

## Akt-aruanne OÜ Jõelähtme Varahaldus rahalise ja majandusliku tegevuse kohta aastal 2015

Revisjonikomisjon kontrollis OÜ Jõelähtme Varahaldus rahalist ja majanduslikku tegevust aastal 2015, mille käigus ilmnes vajadus kontrollida ka Jõelähtme Vallavalitsuse (edaspidi Vallavalitsus), OÜ Jõelähtme Varahaldus (edaspidi Varahaldus) ja OÜ Serfdom (edaspidi Serfdom) vahel tehtud tehinguid ja toiminguid Jägala-Joa Puhkekompleksi (edaspidi Puhkekompleks) kinnistuga aastatel 2012-2015 ning sama kinnistu rentimisega seotud dokumente aastatest 2000-2006. Samuti osutus vajalikuks kontrollida Suiga kinnistu Serfdomile ja edasi OÜ-le Heliora Ehitus üleandmisega seotud asjaolusid.

### I Valla ja Serfdomi vaheline Puhkekompleksi rendileping

Komisjon on kindlaks teinud, et endine vallavanem Taimi Saarma on aastal 2000 allkirjastanud Serfdomi juhatuse liikme Veljo Haaveliga Puhkekeskuse rendilepingu ja aastal 2004 lepingu lisa. Lepingu kohaselt kohustus rentnik maksma vallale renti 500 krooni (32 eurot) kuus.

Ilma näilise põhjendusega on 09.09.2004 allkirjastatud tollase vallavanema Saarma ja Serfdom esindaja Haaveli vahel rendilepingu lisa. See muutis rendilepingu kolme punkti:

„5.6. Kooskõlastama Rendileandjaga kirjalikult kõik investeeringud ja muud kulud, mis on seotud juurde- ja ümberehitustega ning hooldustöödega Lepingu objektil.

6.3. Lepingu lõppemisel on Rendileandja kohustatud Rentnikule kompenseerima kõik Lepingu objektiga seotud, Rendileandjaga kirjalikult kooskõlastatud investeeringud ja muud kulud.

7.3. Teostada Lepingu objektil parandusi ainult Rendileandja kirjalike kooskõlastuste alusel.“

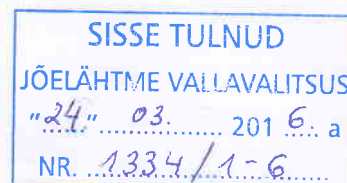
Sellega suurendati oluliselt valla kohustusi. Kui algselt kohustus vald lepingu lõppemisel kompenseerima vaid kooskõlastatud juurde- ja ümberehitused renditavates ruumides, siis lisa nägi ette juba ka ebamääraste muude kulude kompenseerimist.

Vallavanem Saarma on kooskõlastanud aastate 2000-2005 kohta ja vallavanem Andrus Umboja aasta 2006 kohta Haaveli koostatud ja Serfdomi poolt väidetavalt tehtud tööde aktid summas 711 100 krooni ehk 45 449,3 eurot.

Perioodil mai 2000- sept 2006 oli Serfdomi makstav rendisumma vallale 38 500 kr, kuid vallavanemad Saarma ja Umboja on nõustunud hüvitama selle perioodi eest valla arvelt rentnikule 18,5 korda suurema summa – 711 100 kr.

Komisjonile ei ole esitatud mitte ühtegi kuludokumenti, mis tõendaks tööde teostamist aktides näidatud mahus ja maksumuses. Puuduvad andmed, et aktide vastavust ja võrdlemist kuludokumentidega oleks Vallavalitsuse ja Serfdomi vahel kunagi tehtud. Kulude tõendamise kohustus lasub rentnikul.

Komisjon on seisukohal, et tegemist oli vallale äärmiselt kahjuliku lepinguga ning aktide põhjendamatu kooskõlastamisega vallavanemate poolt.



Komisjon ei leidnud arhiivist mitte ühtegi protokollid aastatel 1999 ja 2000, kus oleks olnud arutelu päevakorrapunktiks käsitletud rendilepingu sõlmimine. Ka rendile andmise enampakkumise korraldamise ega eelläbirääkimistega pakkumise kohta ei ole 1999. ja 2000. aasta vallavalitsuse istungite protokollides mitte ainsatki märged.

Samuti ei ole rendilepingu sõlmimist Serfdomiga aastatel 1999 – 2000 arutanud volikogu ja see ei kajastu volikogu istungite protokollides. Volikogu istungite protokollides ei ole isegi traditsioonilise vallavanema informatsiooni päevakorrapunkti all mitte ainsatki viidet rendilepingust teavitamisele.

Siit järeldab komisjon, et tollane vallavanem Saarma rikkus „Jöelähtme vallavara valdamise, kasutamise ja käsutamise korda“ ning kirjutas rendilepingule alla ilma vallavalitsuse ja volikogu vastava otsuseta.

Lisaks kõigele on rendilepingu allkirjastanud tollane vallavanem Saarma ja Serfdomi hilisem ainuomanik Haavel hõimlased. Veljo Haaveli isa ja Taimi Saarma abikaasa ema on vend ja õde.

Puuduvad andmed, et Serfdom oleks aastatel 2000-2005 oma majandustegevuse kaudu sellises mahus tulu teeninud, et rahastada aktides näidatud töid summas veelgi rohkem kui 711 100 krooni, sest osade kulutuste kohta on aktides märged, et neid ei aktsepteerita.

Rendilepingu ja selle lisa sõlmimise asjaolud ja koostatud tööde aktide sisu näitab komisjoni arvates seda, et eesmärgiks ei ole olnud mitte vara kasutamine ja tulu teenimine rentniku poolt oma majandustegevuse kaudu vaid põhiliseks eesmärgiks on olnud võimaluse loomine Haavelile vallavara arvelt kergelt rikastumiseks temale kuulunud Serfdom kaudu. Seega võib rendilepingu ja eriti selle lisa ning ka nende alusel koostatud tööde aktide näol olla tegemist etteavatsetud pahatahtliku või otseselt kuritegeliku kokkuleppega.

Teadaolevalt ning komisjonile antud seletuste kohaselt pöördus Haavel aastatel 2006-2009 kõigi selleaegsete vallavanemate – Tarmo Paldermaa Ardo Lassi ja Toomas Kümmeli poole, et rendileping lõpetada ja Serfdomile raha välja maksta, kuid keegi sellega ei nõustunud. Leiti, et kuludokumentide puudumise tõttu peab Serfdom tõendama oma nõudeõigust kohtu kaudu.

## **II Puhkekompleksi seisukord ja Serfdomi kui rentniku kohustuste täitmatajätmine**

Puuduvad andmed, et pärast seda kui vallavanemaks sai 2009. aastal Umboja, oleks Vallavalitsus mitme aasta jooksul kontrollinud rentniku tegevust Puhkekeskuses. Kontrollitud ei ole vara säilimist ega seda, kas Serfdom on taganud renditud vara heaperemeheliku kasutamise või mitte. Selle kohta mingeid dokumente komisjonile esitatud ei ole.

Vallavanem ei ole korraldanud rendilepingu alusel rentniku kasutusse antud vara ja rentniku tegevuse üle järelevalve teostamist kooskõlas Vallavara valitsemise korraga.

Aastal 2013 viidi läbi küll läbi Puhkekeskuse inventuur, kuid selle käigus selgitati välja üksnes varade jääkväärtus. Inventuuri käigus korraldi üle 2000-2006.a. aktides näidatud tööde maksumus, kuid jäeti kontrollimata aktide õigsus ning mingite kuludokumentide esitamist Serfdomilt (Haavelilt) ei nõutud.

Komisjon tutvus Serfdomi majandusaasta aruannetega, millest nähtub, et Serfdom ei ole viimastel aastatel arendanud Puhkekeskuse baasil mingit majandustegevust ega ole sellest tulu saanud. Alates aastast 2012 on Serfdom loobunud käibemaksudokumentatsioonist. Aruannetest ei nähtunud, et Serfdomil oleks rendilepingust tulenev nõue Jöelähtme valla vastu ega ka see, et Serfdom oleks teinud mingeid kulutusi Puhkekeskuse vara korrashoiuks.

Vastavalt rendilepingu p. 5.1. kohustus Serfdom kasutama renditud vara heaperemehelikult.

Vastavalt VÕS §-le 344 peab rentnik rendilepingu eset majandama vastavalt selle sihtotstarbele, eelkõige säilitama rendilepingu eseme majandusliku otstarbe ning kasutama seda korrapäraselt ja heaperemehelikult.

VÕS §-i 345 kohaselt peab rentnik oma kulul tagama rendilepingu eseme tavapärase korrashoiu, eelkõige kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega, samuti tegema tavapäraseid väikseid remonte ning asendada väikese väärtusega seadmeid ja tööriistu, kui need on vanuse või kasutamise tõttu muutunud kasutamiskõlbmatuks.

VÕS § 343 kohaselt on rendileandjal õigus kontrollida rendilepingu eseme majandamist ja selle korrashoiu tagamist. Vastav kontrollimise kohustus tuleneb ka Vallavara valitsemise korrast.

Komisjoni poolse kontrollimise tulemusena ilmnes, et Serfdom on lasknud Puhkekeskuse ehitised laguneda, territoorium on koristamata ja korrastamata ning räämas (lisatud fotod).

Serfdomi tegevusetusele ja vallavara lagunemisele ei pööranud mitme aasta jooksul tähelepanu ei Vallavalitsus ega ka Varahaldus pärast seda, kui Puhkekeskuse vara temale 2014. aastal üle anti. Puhkekeskuse vara lagunemisele ja ebarahuldavale seisukorrale ning Serfdomi kui rentniku kohustuste täitmatajätmisele ei pööranud Varahaldus mingit tähelepanu ka rendilepingu lõpetamisel.

Asjas läbivaadatud materjalidele tuginedes on komisjon veendunud, et vallavanemaks saamise järel alates 2009. aasta sügisest pidi Umboja olema täielikult teadlik ja oli teadlik sellest, et rendilepingut Serfdomiga ei olnud lõpetatud, samuti et Serfdom Puhkekeskuse vara tegelikult ei kasuta ega hoolda vaid on lasknud sellel laguneda.

Sellises olukorras oli Vallavalitsusel täielikud alus ja põhjus rendileping üles öelda, selgitada välja kahjud ning nõuda nende hüvitamist Serfdomilt.

**Komisjon on jõudnud järeldusele, et vallavanem Umboja jättis täitmata valla õiguse ja kohustuse reageerida rentniku poolsetele rikkumistele selle tõttu, et Serfdomi omanik oli tema erakonnakaaslane Haavel. Ja mitte lihtsalt erakonnakaaslane, vaid Haavel oli siis ja on ka praegu Reformierakonna Jõelähtme piirkonna juht, tänu kelle parteilisele toetusele Umboja vallavanemaks on saanud.**

**Komisjon on seisukohal, et tegemist on olnud nii Vallavalitsuse kui ka Varahalduse juhtide ametialase tahtliku lohakuse ja kohustuste täitmatajätmisega, mis on viinud Puhkekeskuse kui vallavara väärtuse olulise vähenemiseni ning kahju tekitamiseni.**

**Komisjon on seisukohal, et Serfdom on rentnikuna rendilepingu täitmata jätmisega tekitanud Puhkekeskusele kui vallavarale kahju, mis tuleb välja selgitada ja nõuda selle hüvitamist. Samuti peavad komisjoni arvates vastutama oma ametialase lohakuse ja tegevusetuse tagajärjel vallale põhjustatud kahju eest ka Vallavalitsuse ja Varahalduse juhid.**

### **III Puhkekeskuse üleandmine Varahaldusele ja väljamaksed Serfdomile**

Selle asemel, et rendileping üles öelda ja nõuda kahju hüvitamist, asus vallavanem Umboja kokkuleppel Haaveliga aastal 2012 ette valmistama ja läbi viima toiminguid ja tehinguid selleks, et võimaldada Serfdomile välja maksta kulutused aastate 2000-2006 kohta koostatud tööde aktide alusel.

Selleks, et vältida Serfdomile väljamaksete tegemist otse vallavalitsuse arvelt ning et vallavanem võiks pealtnäha kõrvalseisjaks jääda ja vastutusest hoiduda, kasutasid Umboja ja Haavel ära vallale kuuluvat Varahaldust ning selle juhatuse liikme Teet Sibritsa ametialast sõltuvust vallavanemast. Sibrits on ühtlasi Vallavalitsuse liige ja abivallavanem. Vallavalitsus eesotsas vallavanemaga täidab asutaja õigusi Varahalduse tegevuse korraldamisel ja ülesannete andmisel.

Esimese sammuna korraldati Puhkekeskuse kinnistu üleandmine Varahalduse. Teatavasti vara üleandmisega läheb üle ka rendileping ning koos sellega ka rendilepingust tulenevate kohustuste täitmine.

Aastal 2012 esitas Vallavalitsus volikogule otsuse eelnõu anda Puhkekeskuse kinnistu vallalt üle Varahalduse bilanssi. Vallavalitsus vaigis volikogu ees maha Serfdomi rendilepingu ja sellega seotud kohustused ning nende kohustuste ülemineku Varahaldusele.

Vaatamata sellele ei suutnud Vallavalitsus volikogu enamust veenda selle otsuse põhjendatuses. Tähelepanuväärne on, et otsuse poolt hääletas 17-st volikogu liikmest üksnes 7 liiget, kes kõik olid saanud volikogusse Reformierakonna nimekirjas.

Samuti jättis Vallavalitsus rendilepingust ja sellega seotud kohustustest informeerimata kinnisvara hindaja, kellelt telliti Puhkekeskuse vara turuväärtuse hinnang. OÜ Domus KV on määranud 2013. aastal Puhkekeskuse turuväärtuseks 79 000 eurot ja 2014. aastal 83 000 eurot.

**Märkus: Serfdomile kui rentnikule väljamakstud hüvitise suuruseks kujunes 58 449,3 eurot. Seega pidid Serfdomi poolt tehtud kulutused ja nn „investeeringud“ moodustama ligi 2/3 Puhkekompleksi väärtusest, mida aga hindamisaktist mitte kuidagi ei nähtu. Ka nimetatud asjaolu süvendab kahtlusi tööde aktides näidatud mahtude ja maksumuse õigsuses.**

Seaduse kohaselt tuleb hindamisel ja turuväärtuse (hariliku väärtuse) määramisel arvesse võtta varaga seotud lepingud ja nendest tulenevad kohustused. Juhul kui arvesse oleks võetud rendileping ja sellest tulenevad kohustused, oleks kinnistu väärtus olnud rohkem kui 2 korda väiksem.

Sama info jättis Vallavalitsus andmata ka audiitorile, kes kontrollis hindamise õigsust.

**Komisjoni hinnangul on tegemist faktiliste asjaolude tahtliku varjamisega. Juhul kui rendilepingust tulenevad kohustused oleks arvesse võetud, oleks kinnistu väärtuseks jäänud üksnes 24 550,7 EUR ning selles olukorras oleks Serfdomile kavandatud väljamakse - 58449,3, tekitanud hiljem probleemi Varahalduse võimaliku kahjumi mahakandmisega või ka osakapitali vähendamisega, mille käigus oleks väljamakse avalikuks tulnud.**

Seda kinnitab ka asjaolu, et Vallavalitsus ise tühistas oma esialgse korralduse Puhkekompleksi Varahaldusele üleandmise tingimuste kohta ja võttis vastu teise, millega üritati avalikuks tulekut vältida.

**Esimene 11.07.2013. aasta korraldus nr. 437, millega otsustati Puhkekompleksi üleandmisel suurendada Varahalduse osakapitali 13 496 euro võrra ning üleandmine pidi toimuma 2013. aasta jooksul. Selles korralduses näidati Puhkekompleksi väärtust Vallavalitsuse bilansis oleva jääkmaksumusega. See tulenes eelnevalt 14. juunil 2013.a. koostatud inventuuri aktist, mille kohaselt viitega Riigi raamatupidamise üldeeskirja §- 44 lg. 1 toimub üksuste vaheline varade üleandmine ja võõrandamine jääkväärtuses.**

Puhkekompleksi jääkväärtuses 13 496 eurot üleandmise korral oleks see tekitanud Varahaldusele probleeme asjaosaliste vahel eelnevalt kavandatud hüvitise väljamaksmiseks Serfdomile. Väljamakse Serfdomile oleks osutunud 4 korda suuremaks kui Puhkekompleksi maksumus.

Sellise olukorra ilmnemise tõttu jättis Vallavalitsus oma 2013. aasta korralduse ise täitmata ning võttis aasta hiljem 27.08.2014. aastal vastu uue korralduse nr. 541. Vallavalitsus korraldas Puhkekompleksi ümberhindamise ja väärtuseks saadi 83 000 eurot (arvesse ei olnud võetud rendilepingust tulenevaid võimalikke kohustusi). Ühtlasi otsustas Vallavalitsus suurendada Varahalduse osakapitali üksnes 695 euro võrra ning anda selle eest üle Puhkekeskus maksumusega 83 000 eurot. Selle tulemusena anti Puhkekeskus Varahalduse osakapitali üle eriti suure ülekursiga (82 305 eurot). Sellega loodi võimalus Serfdomile väljamakse teostamiseks rendilepingu lõpetamisel vältimaks võimalikke hilisemaid probleeme osakapitaliga ja kahjumiga, samuti hoidmaks ära väljamakse avalikuks tulekut.

Vallavalitsuse 2014.a. korraldus on vastuolus inventuuriaktis osundatud Riigi raamatupidamise üldeeskirja §-i 44 lõikega 1, kuna vara ei antud üle selles ettenähtud korras, s.t jääkväärtuse alusel. Korralduses ei ole toodud põhjendusi, miks ei ole Puhkekeskuse üleandmisel sellest üldeeskirjast kinni peetud.

Vallavalitsuse 2013. ja 2014. aasta korralduste võrdlemine ning ka teiste toimingute arvesse võtmine kinnitab komisjoni veendumust, et asjaosalised tegutsesid ettekatsetult kindla ja selge eesmärgiga - lõpetada Serfdomi ja valla vaheline rendileping pärast Puhkekeskuse üleandmist Varahaldusele ning luua vajalikud eeldused Serfdomile väljamakse teostamiseks nii, et vältida selle avalikuks tulekut volikogule ja kolmandatele isikutele.

Puhkekompleksi üleandmine Varahaldusele viidi lõpule 2014. aasta novembris, seejärel 2015. aasta juulis rendileping lõpetati Serfdomi algatusel. Kompensatsioonina anti Serfdomile üle Varahaldusele kuulunud Suiga kinnistu hinnaga 51 000 EUR, lisaks rahas 7 449,3 eurot. Kompensatsioonisumma kokku 58 449,3 eurot.

#### **IV Toimingud ja tehingud Suiga kinnistuga**

Varahaldus korraldas 2015. aasta aprillis-mais Suiga kinnistu (kolm elamumaa krunti kokku 60 000 m<sup>2</sup>) enampakkumise sellisel viisil, et selle omandamise võimalus alghinnaga 51 000 eurot oli praktiliselt ainult Serfdomi omanikul Haavelil kui siseinfo valdajal. **Elamumaa kruntide ühe ruutmeetri hind kujunes alla ühe euro!**

Vallavalitsus oli eelnevalt oma 19.06.2014. aasta korraldusega nr. 421 andnud Varahaldusele loa Suiga kinnistu võõrandamiseks ilma müügi viisi ja alghinda määramata, mida mõistliku juhtimise korral ei tehta.

Komisjon on seisukohal, et Suiga kinnistu kirjaliku enampakkumise läbiviimise asjaolud (lühike pakkumise aeg, avaldamine üksnes vallalehes ja kodulehe, läbiviimine vahetult pärast Serfdomi rendilepingu lõpetamise teadet) viitavad sellele, et eesmärgiks oli võimaldada Serfdomil teha selle kinnistu ostupakkumine ning kasutada seda rendilepingu lõpetamisel makstava hüvitise tasaarvestamiseks.

Väärib märkimist asjaolu, et 2014. majandusaasta aruande ja bilansi kohaselt Serfdomil mingit majandustegevust ega ka tulusid ei olnud ning sisuliselt oli tegemist varatu firmaga.

Serfdomi kui varatu firma ostupakkumine kinnitab seda, et juba eelnevalt oli asjaosaliste vahel kokku lepitud Serfdomile hüvitise väljamaksmine rendilepingu lõpetamisel Suiga kinnistu üleandmisega ning ilma, et Varahaldus kontrolliks Puhkekompleksi varade seisundit ning Serfdomi väidetavate nõuete õigsust.

Komisjon on seisukohal, et Suiga kinnistu Serfdomile üleandmise hinna näol on olnud tegemist ebaõiglaselt madala hinnaga, mis ei vasta turuväärtusele. Tähelepanu äratav, et Suiga kinnistu väärtust on mitmel korral suuremahuliselt alla hinnatud. Kui aastal 2008 oli kinnistu bilansiline väärtus 384 603 EUR, siis 2009.a. hinnati see alla 234,555 EUR-ini, 2013.a. hinnati see alla 95867 EUR-ini ning 2013.a. lõpuks hoopis 48 000 EUR-ini ehk praktiliselt 8 korda.

Samas faktiliselt asub Suiga kinnistu Haapse külas, mis on atraktiivne puhkepiirkond. Krundid paiknevad merest mitte kaugemal kui 500-600 meetrit.

Selles piirkonnas ei ole elamumaade hinnad võrreldes 2008. aastaga langenud 8 korda. Komisjonile ja kõigile nähtavalt on kinnisvara portaalides selle piirkonna elamumaade müügihinnad tunduvalt kõrgemad. Näiteks samas piirkonnas asuva ühe 1 700 m<sup>2</sup> krundi müügihinnaks on portaalides 41 000 eurot.

Komisjon on seisukohal, et Suiga kinnistu kolme elamumaa ehk 60000 m<sup>2</sup> õiglane harilik väärtus ei saa mitte kuidagi olla 51 000 eurot, vaid kordades suurem.

**Komisjoni arvates on tegemist Suiga kinnistu ebamõistlikult suure allahindlusega just sel perioodil, kui Vallavalitsus oli juba vastu võtnud 11.07.2013. aasta korralduse nr. 437 Puhkekeskuse üleandmiseks Varahaldusele, millega valmistati ette ühtlasi rendilepingu lõpetamist ja hüvitise väljamaksmist Serfdomile.**

Kõiki Suiga kinnistuga seotud toimingute ja tehingute asjaolusid arvesse võttes on komisjon jõudnud arvamusel, et ebanormaalselt suur allahindlus oli eelnevalt kokku lepitud kõigi asjaosaliste - Haaveli, Umboja ja Varahalduse juhatuse liikme Sibritsa vahel, aga ei saa välistada, et sellega oli juba algusest peale seotud ka OÜ Helióra Ehitus.

Selliseks kahtluseks annab alust asjaolu, et 26.08.2015. aastal ehk vahetult pärast rendilepingu lõpetamist ja hüvitise saamist, sealhulgas Suiga kinnistu omandamist, on Haavel müünud temale kuulunud Serfdomi OÜ-le Helióra Ehitus. Nimetatud firma on olnud pikka aega põhiline ehitustööde teostaja Vallavalitsuse ja Varahalduse tellimustel, aga ka Iru Hooldekodus, mille majandusjuhatajana Haavel töötab.

Komisjonil on põhjendatud kahtlus, et Suiga kinnistu väärtus on kunstlikult madalaks hinnatud ning selle üleandmisega Serfdomile ning Serfdomi edasimüügiga on loodud OÜ Helióra kaudu võimalus kõigile asjaosalistele vallavara arvelt kasu saamiseks ja hõlptulu teenimiseks.

## **V Vallavalitsuse ja Varahalduse tegematajätised valla varaliste huvide kaitseks**

Komisjon on seisukohal, et Vallavalitsus ja Varahaldus on põhjendamatult ja alusetult jätnud kasutamata mitmed silmnähtavad võimalused vaidlustada Serfdomi väidetavad nõuded ja keelduda Serfdomile kompensatsiooni väljamaksmisest, samuti omapoolsete kahjunõuete esitamiseks ning ka Suiga kinnistu võõrandamisel vallale kahju tekkimise ärahoidmiseks.

Vallavalitsus on olnud pikaajaliselt tahtlikult hooletu ja tegevusetu Puhkekompleksi vara Serfdomi poolt kasutamise kontrollimisel ning on sellega rikkunud Vallavara valitsemise korda ja lasknud tekitada vallavarale kahju.

Komisjon tutvus Puhkekompleksi kohta 2013. aastal koostatud hindamisaktiga, milles on toodud ehitiste seisukorra kirjeldus ja lisatud ilmekad fotod (Ehitusekspert, töö 13-02, november 2013). Hindamisakti kohaselt on tugevalt lagunened hoone fassaadis madala külmakindlusega keraamiline tellis – rõdude, parapeti, välistreppide osas. Hoone katus on läbi sadanud hoone keskosas. Vesi on tunginud läbi siseseintesse laotud ventilatsiooni lõõride alumistele korrustele. Ilmselt on katusekate või lõõri läbiviik katusest purunenud. Hoone välisseina aknavahepostide ja sisemiste põikkandeseinte paljudes ristumis kohtades on suured praod jne.

Serfdom on rikkunud lepingust ja Võlaõigusseadusest (VÕS) tulenevat kohustust Puhkekompleksi kui renditud asja heaperemehelikuks kasutamiseks ja väärtuse säilimise tagamiseks ning on lasknud sellel laguneda.

**Esiteks.** Nii Vallavalitsus kui ka Varahaldus on jätnud tähelepanuta Serfdomi kui rentniku kohustuste (VÕS ja rendileping) rikkumised Puhkekompleksi kinnistu kasutamisel. Välja on jäetud selgitamata rikkumistega tekitatud kahju suurus ning selle hüvitamist ei ole nõutud.

**Teiseks.** Varahaldus on jätnud rendilepingu lõpetamisel Serfdomiga koostamata renditud kinnisasja kirjelduse, mida näeb ette VÕS. Kui seda ei tehta, siis loetakse et kinnistu on antud üle (tagatud omanikule) hea seisundis.

Varahaldus ja Serfdom on 24.07.2015. aastal koostanud Loo alevikus(!!!) Rendilepingu eseme otsese valduse üleandmise-vastuvõtmise akti, ilma et oleks asjaolusid kohapeal üle vaadatud ja vara seisukorda tuvastanud.

VÕS § 358 lg. 1 kohaselt - pärast rendilepingu lõppemist peab rentnik tagastama rendilepingu eseme koos päraldistega seisundis, mis vastab rendilepingu eseme tagastamiseni jätkatud korrapärasele majandamisele, samuti seda, et VÕS § 358 lg. 2 kohaselt peab rentnik maksma rendileandjale mõistliku hüvitise rendieseme halvenemise eest, mille rentnik korrapärase majandamise korral oleks võinud ära hoida.

Kõigi asjaolude kohaselt kinnistu ei olnud ega saanud olla rendilepingu lõpetamisel heas seisundis. Varahaldusel oli võimalik hiljemalt rendilepingu lõpetamisel võimalik kindlaks teha varade seisund ja kahjude suurus kuid see jäeti tegemata

**Kolmandaks.** Komisjon on seisukohal, et Varahalduse poolt OÜ-le Serfdom tehtud väljamaksed rendilepingu lõpetamisel summas 58 449,3 eurot on olnud põhjendamatud ning valla omandis oleva Varahalduse varalisi huve suurel määral kahjustavad.

- 1) **Varahalduse poolt väljamakstud hüvitise kohta summas 13 000 eurot (väidetavalt elektriühenduse rajamise kulud) puuduvad Serfdomi vastavaid kulutusi tõendavad dokumendid.** Varahaldus ei ole suutnud neid esitada vaatamata komisjoni nõudmistele. Tähelepanuväärne on, et rendilepingu lõpetamisel ei ole kontrollitud ei elektriühenduse olemasolu Puhkekeskuses ega ka arvestite näite ega ka seda, kas ei esine võlgnevusi elektrimüüjale.

Muuhulgas on Puhkekompleksi Varahaldusele üleandmise lepingus kirjas (lepingu punkt 1.7.7): omanikule (Vallavalitsus) teadaolevalt ei paikne Lepingu eseme koosseisu kuuluvatel maadel

kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetatata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatisi.

Komisjon on seisukohal, et summa 13 000 eurot osas on tegemist alusetu ja põhjendamatu ning otseselt ebaseadusliku väljamaksega Serfdomile.

- 2) Tutvunud väidetavalt rentniku OÜ Serfdom poolt aastatel 2000 kuni 2005 teostatud tööde aktidega kokku summas 45 449,3 eurot, mille Varahaldus on rendilepingu lõpetamisel välja maksnud, märgib komisjon:
  - puuduvad täielikult kuludokumentid, mis tõendaks aktides näidatud tööde mahtude ja maksumuse suurust;
  - puuduvad aktide koostamise ja kooskõlastamise kuupäevad;
  - puuduvad andmed, et Varahaldus oleks kontrollinud aktides näidatud tööde mahtusid ja maksumust kuludokumentide järgi ning looduses kohapeal.

**Komisjon on seisukohal, et tulenevalt eeltoodust, samuti arvestades Puhkekompleksi lagunenud seisundit, on Serfdomi poolt kulutuste tegemine aktides näidatud summas 45 449,3 eurot tõendamata. Varahalduse kergekäeline nõustumine sellise summa väljamaksmisega on olnud põhjendamatu.**

- 3) Arvesse võtmata on jäetud, et VÕS § 359 lõige 1 annab rentnikule õiguse nõuda mõistlikku hüvitist ainult nende rentniku poolt tehtud parenduste eest, mis on rendilepingu lõpetamise momendil alles ja mille tulemusel on rendilepingu eseme väärtus kestvalt oluliselt suurenenud.

Käesoleval juhul on tegemist ilmselt hüvitise ebamõistliku suurusega, mis ületab Serfdomi poolt 15 aasta tasutud renti 10 kordselt. Arvestades OÜ Domus Kinnisvara poolt määratud Puhkekompleksi väärtust 83 000 eurot, moodustas Varahalduse väljamakse Serfdomile tervelt 2/3 sellest väärtusest. Sellisel juhul oleksid pidanud hindamisel kindlasti olema nähtavad ja arvesse võetud Serfdomi poolt väidetavalt tehtud tööd Puhkekompleksi seisukorra parandamiseks. Midagi sellist aga hindamisakt ei sisalda.

Enne hüvitise väljamaksmist oli Vallavalitsusel ja Varahaldusel võimalik kindlaks teha, kas Serfdom on teinud aastatel 2000-2006 selliseid parendusi, mille tulemusena on vara väärtus rendilepingu lõpetamise momendil kestvalt ja oluliselt suurenenud. Tegemist on ilmselt hüvitise ebamõistliku suurusega. See võimalus valla varaliste õiguste kaitseks on jäetud kasutamata.

- 4) **Vallavalitsus ja ka Varahaldus on jätnud põhjendamatu ja tahtlikult välja selgitamata Puhkekompleksis rentniku poolt väidetavalt aastatel 2000-2006 tehtud tööde maksumuse ja mahtude õigsuse.**

Vallavanemate Saarma ja Umboja poolt kooskõlastatud tööde akte ei ole Vallavalitsus kinnitanud. Rahalisi kohustusi saab võtta üksnes vallavalitsus, mitte aga vallavanem ainuisikuliselt. Vallavanemad Saarma ja Umboja ei ole enne aktide kooskõlastamist nõudnud Serfdomilt kuludokumentide esitamist ega aktides näidatud tööde maksumuse kontrollimist kuludokumentide alusel.

Mitte ühtegi tööde aktides vallavanemate poolt kooskõlastatud summat ei olnud Vallavalitsuse raamatupidamises arvele võetud ning neid ei võetud arvele ka Varahalduses pärast Puhkekompleksi vastuvõtmist Vallavalitsuselt 2014. aastal. Puuduvad andmed, et tööde aktidest tulenevad nõuded vallavalitsuse vastu oleks kajastatud Serfdomi 2000. majandusaasta ja järgnevate aastate raamatupidamises.



Komisjonil on kahtlus, et kõiki aastate 2000-2006 kohta koostatud aktides näidatud töid ei ole teostatud ning tööde mahud ja maksumus on oluliselt ülepaisutatud. Tegemist võib olla pettusega (kelmusega), sealhulgas isikute eelneval kokkuleppel.

Kahtlust süvendab asjaolu, et väidetavalt erinevatel aastatel koostatud aktid on vormistatud täpselt ühesugusel kujul ning tegemist võib olla üheaegselt hilisemalt vormistatud aktidega. Põhjendatud kahtluse selleks annavad tööde aktid aastatest 2000-2003. Nimetatud aktides on märgitud, et koostamise aluseks on 2000. aasta rendileping ja selle lisad. Kuid enne lepingu muutmist 09.09.2004. aastal sellel mingeid lisasid ei olnud!

Vallavalitsus ja Varahaldus on jätnud kõik need olulist tähtsust omavad asjaolud, mis oleksid võimaldanud Serfdomi nõude tagasi lükata, tähelepanuta.

- 5) **Vallavalitsus on jätnud 2013.aastal spetsiaalselt Puhkekompleksi varade ja kohustuste kohta läbiviidud inventuuri käigus välja selgitamata Serfdomi rendilepinguga seotud kohustused**, kuigi see oli Vallavalitsuse korralduse kohaselt ette nähtud. Inventuuri käigus on Vallavalitsus jätnud kontrollimata väidetavalt aastatel 2000-2006 tehtud tööde mahud ning võrdlemata aktides näidatud maksumust kuludokumentidega. Puuduvad andmed, et neid kuludokumente oleks inventuuri käigus Serfdomilt nõutud.

Vastavalt raamatupidamise seaduse §-i 12 lõikele 3 - pikaajaliste kohustiste või õigustega seotud äridokumente tuleb säilitada seitse aastat pärast kehtimistähtaaja möödumist.

Vallavalitsus jättis 2013. aasta inventuuri läbiviimisel rentniku kaasamata ning tööde aktides näidatud rahalised kohustused ja nõuded vallavalitsuse ja Serfdomi vahel võrdlemata.

Ühtegi tööde aktides näidatud kohustust Vallavalitsuses arvele ei võetud, kuigi 2013. aasta inventuuriakti kohaselt oleks tulnud need kohustused raamatupidamises kajastada.

**Vallavalitsuse poolt 2013. aastal (Vallavalitsuse 30.05.2013. aasta korraldus nr. 328) läbi viidud inventuuri kohaselt oli Puhkekompleksi ehitiste ja maa jääkväärtus 13 496 eurot. Serfdomile makstud hüvitis justkui investeringute ja vara parendamise eest oli sellest 4 korda suurem.**

- 6) **Vallavalitsus on enne Puhkekompleksi varade ülendamist Varahaldusele jätnud põhjendamatult välja selgitamata ja kontrollimata Jõelähtme valla ja Serfdomi vahelise rendilepingu aastast 2000 ja selle lisa aastast 2004 seaduslikkuse.**

Rendilepingule Jõelähtme valla ja Serfdomi vahel 26.04.2000. aastal ja selle lisale 09.09.2004. aastal on valla nimel alla kirjutatud toleaeagne vallavanem Saarma. Puuduvad andmed, et lepingu sõlmimise kohta oleks vastu võetud Vallavalitsuse või volikogu vastav otsus.

Vastavalt TSÜS §-le 31.lg. 4 ja KOKS-i §-ile 4 on kohaliku omavalitsuse organid üksnes Vallavalitsus ja volikogu. TSÜS § 31 lg 5 kohaselt üksnes juriidilise isiku organi tegevus loetakse juriidilise isiku tegevuseks. See tähendab, et vallavanem ei ole avalik õigusliku isiku juhtimisorgan ja tal puuduvad juhtimisorgani õigused ja pädevus asjade otsustamiseks.

Seega on rendileping vallavanema poolt allkirjastatud ilma vallavalitsuse kui juhtimisorgani poolse õigusliku aluseta.

Aastatel 2000-2004 kehtinud vallavara valitsemise korra (volikogu 01.07.1997. aasta määrus nr.10) p. 7 kohaselt on vallavara valdajateks volikogu ja vallavalitsus. Vallavara kasutusse andmise ja koormamise õigused on antud üksnes volikogule ja vallavalitsusele, mitte aga

vallavanemale. Vallavalitsuse või volikogu otsus rendilepingu sõlmimiseks ja sellest tulenevate kohustuste võtmiseks vallale puudub.

Seaduse kohaselt on ilma õigusliku aluseta allakirjutanud lepingu näol tegemist tühise tehinguga.

**7) Vallavalitsus ja Varahaldus on jätnud kasutamata võimaluse lugeda rendilepingu 2004. aasta lisa ja sellest tulenevalt ka tööde aktid tühisteks tuginedes TSÜS § 86 sätetele.**

Isegi juhul kui vallavanemal oleks olnud õiguslik alus rendilepingu lisa sõlmimiseks 2004. aastal sellisel kujul vallale kahjulikel tingimustel, siis oleks tegemist tühise tehinguga TSÜS § 86 tähenduses. Nimetatud sätete kohaselt loetakse tehing tühiseks muuhulgas juhul, kui poolte vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas. Eelnevalt on juba välja toodud, et rendilepingu järgi maksis Serfdom aastatel 2000-2006 vallale renti 18,5 korda vähem ning perioodil 2000-2015 kokku 10 korda vähem temale väljamakstud summast.

Kuna vallavanem on kirjutanud rendilepingule alla ilma õigusliku aluseta ning rentniku ja rendileandja õigused ja kohustused on ebamõistlikult tasakaalust väljas, siis on tegemist tühise tehinguga kui ka tühise hüvitamiskohustusega ning Serfdomi nõuete tagasilükkamiseks oli võimalus sellele tugineda.

**8) Vallavalitsus on jätnud kasutamata oma õiguse ja võimaluse määrata Suiga kinnistu võõrandamise tingimused, sealhulgas määrata alghind.**

Vallavalitsus on andnud Varahaldusele loa Suiga kinnistu võõrandamiseks ilma võõrandamise viisi ja enampakkumise alghinda määramata, mida mõistliku ja vastutustundliku juhtimise korral ei tehta.

See on võimaldanud Varahaldusel määrata suhteliselt madal alghind omal äranägemisel ja korraldada näiline kirjalik enampakkumine niivõrd lühikese tähtaja jooksul, millega praktiliselt välistati siseringi mittekuuluvate isikute osalemine. Ei ole välistatud, et mõne teise pakkumise ilmnemisel oleks Varahaldus saanud kuulutada enampakkumise nurjunuks, sest Vallavalitsus mingit komisjoni ei moodustanud ega kontrolli teostamist enampakkumise läbiviimise üle ette ei näinud.

## **VI Kokkuvõtte, järeldused ja ettepanekud**

- 1. Komisjon on seisukohal, et Vallavalitsuse ning Varahalduse toimingud ja tehingud Serfdomiga valla arvelt hüvitise võimaldamiseks summas 58 449,3 eurot, ilma:**
  - aktides näidatud tööde ning kulutuste õigsust algdokumentidega võrdlemata,
  - rendilepingu ja selle alusel koostatud aktide seaduslikkust kontrollimata,
  - rendilepingu lõpetamisel PL varade seisundit ning rentniku rikkumisi välja selgitama,

on olnud põhjendamatu ning sellega on tekitatud vallale suurt varalist kahju.

- 2. Vallavalitsuse ja Varahalduse poolt silmnähtavate võimaluste ja õiguste kasutamata jätmine Serfdomi kui rentniku rikkumiste suhtes ning Serfdomi väidetavate nõuete vaidlustamata ja tagasilükkamata jätmine viitab komisjoni hinnangul valla varaliste huvide teadvale ja tahtlikule kahjustamisele asjaosaliste isikute eelneval kokkuleppel.**
- 3. Vallavalitsus ja Varahaldus on võimaldanud Serfdomi omanikul, volikogu liikmel Haavelil, vallavara arvelt põhjendamatult rikastuda otseselt summas vähemalt 58 449,3 eurot.**

Komisjoni hinnangul võib vallale tekitatud kahjusumma ulatuda rohkem kui 100 000 euron, kuna Serfdomile on Suiga kinnistu koosseisus kolm elamukrunti üle antud kahtlusi tekitaval viisil hinnaga 51 000 eurot, samas kui nimetatud kinnistud olid varasemalt Varahalduse bilansis arvel mitu kordat suuremas väärtuses ning Varahaldus on teinud selle korduvat allahindamist.

4. Komisjon osundab Haaveli kui volikogu liikmega valla varaga tehingute tegemisel kehtivatele piirangutele, millest ei ole kinni peetud. Vastavalt Vallavara valitsemise korra §-le § 51. - vallavolikogu liikme, tema lähisugulase või –hõimlase varaliseks tehinguks Jõelähtme vallaga, annab nõusoleku Jõelähtme Vallavolikogu. Korruptsioonivastase seaduse § 7 kohaselt on seotud isik muu hulgas ka juriidiline isik, milles vähemalt 1/10 osalusest või osaluse omandamise õigusest kuulub ametiisikule endale või temaga seotud isikule.

Puhkekompleksi üleandmist Varahaldusele ning rendilepingu lõpetamist ja hüvitamist selle kaudu on muu hulgas kasutatud eesmärgil varjata volikogu ja avalikkuse eest vallavara arvelt kahjulike tehingute tegemist Haaveli kui Serfdomi omanikuga ja volikogu liikmega.

5. Arvestades väljamaksetega seotud isikute omavahelisi, ametialaseid ja erakondlikke sidemeid, ei ole välistatud, et kasusaajad on lisaks Serfdomile ja selle omanikule Haavelile olnud ka teised asjaosalised. Tegemist võib olla mitte üksnes ametialase lohakuse ja hooletusega, vaid korruptiivse iseloomuga tehingute ja toimingutega, mis olid hoolikalt kavandatud nendes osalenud isikute eelneval tahtlikul ja teadval kokkuleppel.

Sellele viitavad järgmised faktilised asjaolud:

- 1) Toimingute ja tehingute aktiivsus langeb perioodidesse, kus valda juhtisid teatud kindlad isikud: Taimi Saarma (Jõelähtme vallavanem 1992 – 2005); Andrus Umboja (vallavanem 2006 – 2007 ja 2009 kuni tänaseni); Veljo Haavel (volikogu liige 2013 kuni tänaseni). Nii Saarma, Umboja kui ka Haavel kandideerisid 2009. ja 2013. aasta kohalikel valimistel Reformierakonna nimekirjas. Sealjuures on Umboja Reformierakonna aukohtu esimees, Haavel Reformierakonna Jõelähtme piirkonna esimees ning Saarma Harjumaa Omavalitsuste Liidu Haridus- ja kultuurikomisjoni liige.
- 2) Konkreetsete tehingute uurimine tekitas kahtlusi veelgi ulatuslikemates võimalikes rahapesu skeemides, mis võivad olla seotud ka ühe erakonna varjatud rahastamisega. Nimelt olid Tarmo Rähn ja tema elukaaslane Tiina Nõlve pikka aega Serfdomi osanikud koos Haaveliga. Rähn on pidevalt saanud Umboja juhitava vallavalitsuse ajal soodsaid omanikujäreelvalve lepinguid. Kaasa arvatud näiteks Neeme Sadama rajatiste ehitusel, mille kohta on algatatu kriminaalasi 100 000 euro väljapetmise kahtluses, mis alustati soodustuskelmust ja riigihangete nõuete rikkumist käsitlevate karistusseadustiku paragrahvide järgi (KarS § 210 ja 300).
- 3) Samuti on pidevalt soodsaid lepinguid Vallavalitsuselt ja Varahalduselt saanud OÜ Helióra Ehitus. Pika tehingute skeemiga läks Serfdomi omandisse Suiga kinnistu. Kuid kohe pärast seda müüs Haavel Serfdomi OÜ-le Helióra Ehitus. Suiga kinnistu pikalt kavandatud ja süstemaatiliselt Vallavalitsuse ja Varahalduse koostöös ellu viidud võõrandamise eesmärgiks võiski selles valguses olla lõpuks selle jõudmine hoopis OÜ Helióra käsutusse.

Seda kahtlust süvendab asjaolu, et teadaolevalt on Serfdom juba mitu aastat sisuliselt varatu firma, millel majandustegevus puudub. OÜ Helióra Ehitus aga on firma, millel on vara ja vahendid Suiga kinnistu arendamiseks ning selle kaudu tulu teenimiseks.

Arvestades Suiga kinnistu ülisoodsat jõudmist Helióra Ehituse kätte ei ole välistatud, et tegemist on näiliku tehinguga heauskse omandi tekitamiseks ning selle kinnistu arendamisest saadava tulu edaspidiseks jagamiseks asjaosaliste vahel.

- 4) On tähelepanuväärne, et Serfdomi rendilepingu lõpetamisega ja väljamaksetega seotud skeemid algasid kohe pärast seda, kui Haavel omandas Serfdomis 100%-lise osaluse 17.02.2012. aastal ning viidi lõpule siis, kui Haavel oli saanud volikogu liikmeks aastal 2013.
- 5) Komisjoni arvates väärib tähelepanu fakt, et vahetult sel ajal (november 2014), kui Vallavalitsus andis Puhkekompleksi varad üle Varahaldusele, mis löi eeldused Haavelile vallavara arvelt 58 449,3 euro väärtuses vara ja raha saamiseks, on Haavel toetanud Reformierakonda summas 2650 eurot.
- 6) Komisjoni arvates on vallavanema Umboja ametialases tegevuses oma erakonnakaaslase ja volikogu liikme Haaveli soosimisel, mis on võimaldanud viimasel omandada suures väärtuses valla vara, arvestades ka Haaveli poolt Reformierakonnale tehtud annetust, tegemist puutumusega korruptsioonivastase seaduse § 4 tähenduses, mille kohaselt - korruptiivne tulu on ametiisikule endale või kolmandale isikule ametiisiku ametikohustuse tõttu pakutud või ametiisiku poolt nõutud varaline või muu soodustus, samuti ametiisiku kohustusi rikkudes saadud soodustus.
6. Kuna komisjonil puudub pädevus ja reaalne võimalus välja selgitada kõiki olulisi ja tõenduslikku tähtsust omavaid asjaolusid, sealhulgas eriti Serfdom ja OÜ Helióra vahelistes tehingutes, siis peab komisjon vajalikuks edastada olemasolev materjal toimumu kohta pädevatele uurimisorganitele tekkinud kuriteokahtluste, sealhulgas korruptsioonikahtluste kontrollimiseks ning kahtluste kinnitust leidmise korral süüdlaste vastutusele võtmiseks seaduses ettenähtud korras.
7. Komisjon on seisukohal, et asjaosalistel on vajalik vallavara arvelt saadu tagastada ja tagastamise võimatuse korral hüvitada vallale tekitatud kahju.
8. Komisjon nõuab, et Vallavalitsus kui Varahalduse asutusõiguste teostaja keelaks Varahaldusele igasuguste tehingute tegemise Jägala-Joa Puhkekeskuse kinnistuga kuni käesolevas aktis toodud asjaolude kontrollimiseni ja tõe lõpliku väljaselgitamiseni uurimisorganite poolt.

Lisa: Puhkekompleksi fotod 18-I lehel.

Revisjonikomisjoni esimees:

Liikmed

Ljudmilla Kaska

Ljudmilla Bauer

Art Kuum

23. märtsil 2016.a.