20 aastat Eesti omanike liitu

20 aastat tagasi, 1994. aasta jaanuaris toimus Estonia kontserdisaalis õigusjärgsete omanike esimene kongress, kus loodi Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit. Aastal 2014 tegutseme Eesti Omanike Keskliidu nime all ja tähistame väarikat juubelit.

Kerttu Kaldoja

Eesti taasiseseisvumise väga oluline sündmus oli omandireform, millele oodati kiiret lahendust, kuid mis tegelikult pole veel seniajani lõpetatud. Esimesed põhikokumendid võttis selles küsimuses vastu Eesti Kongress. Need nägid ette omandi tagastamise seaduslikele omanikele. „Kuigi oli selge, et ükski reform, eriti omandireform ei saa olla ideaalne, seati ühemõtteliselt eesmärgiks reformide teostamine sellisel viisil, et ei sünniks uut ebaõiglust,” kirjeldas toonaseid põhimõtteid aastail 1992–1994 peaministri ametis olnud Mart Laar. Eesti Kongressi otsustele järgnesid üleminekuaja ülemnõukogus vastu võetud seadused, mis sisuliselt käivitasid Eesti omandireformi. Omandit taastav seadus võeti vastu juba 1991. aasta 21. juunil, s.o ajal, kui Eesti ei olnudki veel taasiseseisvunud. Sama aasta hilissügisel algas omandi- ja maareformi praktiline elluviimine, mis seisnes õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduste esitamises kohalikele omavalitsustele. Avalduste esitamisele pidi järgnema nende pädev kontroll, esitaja õigusjärgseks subjektiks tunnistamine ja seejärel vara tagastamine või kompensatsioon, kui tagastada ei olnud enam võimalik.

„Võrreldes Eestis võetud suunda teiste samas olukorras olnud riikidega torkab silma, et meil pöörati omandireformile suhteliselt palju tähelepanu. Mitmed analüütikud on seda tagantjärele lugenud üheks Eesti edu põhjuseks,” on Mart Laar öelnud. „Nimelt on kaasaegne majandusteadus veenvalt osutanud, et omandisuhete reguleerimatus aeglustab ja takistab majanduslikku arengut. Mõned üleminekuriiigid ütlesid teostada sellist omandireformi, mis ei tugine omandi tagastamisele selle seaduslikele omanikele, aga need reformid ebaõnnestusid ja töid kaasa suure segaduse.”



Laari sõnul ei tulnud omandireformile kasuks ka selle kasutamine poliitilise võitluse relvana, millega ässitati üks elanikkonnakiht teise vastu. „Hiljem omandireform kahjuks politiseeriti ning tekkinud olukorrale asuti süüdlast otsima, unustades seejuures ära peamise süüdlase – kommunistliku hirmuvalitsuse. Asjale ei aidanud kaasa ka kuritarvitused mitmes Eesti suuremas omavalitsuses, eeskätt Tallinnas, mille tulemusena omanike pindadel elavatele üürnikele mõeldud elamis-

pinnad vaikselt maha sahkerdati.”

Inimesed esitasid avaldusi vara tagasi saamiseks

Aastail 1991–1994 jagunesid tagastamisavaldused esitanud kodanikud kaheks, hiljem ka kolmeks erineva suuruseks gruppiks.

Avalduse esitanud ja edasisi samme ootavad õigusjärglased. See oli kõige arvukam grupp, kuhu kuulusid tunduvalt rohkem kui pooled potentsiaalsed omanikud.

Need, kes olid juba tunnustatud eelmainitud reformi subjektideks ja ootasid varade tagastamist või kompenseerimist. See oli suuruselt teine grupp, kuid oluliselt väiksem kui eelmine.

Kolmas ja väikseim grupp olid need, kes olid juba muutunud reformi subjektidest reaalseteks omanikeks. Tuleb siiski täpsustada, et ainult osaliselt. Näiteks majade tagastamisel käituti nii, et esialgu ta-

gastati ainult maja, aga seda ümbritsev krunt või õu märgatavalt hiljem – sageli aastate pärast. Niisiis kohe kinnisvara ei tekkinudki. Ka need inimesed olid ootel, oodates näiteks krundi tagastamist.

Seega oli rõhuv enamik õigusjärgseid omanikke 1993. aastaks veel ooteseisundis, mis kestis juba kolmandat aastat.

Tagastamisvaldusi esitati intensiivselt. Rahareformi eeskujul oodati, et omandi- ja maareform hakkavad kohe-kohe kulgema sama energiliselt ja mastapõhul. Kui tagastamisavalduste esitamisest oli möödunud aasta, ei tundnud veel keegi mingit rahutust. Murrangulistel perioodidel on üks aasta ikkagi lühike ajavahemik. Samal ajal käis palavikuline ja paiguti omavoliline seniste riigivara-erastamine ja selleks otstarbeks soodsamate positsioonide haaramine.

Inimesed muutusid rahutuks

Kui jooksis juba kolmas omandireformi aasta, hakkasid avalduste esitajad üksteiselt pärima, kas reformid ikka üldse käivad, lootes saada mingit rahustavat vastust. Agaramad pöördusid linna- või maavalitsuse poole ja said juba traditsioonilise vastuse: teid on palju, meid on vähe, raha reformideks antakse napilt, tulge mõne aja pärast uuesti. Oli märgata, et ei kiirustatud teadlikult. Siiski levisid reformide kolmandal aastal kuulused, et osa inimesi on oma maja juba tagasi saanud. Kuid neid ei saanud olla palju, sest omanikevahelised kontaktid olid tihedad. Räägiti veel, et sarnaselt minevikuga on nüüdki asjade kiirendamiseks tarvis teatavat „erimenetlust”.

Täielik tõde ei selgu enam kunagi. Ilmselge on aga see, et omandi- ja maareformi Eestis sel ajal tõsiselt ei tehtud. Loomulikult ei oletanud tollal keegi, et tähtsad uuendused venivad 10–15 aastale. Kuna võimude initsiatiiv näis nende reformide tegemisel olevat peatunud, tuli midagi ette võtta.

„Me vaatasime seda tegutsemist ja olime heausksed. Ootasime, kui Eesti Vabariik oli tekkinud. Kaks aastat läks mööda – midagi ei sündinud,” meenutas üks liidu asutajaid Harri Leppik. „Pallimäng toimub võõral maal edasi,” lisas ta ja märkis, et ei kujutanud omal ajal ette, et omandireform võib üldse nii pikaks venida.

Eesti Omanike Keskliidu kongress möödunud aastal. 12.01.2014 algusega kell 14 toimub KODUOMANIKE IV KONGRESS Estonia kontserdimajas. FOTO: Arno Mikkor

„Me vaatasime seda tegutsemist ja olime heausksed. Ootasime, kui Eesti Vabariik oli tekkinud. Kaks aastat läks mööda – midagi ei sündinud,” meenutas üks liidu asutajaid Harri Leppik

Eesti omandireformi kaks aastakümnet

Kõigepealt on põhjust tänuga meenutada neid ülemlõu-kogu saadikuid, kelle toetusel juba enne Eesti taasiseseisvumist võeti vastu omandiseadus ja omandireformi aluste seadus. Peagi pärast Eesti taasiseseisvumist lisandus ka maareformi seadus.

Käivitus massiline dokumentide esitamise aktsioon, millega mõni aeg hiljem tehti kindlaks, et Eestis on umbes paarsada tuhat õigusjärgset omanikku, kes pretendeerivad taas peremehe rollile.

Mööndes neis oludes tagastamisprotseduuri komplitseeritud, tekitas järgmise paari aasta vältel siiski hämmastust nüüd juba vaba riigi abitus praktiliste tagastamistehingute sooritamisel ja ligne rahmeldamine reformiseaduste muutmisel. Selline olukord tekitas õigusjärgsete omanike rohkust arvestades allakirjutanus omanike survegrupi loomise idee, mida toetasid ka mõttekaaslased. Kuigi ühele Eesti Õigusjärgsete Omanike Liidu esimesele põhimõttelisele reformi kiirendavale ettepanekule „vara tagastamisel aluseks võtta 1940. aasta kinnistusraamatud“ riigikogus hääletenamust ei saadud, oli see üks õigusjärgsete omanike toetajaid ja vastaseid eristav oluline märk, millega tuli edaspidi palju kokku puutuda.

Tagasi vaadates võib kindlalt väita, et liiduta oleks tähtis reform veelgi rohkem vinduma jäänud. Tegelikult pole see täninigi lõppenud, sest veel praegugi kulutavad paljud piinatud ja muserdatud inimesed kohtuaks, et leida õiglast lahendust. Kolmest põhireformist toimus Eestis normaalselt üksnes rahareform, paksu pahandust tekitanud maa- ja omandireform on lõppjärgus, kuid äärmiselt vajalik haldusreform pole veel käivitunudki. Ilmselt pole tegu saatmatuse, vaid hoopis tahtmatusega.

Juba algusest peale programmeeriti omandireformi aluste seadusse põhimõtteline viga, sest ühekorraga püüti lahendada erastamist, tagastamist, kompenseerimist, munitsipaliseerimist jpm. Nii keerulise ja vastutusrikast probleemiringi tulnuks hakata lahendama märksa läbimõeldumalt, mida tunnistavad kümned hilisemad seadused tehtud parandused ja põhimõttelised muudatused. Seadusega ei suudetud lahendada senise valdaja ja vara saaja suhteid, vara tagastades ei arvestatud sellel lasunud võlgu, arusaamatuks jäi väärtpaberite hüvitamine ja hoiuste mitte hüvitamine, põhjendamatult laiendati pärijate ringi ja konstrueeriti subjektiiivne pärimiskord, mis ühiskonda tugevasti lõhestas. Üks moraalse ülekohtu subjekt olid nn sundüürnikud (u 80 000–100 000 inimest). Eluruume erastades teatavasti rikuti sundüürnike puhul võrdse kohtlemise põhimõtet.

Nii tehtud kui ka tegematajälgi ja aset leidnud vigu valgustavad liidu väljaanded. Ühelt asutajalt ja kauaegselt juhatuse liikmelt Tiit Ulaselts ilmus 2010. aastal raamat „Eraomandisse tagasi 1991–2009“ alapealkirjaga „Erastamise ikka veel lõppemata lugu – eritlusi, meenuusi ja hinnanguid“. Sellele eelnes 2006. aastal avaldatud raamat „15 aastat omandi- ja maareformi“. 2012 ilmus veel väga kriitiline „Järelümberasujate omandi ärastamise lugu“, mis paljastab Eesti tippjuristide ja kohtunikonna pettusi omandi tagastamisel.

Omada maad ja olla peremees oma kodus on alati olnud eestlase suurim unistus. Nüüd oleme Euroopa Liidu kõige omanikerohkem riik. Omanik on huvitatud tugevast riigist ja selle stabiilsusest arengust. Eeskätt just tänu omanikele on Eesti riik jätkusuutlik ja arenemisvõimeline.

Kasutame siinjuures ühtlasi võimalust tänada kõiki kodanikke, arvukaid abilisi ja kaasvõitlejaid, kes on andnud omandi- ja maareformi oma positiivse panuse, Eesti Vabariigi ekspeaministreid hr Mart Laari ja hr Juhan Partsi, kelle toetatavat mõtet ja tegevust oleme tihti kogunud.

Harri Leppik, Eesti Omanike Keskliidu volikogu liige, Eesti Õigusjärgsete Omanike Liidu algataja ja esimees 1996/97

Anto Raukas, Eesti Omanike Keskliidu volikogu esimees, Eesti Õigusjärgsete Omanike Liidu esimees 2000–2006



Ajalend Koduomanik on Eesti Omanike Keskliidu häälekandja, mida toetab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Väljandes ilmuvate materjalide autoriõigus kuulub autoritele ja Eesti Omanike Keskliidule ning nende ilma loata osaline või täielik taasavaldamine on keelatud. Eesti Omanike Keskliidu interneti kodulehe aadress on www.omanikud.ee, nendega saab ühendust aadressil Rävälä 8, Tallinn, e-posti vahendusel aadressil omanikud@omanikud.ee ning telefonil 642 7020.

MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Kas riik peaks rajama uusi (üüri)kodusid?

Eesti on omanikekeskne riik, kuid tasapisi on hakatud avalikult arutama, kas meie elamufondis peaks olema suurem osakaal üüripindadel. Üürikorterite rajamise vajadus on kerkinud peamiselt kolmel põhjusel. Esiteks, kooli lõpetanud noorte spetsialiste jaoks, kes soovivad tööjõuturule siseneda, on tänaste sissetulekute ja üldise elukalliduse juures eluaseme soetamine ülejõu kulukas ja ilma kohustuseta on välismaale lahkumise otsust teha veel lihtsam. Teiseks, jätkuv kvaliteetse elamufondi vananemine ja väljalangemine. Kolmandaks noorte perede kasvav vajadus oma kodu järele, kuid puuduvad ressursid korteri või maja soetamiseks.

Omanike riik ja tänane üüri elamufondi seis

2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmeil elab 79,1% leibkondi enda omanduses olevas eluruumis ja paljud ka lähedastele kuuluval kinnisvaral. Eluruumi üürimist kinnitab ainult 9,2% vastanuid.

Saksamaal moodustab üüri elamufond u 40% eluasemeturust. Helsingi elamufondist moodustavad praegu 25% erasektorile kuuluvad üürikorteri ja 21% eluasemeid on avaliku sektori toetatud korterid. Osa avaliku sektori korterite omanik on linn, aga omanikeringis on ka erafirmasid, kes on saanud ehitamiseks avaliku sektori tagatud laenu ja kelle jaoks nüüd kehtivad üüri piirhinnad. Erasektori üüripindadele Helsingis piirhindu pole.

Kodu omada on majanduslikult mõistlik valik

Palju on vaieldud selle üle, kas kasulikum on kodu üürida või omada. Mitmes Lääne-Euroopa riigis on korterite pikaajaline üürimine kodu ostmisele alternatiivne elukorralduse valik. Kodu omamise üks eeliseid on kindlasti see, et erinevalt üürist ei lähe raha n-ö kaotsi ja pika laenuperioodi lõpuks ostateks kodu välja. Alahinnata ei saa ka emotsionaalset väärtust ja kindlustunnet, mida omamine pakub. Vastukaaluks on peale laenu põhiosa makse vaja maksta tagasi ka intressid. Ajalooliselt madalad pangaintressid on muutnud kodu omamise majanduslikult mõistlikumaks valikuks. 2011. ja 2012. aastal oli eluaseme laenu kuu keskmine intressimäär 3%. Seega mõistlikum on tasuda pigem iga kuu pangale oma kodu eest kui maksta sama raha üürikorteri eest.

Elada üürimajas või saada koduomanikuks?

Äsja kooli lõpetanud ja tööjõuturule astuvate noorte spetsialistide jaoks puuduvad sobivad elamispiinad. Ehitushindade ja sellest tulenevalt ka korteriüüride vahe on näiteks Eestis ja Soomes mitu korda väiksem kui sissetulekute vahe. 2013. aasta septembri seisuga on üüririhnad tõusnud mullusega võrreldes 10–15%, eluasemete kättesaadavus on muutunud veelgi problemaatilisemaks. Samal ajal käib kodu omamine, mis tundub esialgu kasulikum, paljudele üle jõu, sest noorel inimesel pole panga nõutavat omafinantseeringut kusagilt võtta. Peale selle ei soovi noored kohustusi, paljud tahavad end välismaal täiendada



Priit Värk
Eesti Omanike Keskliidu peasekretär

või lihtsalt maailma näha. 20.–30. aastates inimesed ei kujuta üldjuhul ette, kus nad on viie või kümne aasta pärast.

Seega on vaja paindlikku lahendust, mis ei paneks ühtpidi noori laenuorjusse, kuid annaks elupaiga jaoks teatud kindluse ja motiveeriks neid oma tööelu alustama just Eestis, mitte minema parema palga järele välismaale, kus pahatühti tehakse oma kvalifikatsioonile mittevastavat tööd. Noorte väljavool ja maksimumajate hulga vähenemine on nii kultuurilises kui ka majanduslikus mõttes Eesti selle kümnenääd, kui mitte sajandi suurim väljakutse.

Noorte peredele ja spetsialistidele rajatavates üürimajades peaks olema näiteks kolme- või viieaastase üüriperioodi lõpus võimalik korter välja osta ja saada koduomanikuks. Ka riigi seisukohast on see pragmaatiline käik, sest just koduomanikud panustavad Eesti eelarvesse lõviosa maksusid.

Üürimajade rajamise toetajate teine argument on Eesti kvaliteetse elamufondi vananemise peatamine. Arvestades suurt arendustegevuse mahajäämusest ja praegust ehitustempot, tekib paratamatult probleem, et uusehitiste maht ei kata tinglikult eluea lõppemise tõttu väljalangevate elamute kadu. Kuid olgem ausad: mõte, et riik või omavalitsused suudaksid rajada elamuid sellises tempos, et taastoota elamufondi, on nappide rahaliste ressursside tõttu ebarealistlik ja ka ebasoovitav, sest oluline on vältida liigset mõju kinnisvarasektorile ja vabale turumajandusele. Samuti tuleks arvestada, et Tallinnas ei ole üürikorterite defitsiiti. Kiire otsing kinnisvaraportaalis näitab, et pakkuda on üle 750 erinevas hinnaklassis üürikorteri. Kodust välja kolunud noor, kes on oma tööelu algusjärgus ja peab esmakordselt täielikult ise ennast üleval pidama, ei saa eeldada, et elamistingimused oleksid kohe sama head kui vanematekodus. Sel eluperioodil on nii Eestis kui

Pikaajalised lepingud ja soodsad üürihinnad loovad kindlustunde pere loomiseks ja laste kasvatamiseks.

ka mujal euroopalikus kultuuriruumis loomulik, et elatakse tagasihoidlikus korteris, odavamas linnapiirkonnas ja mitmekesi pead-jalad koos. Üürimajade rajamise kahjuks räägib ka negatiivne mõju väiksemate linnade ja valdade rahvastikule, sest luues pealinnas aina soodsamaid tingimusi, meelitatakse tööealised elanikkonda maalt ära.

Kolmas ja kõige kaalukam riikliku üüri elamufondi rajamist toetav argument on just noorte perede eluaseme soetamise probleem. Toetajad näevad siinkohal, et pikaajalised lepingud ja soodsad üürihinnad loovad kindlustunde pere loomiseks ja laste kasvatamiseks.

Kust leida katteallikad noortele peredele kodu loomiseks?

Selleks et üürikorterite rajamisel oleks mõju, kuid need ei moonutaks liigselt kinnisvaraturgu, on mõistlik alustada nelja-viie aasta jooksul 1000 uue korteri rajamisest. Hinnanguline kogumaksumus on sealjuures 1300–1500 eurot/m² eest ehk keskmiselt 50 m² korterid läheksid maksma 65–75 miljonit eurot.

Tallinna linnavalitsus on rajanud kortereid ka PPP-ga (era- ja avaliku sektori koostöös) – paljude hinnangul on see läinud liiga kulukaks, sest tegelikud võitjad on garanteeritud tulukusega lepingud saanud kinnisvaraettevõtjad ja lõpuks makstakse see kinni kõigi teiste linnaelanike rahakotist.

Kinnisvarasektoris algab omakapitali tootlusootus 15–20%-st. See on ka põhjus, miks Eesti erasektor pole investeerinud üürimajade rajamisse: turg ei suudaks sellist tootlust välja kannatada. Võrdluseks: nagu enne mainitud, on keskmine laenuintress 3%. Otsida tuleks investorit, kes tegutses kinnisvarasektoris, kelle ainuke eesmärk poleks kasumi teenimine ja kelle puhul domineeriks avalik huvi. Eestis on riigile kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud Riigi Kinnisvara Aktiaselts, kes oleks ideaalne täitma seda ülesannet. Kuid kas ettevõtte on selleks vabu vahendeid ja kas RKAS suudab pakkuda madalamat üüririhnda – teisisõnu, milline võiks olla ettevõtte tootlusootus? RKAS-i varade tootlusmäär oli 2011. aastal 2,2%, 2012. aastal tõusis see erakorraliste tulude arvel 2,7%-ni ja omakapitali tootlikkus jäi alla 5%. Seega on tegu ideaalse partneriga, kelle soovitatav tootlus võiks tagada taskukohase üüri. Kuid kõige olulisem küsimus: kas RKAS-il on selleks vahendeid? Kui 2011. aasta lõpus seisis ettevõtte kontol 64 miljonit eurot, siis 2012. aasta lõpuks oli summa kasvanud 69 miljonini. Peale selle oli ettevõtte omakapitalimäär kinnisvarasektori jaoks ebatavaliselt kõrge 56%. Üldiselt pole see ka konservatiivsematel juhtudel üle 40%. Seega vastab u 60 miljoni euro investeerimine eestike erinevalt erainvestoritest nende tootlusootusele ja teiseks on ettevõtte olemas nii likviidsed vahendid kui ka tugev kapitalistruktuur, mis seda võimaldaks.

Tuletagem meelde, et ükski vabal turumajandusel põhinev lääneriik pole läbi saanud riikliku elamuehitusprogrammiga. Ka Eestis peaks tõsiselt kaaluma: kas tahame olla elujõuline koduomanike riik ja kas noorte elukvaliteedi parandamine väärisk riigi tuge? Vahendid on olemas, nüüd on vaja ainult tahet probleem lahendada.

20 aastat Eesti omanike liitu

Algus lk 1

1993. aastal enne jaanipäeva kohtusid Liivalaia tn 14 paikneva tollase EKE Projekti maja ees Harri Leppik ja Tiit Ulas, kes olid mõlemad õigusjärgsed omanikud. Muu hulgas läks jutt ka tagastamise talumatule olukorrale ja ehkki esialgu konkreetseid kokkuleppeid ei sõlmitud, otsustati, et midagi oleks tarvis ette võtta. Tänu Harri Leppiku initsiatiivile hakkas asi edenema. Sügiseks oli koos kuueliikmeline algatusrühm, mille koosseisu kuulusid peale ehitusinsener Leppiku ka tuntud õigusnõustaja Peeter Ploompuu, vandeadvokaat Väino R. Villik, Raul R. Tavast (Roman Tavast seeniori, eestiaegeste märkide ja väärismetalletsemete töökoja pärija), väliseesti ajakirjanik ja vabadusvõitleja Jüri Estam ja insener Tiit Ulas. Tulevase EÕOL-i kuus asutajaliiget asusid seejärel sihipäraselt tööle, et omandi- ja maareform hämarolekust välja tuua. Sügiseks jõuti organiseerimistöoga nii kaugemale, et oktoobri lõpus tuli Tallinna Matkamajas kokku juba suurem initsiatiivgrupp – umbes kaheksakümmend õigusjärgset omanikku. Seal käidi esimest korda välja ka loodava organisatsiooni nimetus, mis algul oli Eesti Omanike Liit ja alles hiljem diskussioonide käigus transformeerus Eesti Õigusjärgsete Omanike Liiduks. Asutajaliikmetest toimikond sai täisvolitused kutsuda 1994. aasta alguses kokku õigusjärgsete omanike kongress ning koostada vastava programmi ja põhikirja projekt.

„See on absoluutselt selge, et omandireform oleks ilma selleta sumbunud,” on Peeter Ploompuu praegugi veendunud, et aeti väga õiget asja.

Esimene kongress

Järgnes peaaegu kolm kuud pingelist organiseerimistööd. Kõik ei läinud libedalt, tõsisemad lahkeliidid tekkisid organisatsiooni täpsema nime valikul ja selle otsustamisel, kas oma tegevussuunalt on loodav omanike ühendus poliitiline või mitte. Vaidlused olid kohati teravad ja mõlemas küsimuses jagunesid asutajaliikmete hääled pooleks. Lõhenemist siiski välditi ja kompromissina otsustati küsimused anda kokkukutsutava kongressi lahendamiseks. Programmi ja põhikirja koostamisega saadi juba kergemini hakkama. Kongress otsustati korraldada 1994. aasta jaanuari lõpus Estonia kontserdisaalis. Ehkki ei teatud, kui palju inimesi üldse kokku tuleb, oli Estonia kontserdisaali ürituseks sümboolselt sobiv. Saali tüür oli sel ajal 5000 krooni, see saadi kokku laenude ja sponsorega. Kongressile registreerunuid oli üle tuhande ja ürituse alguseks ei olnud saalis enam vabu kohti. Kui nimevariantid hääletusele pandi, siis selgus, et õigusjärgst sisaldav nimevariant oli parajasti ülekaalus: seda pooldas ligi 60% saalisviibijaid.

„Otsustasime, et tegemist on Eesti Õigusjärgsete Omanike Liiduga. Hiljem, kui vara oli suures osas tagastatud, me muutsime nime ja asendasime EÕOL-i Eesti Omanike Keskliidu nimega,” meenutavad asjaosalised Leppik, Ulas ja Ploompuu.

Sama aktiivselt arutati esimesel kongressil ka seda, kas rajataval liidul on erakonna tunnusooni, et osaleda valimistel. Küsimus oli väga aktuaalne, sest järgmised riigikogu valimised pidid toimuma juba aas-



Õigusjärgse omaniku nõustamine Eesti Õigusjärgsete Omanike Liidu tööruumis endises EKE Projekti majas 1996. aasta veebruaris. Nõustab õigusnõunik Peeter Ploompuu, esiplaanil büroo juhataja Tiit Ulas.



Eesti Õigusjärgsete Omanike Liidu juhatus tööhoos. Vasakult: Tiit Ulas, Harri Leppik, Anto Raukas, Pärtel Tõnsberg ja Peetr Ploompuu. 26.01.2006

EÕOL-i I juhatus

Jüri Estam – juhatusesimees, Harri Leppik – juhatusesimees, Jaak Herodes, Paul-Raimond Rannik, Oleg Sapozhnik, Armand Sukamägi, Tiit Ulas – büroo juhataja, Ants Vaimel, Valdek Vääri.

Kuuendal katsel õnnestus saavutada see, et kohtunik rahuldab kaebuse, lisades samas: „Ploompuu, te olete ära tüüdanud terve Tallinna kohtusüsteemi!”

ta pärast. Kui küsimus hääletusele pandi, oli põnevus saalis suur. Üsna paraja ülekaaluga võitsid poliitiseerumise vastased, kes said ligikaudu 60% häältest. Otsuse kaalukeeleks sai nähtavasti see, et kardeti poliitilise suuna domineerimist omandireformi probleemide lahendamise üle. Vaadeldud kaks küsimust on hiljemgi üldkoosolekutel päevakorras olnud, kuid alati saanud analoogilise lahenduse.

Juhatuses valimine

Kongress päädis juhatuses valimisega. Asja aktsepteeritud põhikirja järgi pidi juhatus olema üheksaliikmeline, kandidaate oli aga hoopis rohkem. Kuna saalis oli üle tuhande inimese ja hääletamine salajane, oli hääletugemiskomisjonil palju tööd. Valimistulemuste väljakuulutamise ajaks oli kongress kestnud juba seitse tundi. Valitustest üle poole moodustasid asutajaliikmed. Kandidaatide ülesseadmisel oli üks popu-

„Otsustasime, et tegemist on Eesti Õigusjärgsete Omanike Liiduga. Hiljem, kui vara oli suures osas tagastatud, muutsime nime ja asendasime EÕOL-i Eesti Omanike Keskliidu nimega,” meenutavad asjaosalised Leppik, Ulas ja Ploompuu.

laarsemaid asutajaliikmeid Peeter Ploompuu oma kandidatuuri taandanud, põhjendades seda sooviga jätkata juriidilist tööd, kus erapooleitu positsioon sobib paremini. Siiski soostus ta olema juhatuses nõunik, kellenal tal hiljem oli tõepoolest oluline, kohati ombudsmani rolli meenutav osa.

Näiteks meenutab Ploompuu, kuidas ta esindas õigusjärgseid omanike mitu korda kohtus, kus nõudis, et kohus tühistaks riigikogus 1997. aastal vastu võetud omandireformi aluste seaduse sätte muudatuse, mis tõkestas okupeeritud Eestist 1941. aastal sisuliselt põgeneda saanud mitme tuhande Eesti kodaniku pärijatele vara tagastamise ja oli vastuolus põhiseadusega. Kuuendal katsel õnnestus saavutada, et kohtunik rahuldab kaebuse, lisades ühtlasi: „Ploompuu, te olete ära tüüdanud terve Tallinna kohtusüsteemi!”

Asi jõudis lõpuks ka riigikohtusse, kes 2002. aastal otsustas, et riigikogu on tõesti tegutsenud vastuolus seadusega, kui võttis vastu seadusemuudatuse, mille kohaselt oli Tallinna linn paljudele vara tagasi saanutele väidetavalt vara valesti tagastanud. Seda juba olukorras, kus inimesed olid võtnud suuri pangalaene, et tagasi saadud vara korda teha. Riigikogu vaidles veel pärast riigikohtu otsust asja üle korduvalt, neljal korral suisa hommikuni. „Vastuseis oli suur, kuna paljud riigikogu liikmed elasid ise järellumberasujate majades ja lootsid neid erastada omale,” kinnitas Ploompuu. Asi sai lahenduse alles 2006. aastal.

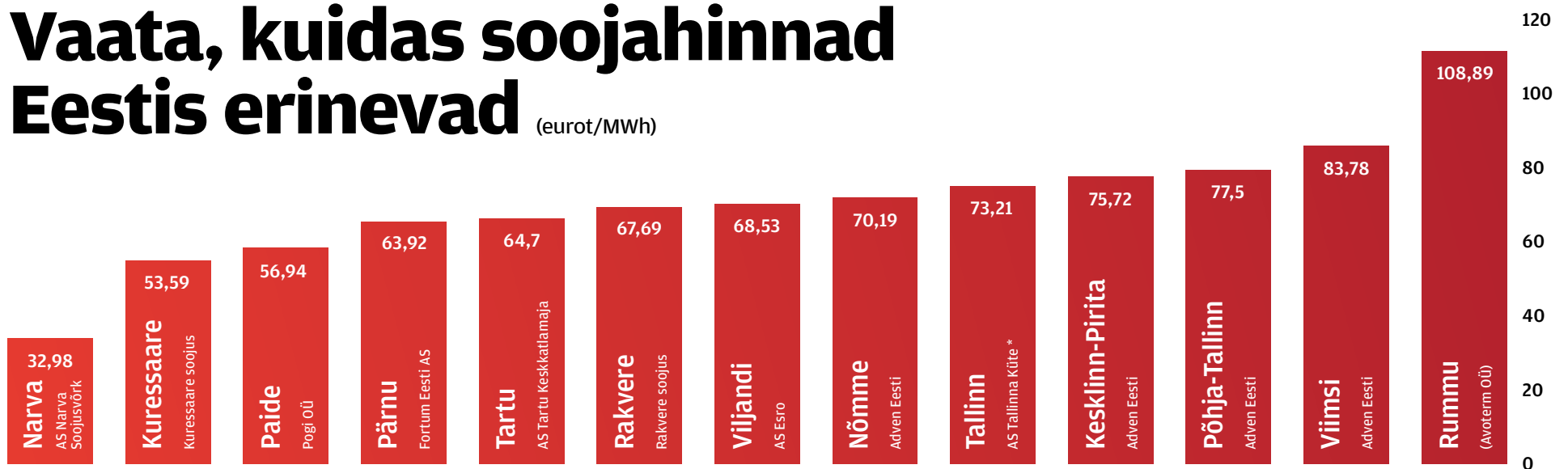
„Omandireform oleks tõepoolest sumbunud, kui me poleks seda organisatsiooni loonud,” kinnitab ka asutajaliige Tiit Ulas. „Kui asjadest ei räägita, nad kaovad ära ühiskonnast!”

Omandireformi käik on kujukalt näidanud mitme erineva, kohati isegi vastandliku asjassuhtumisega mõjusfääri olemasolu meie ühiskonnas ning eesmärgi realiseerimise nimel moodustunud ja tegutsenud kodanike grupi tegevuse tulemuslikkust.

Artiklis on kasutatud materjale ja fotosid raamatutest „15 aastat omandi- ja maareformi. 12 aastat Eesti Õigusjärgsete Omanike Liitu“, „Järellumberasujate lugu“, „Eraomandisse tagasi“.

Kõik ei läinud libedalt, tõsisemad lahkeliidid tekkisid organisatsiooni täpsema nime valikul ja selle otsustamisel, kas oma tegevussuunalt on loodav omanike ühendus poliitiline või mitte.

Vaata, kuidas soojahinnad Eestis erinevad (eurot/MWh)



Allikas: ettevõtete kodulehed ja Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhinnad, november 2013 andmed
* AS Tallinna Küte varustab 2/3 pealinnast soojusega

Umbes 30 000 tallinlast elab vananenud pingesüsteemiga hoonetes

Tallinna keskklinnas ja Põhja-Tallinnas, peamiselt Kalamajas, elab 1491 kodu ehk umbes 30 000 inimest vananenud, 1930.-1960. aastatel rajatud vana pingesüsteemiga majades.

Kaks aastat tagasi korraldas Tehnokontrollikeskus uuringu, mille tulemustest selgus, et 38% juhtudel oli kahjustatud nende hoonete juhtmete isolatsioon ja 46% juhtudel esines ka täiesti isoleerimata osasid. See tähendab väga suurt elektri- ja tuleohtu.

Millest selline probleem?

Võrgueeskiri sätestab valitsuse määrusega, et kui võrguettevõtja algatab pingesüsteemi muutmise madalpingel ja tarbija soovib kasutada võrguteenuseid uuel pingesüsteemil, peab tarbija tagama oma elektripaigaldise nõuetekohasuse ja kohandama selle uue pingesüsteemiga. Kui tarbija ei soovi pingesüsteemi muuta, on tal õigus kasutada võrguteenuseid endisel pingesüsteemil.

Siit tulenebki peamine probleem, kuna suur osa tarbijaid ei soovi liiga kõrge hinna tõttu vana pingesüsteemi muuta. Hoonete elektripaigaldiste nõuetekohasuse tagamine ja nende uue pingesüsteemiga kohandamine on küllaltki kulukas.

Vana ja uue pingesüsteemi paralleelne käigushoidmine on ebamõistlikult kallis. Vana osakaal Tallinna



Paljudes majades käivad pingesüsteemi vahetamise ettevalmistused.

FOTO: Rauno Volmar, Delfi/Eesti Ajalehed

võrguühendustes on u 0,8%, kuid hoolduse ja rikete likvideerimise kulud u 8% vastavast eelarvest, näiteks möödunud aastal 170 000 eurot.

Mida on tehtud olukorra parandamiseks?

Elektrilevi on tänapäevast võrku ehitatud juba 13 aastat kokku ligikaudu kaheksa miljoni euro eest, ettevõtte

hinnangul kulub projekti lõpetamiseks veel teist sama palju. Küll aga on juba praegu rohkem kui pooltel vana pingesüsteemi kasutajatest tagatud üleminekuvalmidus ehk kaasaegne paralleelvõrk. Sellise paralleelvõrgu edasiehitamine on aga ettevõtte sõnul üleminejate vähesuse tõttu küsitav.

Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumile on tehtud ka ettepanek toetada hoonete siseelektripaigaldiste

renoveerimist. Elektrilevi ise pooldakski praegu umbes 5,2 miljoni euro suurust toetust, millega viidaks hoonete elektripaigaldised hädavajalikus mahus vastavusse uue pingesüsteemiga. Sellega kaasneks tarbijatele ka vastav kohustus ja üleminekuperiood. Kui selline stsenaarium teoks ei saa, on variant kohustada tarbijaid teatud aja vältel tagama oma elektripaigaldise vastavuse uue pingesüsteemiga või luua endisel viisil

jätkaajatest eraldi grupp, kelle võrgutasu katab VPS-i edasisest alalhoidmisest tingitud lisakulu.

Kui ühtegi nimetatud meetet kasutusele ei võeta, suurenevad rikete kõrvaldamise kulud Elektrilevi jaoks järsult.

Kui elad keskklinnas või Põhja-Tallinnas ja soovid infot oma maja pingesüsteemi kohta, siis saad seda küsida oma võrguettevõtjalt Elektrilevilt.

Koduomaniku mured

Omanike Keskliidu liikmetel on võimalik saada õigusabi kodu ja omandiga seotud küsimustes. Juristile saab helistada kahel päeval nädalas. Juristid Kaspar Sadrak ja Önneli Varendi annavad väikese ülevaate seni omanikele muret valmistanud küsimustest.

Koduomanike küsimustele vastab Koduomaniku Õigusbüroo juhataja Kaspar Sadrak.

Kui kinnistul on alajaam, pumpla vms, siis Eesti Energia tasub nende talumise eest 1% maa maksustamishinnast, samal ajal kui maamaks on 2,5%. Kuna Eesti Energia on riigile kuuluv äriühing, siis kuidas on võimalik, et maksu võetakse rohkem, kui selle eest saab hüvitist, samas puudub võimalus selle maaga midagi muud peale hakata?

Riigikohus on tunnistanud senise tehnorajatiste talumistasu arvutamise meetodika põhiseadusega vastuolus olevaks ja väljatöötamisel on uus meetodika. Seetõttu on praegu tasu tehnorajatiste talumise eest puhtalt maaomaniku ja tehnorajatise omaniku kokkuleppe küsimus, s.t tehnorõrgu omanikuga tuleb tasu üle läbi rääkida.

Mulle kuulub mõtteline osa kinnistust, kus on vana maa-maja, mis vajab remonti. Kui sinna midagi ei investeeritud, siis mõne aja pärast on see maja kasutuskõlbmatu. Olen nõus sinna investeerima, kuid teine omanik ei ole. Kokkulepet me remondi kohta ei saavuta.

Kas mul on mingeid õigusi või saan ma ennast kuidagi kaitseda (kas või tšekke kogudes)?

Vastavalt asjaõigusseadusele on kaasomanikul õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega. Seega – kui tegemist on asja säilitamiseks vajalike toimingutega, siis võite neid teha kaasomaniku nõusolekuta. Ühtlasi on teil õigus nõuda teiselt kaasomanikult tehtud vajalike kulutuste hüvitamist.

Olen korteriomanik ja kuulun korteriühistusse. KÜ juhatus kavatseb elamu koridoride ja krundile aia ehitamise kulud jagada korterite arvuga. Selles majas on ühe-, kahe- ja kolmetoalised korterid. KÜ seadus näeb ette hoones-tusõiguse mõtteliste osade



FOTO: Andres Putting, Delfi/Eesti Ajalehed

ühist majandamist, s.o kulude jagamist vastavalt mõttelise osa suurusele. On mul õigus nõuda nimetatud remondikulude jagamist vastavalt iga KÜ osaniku valduse suurusele?

Kindlasti on teil õigus nõuda, et kulud jaotataks vastavalt seaduses ettenähtule ehk siis arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Seega erisused võib sätestada küll korteriühistu põhikirjas, kuid ka sellisel juhul tuleb arvestada, et korteriomanikke/kaasomanikke ei tohi kohelda ebavõrdse, s.t et väikeste korterite omanikud maksavad sama palju kui suurte korterite omanikud.

Mis alustel on korteriühistu esimehel õigus keelduda kütest sisse lülitamast? Kas korteriomanikul on õigus nõuda, et kütmist alustataks?

Millega põhjendas juhatuse esimees ise oma käitumist? Korteriühistuseaduse §2 lg1 sätestab, et korteriühistu on korteriomandiseaduses sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu liikmete huvides on kindlasti mõistliku temperatuuri tagamine korterites. Vabariigi valitsuse määrusega on omakorda sätestatud eluruumidele esitatavad nõuded, mille kohaselt peab õhu temperatuur eluruumis olema optimaalne, looma inimesele hubase soojatunde ning aitama kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele. Kaugküttevõrgust või hoone katlamajast koetavas eluruumis ei

tohi siseõhu temperatuur inimeste pikemaajalisel ruumis viibimisel olla alla 18 °C, lubatav temperatuuri ülempiir tuleb määrata Eestis kasutatavate sisekliima normide alusel.

Kui õiguspärane on korteriomanikul küsida üürnikult makse korstna ja sojaveeboileri puhastuse eest? Vastavalt võlaõigusseadusele peab üürnik peale üüri maksmise kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Üürileandja peab üürniku nõudmisel võimaldama tal tutvuda kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega.

Samuti kannab üürileandja asjaga seotud maksud ja koormised, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega iga-suguseid kommunaal- või muid makseid peab üürnik tasuma ainult siis, kui selles on lepingus kokku lepitud. Maksud ja koormised (nt maamaks) tuleb tasuda üürileandjal.

Koduomanike küsimustele vastab jurist Önneli Varendi.

Kas igal omanikul on õigus küsida ühistu konto väljavõtet? Ja kuidas tellida remonditööd, kui me ei saa ühistu raha kätte? Kas sellistes tingimustes peab tegema remondifondi makseid? Kaks korterit tahaksid maja korda teha, kuid teised on kas passiivsed või puudub raha.

Korteriühistu liikmetel on õigus saada informatsiooni ühistu tegevuse

kohta. Tavapäraselt edastatakse infot üldkoosolekutel, kuid juhatus peab võimaldama ühistu liikmetel tutvuda üldkoosoleku protokollidega, majandustegevuse aastakavadega, majandusaasta aruannetega jms ühistu liiget puudutava teabega ka koosolekute välisel ajal. Vastutus ehitise kaasomandis olevate osade eest lasub nii kaasomanikul kui ka ühistul. Kui korteriühistu põhjendamatult keeldub, on korteriomandiseaduse §15 lg 2 alusel korteriomanikul õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike nõusolekuta ja ta võib teistelt korteriomanikelt nõuda, et nad hüvitavad vajalikud kulutused kaasomandi kulude kandmise suhte alusel. Sellisel juhul on õigus nõuda kulutused välja korteriühistult. Juhul kui ühistu juhatus ei taga kortermaja korrashoiu ja ohutuse kohustust ega täida üldkoosoleku otsuseid või kahjustab muul viisil (sh oma tegevuse või tegevusetusega) ühistu liikmete ühiseid huve, võiks kaaluda ühistule uue juhatuse valimist. Seejuures tuleb aga kindlasti järgida mittetulundusühingute seaduses ja korteriühistuseaduses sätestatut.

Kui osa ühistu liikmeid on passiivsed ega ilmuta korrastamise vastu põhimõttelist vastuseisu, võiksite neilt paluda, et nad annaksid aktiivsetele ja korrastamisest huvitatud ühistu liikmetele kirjaliku volikirja. Sellest võiks olla abi üldkoosolekul oluliste otsuste vastuvõtmisel. Ühistu asjade ladusa korraldamise eesmärgil on äärmiselt oluline hea usu põhimõtte järgimine, üksteise õigustatud huvide arvestamine ja asjaajamise läbipaistvus.

Pärast tormi, kui elektriühendus oli taastatud, ei töötanud enam kaevupump. Esitasin Elektrilevile kahjunõude koos ostutšekiga. Nead väidavad,

et torm oli vääramatu jõud ja selle tõttu ei tegele nad minu kahjunõudega.

Võlaõigusseaduse § 103 kohaselt on vääramatu jõud asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.

Kui olete nõutavas vormis kirjaliku kahjunõude avalduse esitanud ja saanud selle kohta kirjaliku otsuse, peaks otsusest nähtuma ka kahjunõude täitmisest keeldumise põhjendus. Kui selleks on märgitud vääramatu jõud, siis peab otsuses olema ära näidatud ka konkreetne faktiline asjaolu, milles vääramatu jõud väljendub. Samuti ka viide, mille alusel seda asjaolu vääramatu jõuna käsitletakse. Kui teile väidetakse, et see torm oli vääramatu jõud, peab see väide olema põhjendatud. Kui otsuses põhjendus puudub, on teil õigus nõuda põhjendatud otsust, sh selgitust, millistel faktilistel ja õiguslikel asjaoludel väide põhineb. Eestis on torm tavapärane nähtus. Kuigi tormi ära hoida ei saa, saab ära hoida kahju, mida tavapärane torm võiks tekitada. Kohtupraktika kohaselt ei ole mitte iga torm automaatselt vääramatu jõud, vaid igal konkreetsel juhul tuleb hinnata, kas kahju tekkimisele oleks hoolsa tegevuse korral saanud ära hoida. Kohtupraktikas loetakse vääramatuks jõuks üksnes erakordselt tugevat tormi.

Õigusabi telefonile saab helistada

teisipäeviti kl 15-18
kolmapäeviti kl 11-14

Telefon: 683 0200

Elektrilevi võrguteenuse arve väheneb jaanuarist ja aprillist

Aasta alguses on Elektrilevil võrguteenuse kasutajatele koguni kaks head uudist – esmalt väheneb arve jaanuarikuust alaneva taastuenergia tasu tõttu ning seejärel aprillist Eleringi ülekandeteenuse hinnalanguse mõjul. Arved, kus muutunud hinnad kajastuvad, jõuavad klientidele vastavalt veebruari ja mai alguses. Enne konkreetsete hinnamuutuste selgitamist tasub aga üle vaadata, millest võrguteenuse arve üldse koosneb ja kuhu see raha läheb.

Tuuli Sokmann, Elektrilevi kommunikatsioonijuh

Keskmine Elektrilevi koduklient tarbib elektrit 3000 kWh aastas ja maksab võrguteenuse eest igakuiselt üle 13 euro, millele lisanduvad riiklikud maksud ja tasud. Koos maksudega jääb keskmine arve ümardatuna 20 euro kanti. Võrguteenuse enda hind koosneb nii põhivõrguteenuse Eleringi ülekandetasust kui ka Elektrilevi jaotusteenuse hinnast.

Võrgu ülalhooldamise kulud ei sõltu elektritarbimisest

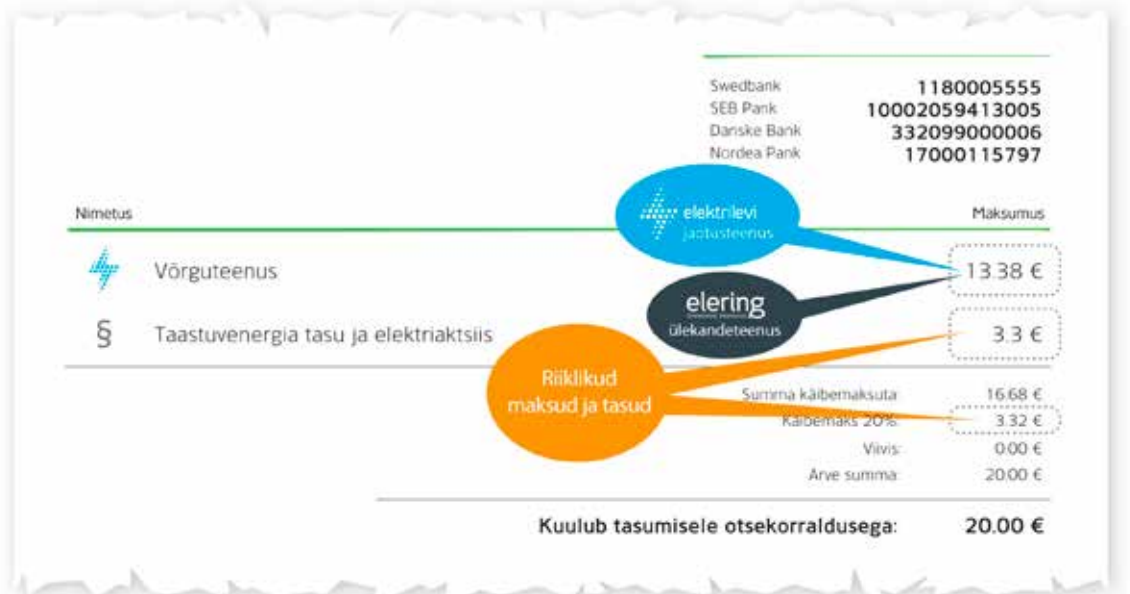
Võrgutasu kujunemise alused paneb paika elektrituruseadus ja Konkurentsiameti meetodika. Kui regulatsiooni kohaselt peab võrgutasu põhinev võrguteenuse kohustuste täitmiseks vajalik ja põhjendatud kuludel, siis millised need kohustused on?

Peamise osa võrguteenuse sisust moodustab valmisoleku tagamine elektri edastamiseks ja elektri kohale toomine. Eesti suurim jaotusvõrguteenuse Elektrilevi haldab selle ülesande täitmiseks ligi 61 000 kilomeetrit liine, millega saaks piltlikult öeldes vedada 1,5 ringi ümber Maa. Lisanduvad veel ligi 23 000 alajama ja loomulikult palju muid elektrivõrgu seadmeid. Kõiki neid tuleb töökorras hoida, samuti võrgu talitlust juhtida ja vajadusel rikkeid kõrvaldada. Veel üks oluline võrguteenuse

tevõtja ülesanne on elektrikoguste mõõtmine ehk laiemalt arvestipargi haldamine, näitude kogumine ja arvestatud koguste edastamine Eleringi andmelattu. Ja mõistagi ei saa välja jätta ka klientide teenindamist ja selleks vajalike süsteemide ülalpidamist.

Sageli on kliendid küsinud, miks võrgutasu sõltub ostetava elektri hulgast. Eestis on täna võrgutasu tõesti veel valdavalt elektrikoguste põhine. Tarbitud elektriühiku järgi hinnastatud võrgutasu põhineb ajast, mil elektrienergia müümist veel võrguteenusest ei eristatudki ja oma olemuselt tööpoolest võrguteenuse loogikaga päris ei sobi. Iga põhimõttelisem muutus on aga aegajajate ja võimalikud muutused võrgutasu struktuuris ei saa toimuda üleöö. Paljudes Euroopa riikides on juba pikemat aega kasutusel mudelid, mis oluliselt rohkem arvestavad tarbija jaoks võrguühenduse valmisoleku tagamist ja kasutatavat võimsust ega põhine ainult ostetud kilovatt-tundidel. Edastatava energiamahu ehk kWh-põhise tasu osakaalu soovitakse edaspidi veelgi vähendada.

Teine levinud küsimus on, kuidas saab võrguteenuse kui kauba transporti hind olla mõnel arvel suurem kui kauba ehk elektri hind ise. Vastus on see, et võrguteenus pole üksnes transport, vaid oma olemuselt eelkõige just valmisoleku tagamine ja võrgu ülalpidamine, mille kulud ei sõltu eriti sellest, kui palju elektrit



võrgust läbi voolab. Võrguteenuse hind sõltub oluliselt asustustihedusest ehk sellest, kuipalju võrku ja kulusid ühe tarbija kohta tuleb. Kilovatt-tunni põhise tasumudeli korral sõltub ühikuhind ka elektritarbimise hulgast ehk kui paljude kilovatt-tundide vahel kulud jaotatakse. Seega võimaldaks näiteks tööstustarbimise hoogustumine Eestis võrguteenuse kilovatt-tunni hinda vähendada.

Aprillist on Elektrilevi kliendi võrguarve senisest 3,4 protsenti väiksem

Seekordsed tarbijale positiivsed muutused võrguteenuse arvel tulenevad kahest tegurist. Esiteks väheneb jaanuarikuust 11,5 % võrra taastuenergia tasu määra, mis kahandab Elektrilevi kodukliendi jaoks arvet keskmiselt 30 senti võrra. Taastuenergia tasu, mille abil riik toetab taastuenergiat tootmist, koguvad kokku jaotusvõrguteenuse koos võrguteenuse arvega.

Teiseks langeb aprillist võrgutasu Eleringi ülekandeteenuse



Elektrilevi keskmise kodukliendi (aastatarbimine 3000 kWh) võrguarve komponendid 1. aprillist 2014

hinnamuutuse tõttu, vähendades võrguteenuse lõpphinda 2,4 % ehk keskmise kodukliendi puhul 39 senti võrra. Nende kahe muutuse koosmõjul on võrguarve Elektrilevi keskmisel kodukliendil varasemast 69 senti võrra väiksem.

Mis saab võrgutasu muutustest tulevikus, on raske öelda, kuna

teenuse lõpphind sõltub mitmetest Elektrilevi jaoks kontrollimatutest teguritest. Enda jaoks on Elektrilevi aga eesmärgiks seadnud, et jaotusteenuse tasu ei kasvaks pikemaajalises plaanis kindlasti rohkem kui elukallidus ehk tarbijahinnaindeksi ning samal ajal paraneks märgatavalt võrguteenuse kvaliteet.

Kohus tunnistas maamaksuseaduse osaliselt põhiseadusvastaseks

Tallinna halduskohus tunnistas sügisel põhiseadusega vastuolus olevaks maamaksuseaduse § 11 lg 3 osa, kus kaasomandis oleva elamumaa kaasomanikud on linnas elamumaa maamaksu tasumisest vabastatud kokku 0,15 ha ulatuses.

Kohus leidis, et vastuolu tõttu põhiseadusega tuleb kaebajale maksusoodustust kohaldada 1500 m² suuruse maa eest.

Kohus nõustas kaebaja seisukohaga, et MaaMS §11 lõikest 3 tulenev eristav maksusoodustuse kohaldamine sõltuvalt sellest, kas maatükk on kaasomandis või jagatud korteriomanditeks, on meelevaldne ja seeläbi vastuolus põhiseaduse §12-st tuleneva võrdse koht-

lemise põhimõttega. MaaMS §11 lõige 3 piirab kaasomandis oleva maa puhul maksusoodustust nii, et kõigi kaasomanike peale kokku on võimalik maksusoodustust kohaldada kuni 0,15 ha ulatuses. Samas sätestatakse sõnaselgelt, et korteriomandi omanikele selline piirang ei laiene. See tähendab, et kui linnas asuv kinnistu on kaasomandis ja kaasomanike elukoht on rahvastikuregistri kohaselt sel kinnistul asuvas hoones, on kõik kaasomanikud kokku vabastatud maamaksu tasumisest 0,15 ha maa ulatuses. Kui aga linnas asuv kinnistu on jagatud korteriomanditeks ja korteriomandite elukoht on rahvastikuregistri kohaselt sel kinnistul asuvas hoones, on iga korteriomandis vabastatud

maamaksu tasumisest 0,15 ha ulatuses.

Kohus edastas oma otsuse riigikohtule, kes peab otsustama, kas maamaksuseaduse säte on tõesti põhiseadusega vastuolus ja kui on, siis tunnistama selle kehtetuks. Halduskohtu võimuses on ainult sätte põhiseadusega vastuolu tõttu kohaldamata jäätmine, kuid sätet saab kehtetuks tunnistada üksnes riigikohus.

Omanike Keskliit loodab, et riigikogu muudab siiski ise seadust, et maksumaksjad ei peaks samuti vaidlusi uuesti läbi tegema. Tegemist on Omanike Keskliidu ja Maksuaktsiiside Liidu algatatud maamaksuvaidlusega, mida ametlikult esindab kohtus Maksuaktsiiside Liit.

Taastuenergiaseadmete paigaldamiseks viis miljonit

Aastail 2015–2017 eraldatakse prognoositavalt viis miljonit eurot taastuenergiaseadmete paigaldamiseks.

Aastate 2014–2017 riigieelarvestrateegias on märgitud, et kokku eraldatakse taastuenergia mikrolahendusteks viis miljonit eurot: 2015 üks miljon, 2016 kaks miljonit ja 2017 samuti kaks miljonit eurot. Tegemist on prognoositava summaga ja raha tuleb 2013.–2020. aasta EL-i kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega kauplemisest.

Ka 2012. aastal toetati väikeelamute rekonstrueerimist ja lokaalsete taastuenergialahenduste paigaldamist, kuid toetusmäär ja tingimused ei pruugi 2015. aastal samaks jääda.

Riigieelarvestrateegiast saab veel lugeda, et kasvuhoonegaaside vahenditest toetatakse korterelamute energiasäästumeetmeid kokku 19,822

miljoni euro eest, 2013. aastal 10 miljoni ja tuleval aastal 9,822 miljoni euro eest. EL-i järgmisel eelarveperioodil 2014–2020 on korterelamute planeeritud veel 102,5 miljonit eurot.

Praeguseks pole selgunud, kuidas 102,5 miljonit täpsemalt laenude ja toetuste vahel jaguneb ning millisteks kujunevad taotlejale esitatavad nõuded.

Kuna viimases Omanike Keskliidu ajalehes ilmunud artiklile „Ministerruumid eramaja omanikele renoveerimiseks raha ei eralda“ tuli palju tagasisidet, et liit ei jätaks toetusi nõudes jonn, tahame toonitada: nimetatud uudised ei tähenda, et me jätaksime jonn ja loobuksime nõudmast eramajadele rekonstrueerimistoetusi. Vastupidi – see innustab meid veel rohkem pingutama.

Registreeru koduomanike kongressile

Juba neljandat aastat järjest toimub koduomanike kongress. Traditsiooniliselt peetakse see jaanuaris, sest täpselt 20 aastat tagasi 30. jaanuaril pandi alus meie liidule ja asutati Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit.

Olete oodatud Estonia kontserdisaalis 12. jaanuaril toimuvale kongressile.

PÄEVAKAVA

- Koduomanike kongressi avab riigikogu esimees Ene Ergma
- Õigusjärgsete Omanike Liidu asutaja Harri Leppik
- Urmas Reinsalu kuulutab välja Koduomaniku sõbra ja vaenlase 2013
- Kodukaunistamise Ühendus autasustab konkursi „Säästlik on ilus” võitjaid
- Ott Lepland teeb muusikat
- Tallinna Tehnikaülikooli professor Roode Liias
- Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi asekanstler Ando Leppiman
- Tarbijakaitse Liidust Helle Aruniit
- Omanike Keskliidu peasekretär Priit Värk
- akadeemik Anto Raukas
- Ott Lepland teeb muusikat

Juubeliürituse puhul on kongressil kaks kandvat telge: meenutused liidu ajaloost ning koduomanike säästu- ja toetusvõimalused.

Pidulikul kongressil hoolitseb muusika eest OTT LEPLAND.

Aeg: pühapäev, 12. jaanuar kell 14–16 (uksed avatakse kell 13)

Koht: Estonia kontserdisaal (Estonia pst 4, Tallinn)

Hind: kongress on Omanike Keskliidu liikmetele ja kaaslastele tasuta

Enne ürituse algust pakutakse osalejatele kohvi ja küpsiseid.

REGISTREERIMINE

Kuna kohtade arv on piiratud, siis on kohustuslik kodulehel www.omanikud.ee eelregistreeruda.

Täpsem info Kongressi kohta 642 7020. Tulla võib koos kaaslasega.

Sisse pääseb Kodukaardi ettenäitamisel, kaaslaselt seda ei küsita.

Kui soovite uut Kodukaarti, siis kirjutage aadressil terje@omanikud.ee.



Kongressi küllastajaid rõõmustab laulja Ott Lepland. FOTO: Ülo Josing, ERR



Kodukaardi tellimine

Registreerudes koduomanike IV kongressile, on kohustuslik sisestada kodukaardi unikaalne number. Sellega seoses on esitatud palju küsimusi, kuidas saab kehtivuse kaotanud kodukaardi asemel uue. Kuna kodukaardil on alates 1. maist 2013 väljastustasu, väljastame kaarte ainult neile, kes on tasunud 2,49€ ja kontrollinud enda aadressi sisse logides meie kodulehelt.

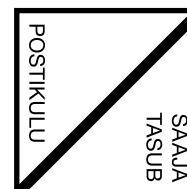
Kodukaardi tellimise ja tasumise kohta leiab infot: omanikud.ee/kodukaart

Kodukaardiga liitunud enam kui 110 ettevõtte kohta saab infot: omanikud.ee/kodukaart/soodustused

Eesti Omanike Keskiit MTÜ
Rävala pst 8
10143 TALLINN

MAKSTUD VASTUS
EESTI

Luba nr 1762



Mis on Eesti Omanike Keskliit?

Koduomanikke ühendav Eesti Omanike Keskliit on Eesti suurim kodanikuorganisatsioon, mis on asutatud 1994. aastal ning koondab juba 64 220 maja- ja korteriomaniiku. Liit on liikmete arvu poolest konkurentsi- tult Eesti suurim mittetulundusühing ning 2005. aastast Rahvusvahelise Kinnisvaraomanike Liidu liige.

Koduomanike ühendused on paljudes Euroopa riikides kolmanda sektori tugevaimad organisatsioonid. Ka Eestis oleme kujunenud arvestatavaks jõuks ning konstruktiivseks partneriks riigile ja kohalikele omavalitsustele. Omanike Keskliidu eesmärk on kaitsta ja esindada Eesti koduomanike huve nii ühiskondlikul tasandil kui ka anda oma liikmetele igapäevast praktilist nõu.

Lisaks omanike huvide eest seismisele pakub liit oma liikmetele ka igapäevast kasu. Selleks oleme välja arendanud Kodukaardi ehk liikme- kaardi, millega saab soodustusi enam kui sajas ettevõttes. Samuti on meie liikmetel võimalik saada tasuta esmast õigusabi professionaalsetelt juristidelt ning osaleda koduomanikele mõeldud infopäevadel.

Kord aastas korraldame me oma liikmetele ka suure koduomanike kongressi, kus koduga seotud küsimustes astuvad üles ühiskonna arvamusi- lliidrid. Seda ennekõike selleks, et teadvustada kogu Eesti ühiskonnas kodu omamisega seotud probleeme.

Miks on juba 64 220 inimest ühinenud Eesti Omanike Keskliiduga?

SEISAME OMANIKE EEST

Tugev katuseorgani- satsioon, mis esindab korter- ja eramajade omanike huve. Seisame selle eest, et riik ja omavalitsus toetaks rahaliselt kodude renoveerimist. Oleme elukeskkonda sobimatute planeeringute vastu. Liikmed võivad loota abile, kui koduomanike huve kahjustatakse.

KODUKAARDI OMANIKELE SOODUSTUSED 114 ETTEVÕTTES ÜLE EESTI

Täpsemat infot Kodukaardi partnerite kohta saate meie kodulehelt www.omanikud.ee/kodukaart/soodustused. Kaardi taotlemiseks peate olema Omanike Keskliidu liige ja registreeruda saate meie kodulehel www.omanikud.ee. Kui Kodukaart on aegunud, siis saate uue kaardi pärast väljastustasu maksmist, oma andmeid saate uuendada meie kodulehel.

Kodukaardi eest saate tasuda:

1. Ülekandega
Summa: 2,49 eurot
Saaja: Eesti Omanike Keskliit
a/a 17002701329 (Nordea Pank)
Selgitus: Liikme nimi ja täpne aadress
NB! Aadress peab olema sama, mille olete sisestanud andmebaasi liikmeks astudes, sest sinna saadame ka Kodukaardi. Enda andmeid saate muuta logides sisse meie kodulehele <http://www.omanikud.ee/login>.

2. SMS-ga

Saada SMS märksõnaga KODUKAART lühinumbrile 13015, sõnumi maksumus on 2,49€
NB! Laekumist kontrollime liikmete andmebaasist telefoninumbri järgi. Enda andmeid saate kontrollida ja/või muuta logides sisse meie kodulehele <http://www.omanikud.ee/login>.
Kodukaardi väljastamine 10 tööpäeva jooksul andmebaasi sisestatud aadressile. Info tel 642 7020

Omanike Keskliiduga saad liituda:



TELEFONITSI

Helistades Omanike Keskliidu büroosse telefonil 642 7020



INTERNETIS

Meie kodulehel www.omanikud.ee



POSTI TEEL

Täites ja postitades allpool toodud tasuta vastusevormi



MEILITSI

Edastades oma andmed e-posti aadressil omanikud@omanikud.ee

Makstud vastus Liitumisavaldus 64 220 koduomanikuga ühinemiseks

Soovin liituda Eesti Omanike Keskliiduga*

Nimi:

Telefon:

E-post:

Address:

Soovin posti teel saada Kodukaardi, mis pakub soodustusi **

* Vastavalt isikuandmete kaitse seadusele Teie andmeid ei avalikustata ega edastata kolmandatele isikutele. Annan Eesti Omanike Keskliidule nõusoleku koostöö partneritega kasutada minu andmeid mulle soodus- pakkumiste tegemiseks.

** Soovin Kodukaarti (2,49 €), millega saab soodustusi. Rohkem infot www.omanikud.ee või 642 7020.

INFOPÄEVAD JA KOOLITUSED

Korraldame energiasäästu ja renoveerimise teemalisi infopäevi. Samuti pakuvad meie partnerid kinnisvara ja õiguslaseid koolitusi.

Kohalikud omavalitsused trügivad jäätmeturule

Tallinnas jäätmeturule on tekkinud keeruline ja mu- rettekitav olukord – hiljuti keskkonnas kehtestatud prügiveohinnad toovad elanikele kaasa küll ca 20% madalamad hinnad, kuid tegelikkuses peaks hinnalangus olema märgatavalt suurem.

Näiteks kõige levinuma 800-liitrise konteineri tühjendamisel tähendab see umbes 90-sendist hinnavõitu. Esmapilgul suurepärase uudis, kuid tegelikkuses peaks hinnalangus olema märgatavalt suurem, sest tänu tehnoloogia arengule jäätmeid enam ei laadestata, vaid need põletatakse, mis tähendab enam kui kahekordset käitlustasude langust.

Analüüsides põhjalikumalt hinnakomponente, siis

peaksid hinnad langema täiendavalt veel ca 20%. Tegemist ei ole ahnuse ega tühjalt kohalt tehtud nõudmisega, vaid see põhineb selgetel arvutustel. Praegu maksab 800-liitrise konteineri tühjendamine 4,5 eurot (ilma käibemaksuta), millest transport moodustab 1,18 eurot ja käitlustasud 1,22 eurot. Seega kokku 2,4 eurot, mis tähendab, et ülejäänud arve ehk 2,1 eurot (47%) tuleb kodutarbijal maksta Tallinna linnale vahendustasuks. Loomulikult on linnal jäätmekorraldusega seoses täiendavaid kulusid, kuid enam kui 40% marginaal on pretseedenditu ja ekspertide sõnul peaks see jääma 10-15% vahele.