

„Olukorrast Riigis“

Viimasel ajal on juhatuse käest korduvalt küsitud – miks meie maja arved on nii suured ja miks me kogume nõnda palju remondifondi kui midagi ei tehta ja maja laguneb.

Püüan anda lühiülevaate hetkeolukorrast.

Tõsi, arved pole väiksed ja arvestades peatselt täituvat hoone poolesajandat juubelit, kuluks tõsisem uuenduskuur vägagi marjaks ära. Kord juba olime sellele väga lähedal. Aasta oli 2013, mil hinnad madalamad, raha väärtus ja riigi abi märgatavalt suurem kui täna. Sel korral jäi laenu võtmise otsusest ning terviklikust renoveerimisest puudu vaid loetud inimeste tahe ja hää. 2018 suvel valiti üldkoosoleku poolt juhatus, mille liikmed sõnastasid peamiseks eesmärgiks maja tervikliku renoveerimise. 2019 aasta alguses sai välja valitud KredEx'i tehniline konsultant – Anvar Kima, esimeses pooles sai paika lähteülesanne ja suve lõpuks oli konkursi korras välja valitud projekteerija – Eesti Soojustusprojekt. Sügisperioodil, veel enne lepingu allkirjastamist, viidi majas läbi mitmeid uuringuid ja arutati koos projekteerija ja erinevate spetsialistidega võimalike tehniliste lahenduste teemal. Aasta lõpus allkirjastasime

töövõtulepingu rekonstrueerimise põhiprojekti koostamiseks, mille tähtaeg on 2020 suve lõpus.

Hetkel käib aktiivne projekteerimisperiood, jooksvalt parimate lahenduste otsimine ja väljatöötamine. Ei saa öelda, et kõik murevabalt läheb, aga kindlasti saame tehnilisest probleemidest targemate abiga üle. Oluline on siinkohal märkida, et ükski juhatuse liige ei pea end ehituse alal asjatundjaks, vaid toetub seisukohtade väljakujundamisel oma eriala tunnustatud spetsialistide arvamustele. Eesmärgiks eelkõige ökonoomsus, kindel toimivus ja kasutusmugavus.

Peale projekteerimisfaasi on tegevuskava järgmine:

1. Projektijärgne eelarvestamine. Saame teada projekti ligilähedase maksumuse.
2. Pankadelt esialgse laenupakkumise küsimine.
3. Üldkoosoleku korraldamine - üks olulisemaid samme kogu protsessis. Vajalik vähemalt poolte +1 omanike poolthääl laenu võtmiseks.
4. Peale (loodetavasti) positiivset laenuotsust KredEx'ile dokumentide edastamine. Juhul kui rahastusvoor kestab, on dokumentide edastamine kiire. Kui ei, tuleb ootama jääda järgmist rahastamisvoor.

5. Kui õnnestub kvalifitseeruda, suunab KredEx projekti ekspertiisi, mis võib võtta kuni 3 kuud ja teeb esialgse raha eraldamise otsuse.
6. Peale seda võib asuda ehitushanget läbi viima. Ideaalis võib see võtta kaks-kolm kuud, kui tekib probleeme, võib minna kauem.
7. Järgneb omanikupoolse järelvalve hange, kestvusega u. 2 nädalat.
8. Edasi tuleb saada pangalt laenuotsus, mille saab heal juhul kuu ajaga.
9. Seejärel tuleb oodata KredEx'i lõplikku otsust, mis võib võtta kuni kuu.
10. Peale kõike seda saab sõlmida lepingu ehitusfirma ja pangaga. Arvestama peab vähemalt paarinädalase ajaga.

Uskudes praktikuid, võib ainuüksi dokumentide üleandmisest KredEx'le kuni ehitustegevuse alguseni kuluda aasta.

Nii nagu ajakavast lähtub, ei lähe kõik kaugeltki nii kiiresti libedalt nagu sooviksime.

Mõni sõna rahast.

Pikki aastaid oli meie remondifondi tariif 0,5eur/m² kuus. Arvestades, et majas on ca 10 000 m², kogunes iga kuu 5000 ja aastas 60 000 eurot. Samas näitab praktika, et vähegi elukorraldust parandada tahtes (ei, mitte renoveerides vaid lihtsamaid asju korrastades), kulub summa, mis pigem 100 000-le sarnaneb. Sellest lähtuvalt võttis üldkoosolek 2019 lõpus koos majandamise aastakavaga vastu otsuse tõsta remondifondi tariifi 1eur/m² kuus. Sama tariif on sisse kirjutatud ka käesoleva aasta plaani. Juhatuse otsusega muudeti kuude lõikes makset (talvel vähem, suvel rohkem), et ühtlustada kogusummat aasta lõikes. Antud asjaolu on paraku arusaamatult palju segadust tekitanud.

Sellel aastal kogume 120 000 eurot. Etteplaneeritud tegevusi on samas 94 000 eest (2020a.majandamise aastakava kõigile kättesaadav meie kodulehel).

Eeldatavasti saame aasta lõpus 14 000 eurot Hoovid Korda raames tagasi, aga see ei muuda üldist pilti. Seega ei suurene meie remondifond praeguse elukorralduse jätkudes oluliselt. Arvestuslikult peaks meil olema selle aasta lõpuks kogutud remondi(rekonstrueerimis)raha suurusjärgus 400 000 eurot.

On olnud arvamusi, et tariifi võiks vähendada. Jah, läbi üldkoosoleku otsuse saab seda teha, AGA...! Sel juhul peame arvestama asjaoluga, et remondifond mitte ei suurene vaid väheneb. Lihtne loogika ütleb, et kulud ei saa olla suuremad kui tulud. Vähemalt mitte pikalt. Jah, olen nõus väitega, et väga pikalt pole mõtet ette koguda – inflatsioon mõjub säästudele laastavalt.

Hetkeolukorras leian, et tasub pingutada ja hoida rahaasjad plusspoolel. On eesmärk, mille poole püüelda.

Juhatuse nimel ja tugevat tervist soovides,

KÜ Vilde 52 juhatuse liige Erki Möller