



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

Jõelähtme Vallavolikogu revisjonikomisjon
revisjonikomisjon@joelahtme.ee

Teie: 23.03.2016

Meie: 08.04.2016 nr 1-6/1334-3

Jõelähtme Vallavalitsuse seisukoht 23.03.2016 toimunud vallavolikogu istungil üleantud revisjonikomisjoni akti kohta

Austatud revisjonikomisjoni liikmed

1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 48 lõike 3 kohaselt on revisjonikomisjonil õigus kontrollida ja hinnata valla- või linnavalitsuse, valla- või linnavalitsuse ametiasutuste ja nende ametiasutuste hallatavate asutuste või kohaliku omavalitsuse üksuse valitseva mõju all oleva äriühingu, sihtasutuse ja mittetulundusühingu tegevuse seaduslikkust, otstarbekust ja tulemuslikkust ning valla või linna vara kasutamise sihipärasust, samuti kontrollida ja hinnata valla- või linnaeelarve täitmist. Sama sätte lõike 3¹ kohaselt hindab revisjonikomisjon tulemuslikkust säästlikkuse (eesmärkide saavutamiseks tehtavate kulutuste minimeerimist), tõhususe (kulutuste ja nende abil saavutatavate tulemuste suhet) ja mõjususe (tegevuse tegelikku mõju võrrelduna kavatsatud mõjuga) kriteeriumite kohaselt. Lõike 5 kohaselt saadetakse revisjonikomisjoni otsus ja revisjoniakt valla- või linnavalitsusele, kes võtab revisjoniakti suhtes seisukoha ja esitab selle kümne päeva jooksul revisjonikomisjonile. Revisjonikomisjon esitab eelnimetatud dokumendid volikogule otsuse tegemiseks kontrolli tulemuste realiseerimise kohta, lisades nendele dokumentidele otsuse tegemiseks vajaliku volikogu õigusakti eelnõu.

1.1. Jõelähtme Vallavolikogu (edaspidi lühendatult volikogu) 23.03.2016 toimunud istungil andis revisjonikomisjon (edaspidi lühendatult komisjon) üle revisjonikomisjoni akti (edaspidi lühendatult akt), millele on kontrollijatena alla kirjutanud revisjonikomisjoni esimees Ljudmilla Kaska ja liige Ljudmilla Bauer. Lühendatult on aktis asunud järgmistele seisukohtadele:

- 1) Jõelähtme Vallavalitsuse (edaspidi lühendatult vallavalitsus) ning Jõelähtme Varahaldus OÜ (edaspidi lühendatult JVH) toimingud ja tehingud Serfdom OÜ-ga valla arvelt hüvitise võimaldamiseks summas 58 449,30 eurot, ilma algdokumente võrdlemata, sõlmitud lepingute seaduslikkust kontrollimata, rendile antud vara seisundit ja rentniku rikkumisi välja selgitamata, on olnud põhjendamatud ning sellega on tekitatud Jõelähtme vallale suurt varalist kahju;
- 2) Kuna Veljo Haavel on volikogu liige, siis oleks pidanud temaga seotud juriidilise isikuga tehingute üle otsustama vallavolikogu;
- 3) Tegemist on nii ametialase lohakusega kui kuriteo sooritamisega, mida peaks uurima vastavad organid, kelle poole komisjon pöördub.

Esitatud aktis nõuab komisjon, et vallavara arvelt saadud vara tuleb asjaosalistel tagastada või selle maksumus hüvitada ning mistahes tehinguid Jägala-Joa puhkekeskuse kinnistuga ei tehtaks kuni uurimisorganid pole lõplikku tõde välja selgitanud. Koos aktiga anti üle akti lisadena

loetletud fotod Jägala-Joa Puhkekeskusest ja eraldi paber kandjal käsikirjas vormistatud komisjoni 23.03.2016 toimunud koosoleku protokoll, milles on fikseeritud komisjoni otsus akti vallavalitsusele esitamise kohta. Muid dokumente komisjon koos aktiga üle ei andnud.

1.2. KOKS § 48 lõike 5 kohaselt on vallavalitsusel aega 10 päeva revisjonikomisjoni akti suhtes seisukoha võtmiseks ja selle revisjonikomisjonile esitamiseks. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TSÜS) § 135 lõike 1 kohaselt algab tähtaja kulgemine järgmisel päeval pärast selle kalendripäeva või sündmuse saabumist, millega määrati kindlaks tähtaja algus ja § 136 lõigete 6 ja 8 kohaselt saabub tähtaeg ajavahemiku viimasel päeval või kui tähtpäev satub riigipühale või muule puhkepäevale, loetakse tähtpäev saabunuks puhkepäevale järgneval esimesel tööpäeval. Seega tuleb praegusel juhul anda vallavalitsusel oma seisukoht 23.03.2016 esitatud revisjonikomisjoni aktile hiljemalt 04.04.2016. Arvestades, et eeltoodud ajavahemikku jääb 6 tööpäeva ning seisukoha kujundamiseks oli vaja hankida erinevat infot JVH juhatuselt, siis taotles vallavalitsus seisukoha andmiseks pikendust kuni 08.04.2016 ja revisjonikomisjoni esimehe 05.04.2016 e-kirja teel antud vastuse kohaselt pikenduse andmisega ka nõustuti.

2. Aktis kirjeldab revisjonikomisjon Jõelähtme valla ja OÜ Serfdom vahel 26.04.2000 sõlmitud ja 09.09.2004 muudetud rendilepingut (edaspidi lühendatult rendileping), mille objektiks oli Jõelähtme vallas Jägala-Joa külas asuva endise pioneerilaagri territoorium koos sealsete hoonete ja pumbajaamaga. Komisjon märgib, et perioodil 2000 – 2006 on erinevad vallavanemad aktsepteerinud OÜ Serfdom poolt rendiesemel tehtud kulutusi kogumaksumuses 45 449,30 eurot, mis kuulusid vastavalt 09.09.2004 sõlmitud rendilepingu muutmise lepingule kompenseerimisele rendilepingu lõppemisel. Komisjon leiab, et tegemist on vallale äärmiselt kahjuliku lepinguga ning lepingu alusel vormistatud teostatud tööde aktid on põhjendamatult vallavanemate poolt kooskõlastatud. Komisjon annab aktis hinnangu eelkirjeldatud lepingule ja selle alusel aktsepteeritud töödele ja nende maksumusele. Samuti annab komisjon hinnangu vallavalitsuse ja JVH tegevusele vallavara üle järelevalve teostamisel ning JVH tegevusele rendilepingu lõppemisel. Komisjon leiab, et:

- 1) JVH on põhjendamatult aktsepteerinud rendilepingust tulenevaid OÜ Serfdom nõudeid;
- 2) OÜ Serfdom ebamõistliku majandamise läbi on endise pioneerilaagri territooriumil asuvad hooned lagunened ning vallavalitsus ja JVH on jätnud rendilepingu lõppemisel selle asjaolu kontrollimata ning rentnikule VÕS § 358 lõikest 2 tulenevad hüvitusnõuded esitamata.

2.1. Vallavalitsus ei jaga komisjoni seisukohta, et rendileping oli ebaseaduslik ja tühine ning seetõttu olid ka OÜ Serfdom lepingust tulenevad nõuded rendiobjektile tehtud ja rendileandja poolt aastatel 2000 – 2006 aktsepteeritud kulutuste osas põhjendamatult. Nii palju kui vallavalitsusel on olnud võimalus kõnealuse rendilepingu sõlmimise ja muutmisega seotud asjaolusid välja selgitada, siis tõepoolest ei nähtu ühestki dokumendist eelmainitud lepingu sõlmimise ja muutmise täpseid põhjendusi. Samas võib tõdeda, et taolises asjaajamises ei olnud vaadeldaval ajajärgul midagi eriskummalist ja see vastas vallavalitsuse igapäevasele väljakujunenud praktikale. Viimase viieteistkümnede aasta jooksul on üleüldiselt kohalike omavalitsuste praktika taoliste lepingute sõlmimisel tunduvalt muutunud tänu õigusliku arusaama täpsustumisele ja jõustunud kohtupraktikale. Vallavalitsuse hinnangul tuleb siinkohal silmas pidada järgnevat ajaolusid:

- 1) Isegi kui asuda seiskohale, et vallavanem sõlmis rendilepingu ja selle lisa ilma vajalike kooskõlastuste või lubadeta, on kahtlemata tegemist küll eksimusega kohaliku omavalitsuse sisepädevuse suhtes, mida võib vaadelda kui konkreetse isiku poolt toime pandud rikkumist, kuid sellele tuginemine suhetes kolmandate isikutega, ehk lepingupartneritega, peale aastatepikkust lepingu täitmist, ei ole kindlasti asjakohane ega lepingu tühisuse aluseks. Kui vallavanem asutuse juhina ka sõlmis lepingu ilma selleks vajaliku volikogu või vallavalitsuse loata ning eelnimetatud organid, sellest teada saades, poleks nõustunud sõlmitud rendilepingu või selle tingimustega, siis oluks ilmselt võimalik ja asjakohane vahetult pärast rendilepingu või selle lisa sõlmimist, lepingust või selle muutmise kokkuleppest taganeda. Aastaid hiljem, peale rendilepingu kokkulepitu täitmist, sellist võimalust vallavalitsuse hinnangul enam polnud.

2) Vallavalitsus ei nõustu komisjoni arvamusega, et JVH-l oluks võimalik keelduda OÜ Serfdomi nõudest hüvitada vallavalitsuse poolt lepingu kohaselt aktsepteeritud kulude maksumus TSÜS § 84 alusel. Aktis tsiteeritud võlaõigusseaduse (edaspidi lühendatult VÕS) § 359 reguleerib küll kulutuste hüvitamist rentnikule, kuid tegemist on dispositiivse sättega, milles võivad lepingupooled erinevalt kokku leppida. Nimetatud küsimust on JVH tellimisel analüüsitud ka advokaadibüroo Tark & Co vastavasisulisel memorandumis, milles on jõutud järeldustele, et vallavalitsuse poolt aktsepteeritud kulud tuleb rendilepingu lõppemisel rentnikule hüvitada, sõltumata sellest, kumma poole initsiatiivil leping lõppeb. Isegi kui asuda seisukohale, et lepingu tühisusele tuginemine oluks praegusel juhul võimalik, ei välistaks see OÜ Serfdom poolt rendiesemele tehtud kulutuste hüvitamist. TSÜS § 84 lõige 1 sätestab, et tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Seega aga nähtub, et ühelt poolt võiks rentnik nõuda aastate jooksul tasutud rendimaksete tagastamist koos seadusjärgse viivisega, teisalt aga nõuda ka rendileandja omandisse kuuluvale varale tehtud parenduste hüvitamist alusetu rikastumise ja käsundita asjaajamise sätete alusel.

3) Vallavalitsus ei väida, et kindlasti poleks võimalik anda rendilepingule, selle muutmisele ja aktidele, millega aktsepteeriti rentniku poolt teostatud töid ja nende maksumusi, erinevaid hinnanguid nende dokumentide seaduslikkuse, tühisuse või kehtivuse kohta, kuid juhib tähelepanu, et need on kõik konkreetse isiku või isikute grupi individuaalsed arvamused ja sõltumata sellest, kas või mil määral arvamust omav isik omab õiguslaseid teadmisi. Ainuke lõplik tõde saaks selles küsimuses saabuda jõustunud kohtulahendist. Samas ei pruugi kohtus vaidlemine olla teatavasti sugugi kiire ega odav ning pole välistatud, et pikka aega kestev kohtuvaidlus oleks üksi juba kohtukulud arvestades kujunenud ebasoodsamaks lahenduseks kui Jõelähtme valla seaduslike esindajate poolt aktsepteeritud kulutuste väljamaksmine.

4) Vallavalitsusel puudub täpne ülevaade, kuidas toimus aastatel 2000 – 2005 osas rentniku poolt teostatud kulutuste aktsepteerimine. Samas on teada, et OÜ Serfdom poolt 01.01.2006 kuni 11.09.2006 teostatud tööde aktis toodud tööde õigsuse ja mahu kontrollimiseks moodustati Jõelähtme vallavanema 27.10.2006 käskkirjaga nr 24/18.2-1 töögrupp. Töögrupp on oma 23.11.2006 vormistatud aktis märkinud, et 27.10.2006 andis OÜ Serfdom juhatuse liige Veljo Haavel selgitusi, töögrupp tutvus kohapeal Jägala puhkekompleksi territooriumil 01.01.2006 – 11.09.2006 tehtud tööde vastavusega aktis esitatule ning kokkuvõttena, et teostatud tööd vastasid iseloomult ja mahult aktis esitatule, millest lähtuvalt töögrupp aktsepteerib tehtud töid summas 41 300 Eesti krooni. Kuidas ja kelle poolt täpselt kontrolliti OÜ Serfdom poolt aastatel 2000 – 2005 teostatud töid ja nende maksumusi, pole küll täpselt teada, kuid kõnealustest aktidest endist nähtub, et aktsepteeritud pole sugugi kõiki kooskõlastamiseks esitatud kulusid. See omakorda annab põhjust eeldada, et kooskõlastamiseks esitatud akte ei aktsepteeritud pimesi, st ilma kuludokumente hindamata, rentnikult selgitusi pärimata ja paikvaatlust läbiviimata.

5) Vallavalitsus palus JHV-l esitada ülevaatlikud selgitused rendilepingu lõppemise, rentnikuga toimunud läbirääkimiste ja väljamakstud hüvitiste kohta. JVH-e asjakohased selgitused on lisatud vallavalitsuse seisukohale ning vallavalitsus ei leia, et JVH ainuisikuline juhatuse liige oleks endise pioneerilaagri rendilepingu lõppemisel OÜ Serfdom nõuete osas 23.07.2015 notar M. Veskimäe poolt tõestatud rendilepingu lõpetamise kokkuleppe, kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimisel ületanud oma pädevust äriühingu igapäevase majandustegevuse otsustamisel ja juhtimisel.

3. Revisjonikomisjon kirjeldab aktis erinevaid seiku seoses Jägala-Joa külas asuva endise pioneerilaagri valla raamatupidamise bilansis kajastamise ja endise pioneerilaagri üleandmisega Jõelähtme Varahaldus OÜ-le. Nimetatud kirjelduses sisalduvad mitmed etteheited vallavalitsuse tegevusele. Tahes-tahtmata jääb mulje, et kuna akti koostamisel on võetud eelduseks väidetava kuriteo toimepanemine, siis on mistahes bilansikannet, otsust või vara seiskorra fikseerimist revisjonikomisjon hinnanud kui pahatahtlikku ettevalmistust kuritöö lõpuleviimiseks.

3.1 Aktis on viidatud korduvalt endise pioneerilaagri ja Suiga kinnistu bilansilisele maksumusele ja eelnimetatud objektide väärtuse kajastamisele bilansis. Esmalt peab vallavalitsus vajalikuks

selgitada, et eristada tuleb Jõelähtme valla bilanssi ja JVH bilanssi. Jõelähtme valla kui avalik-õigusliku juriidilise isiku raamatupidamine on reguleeritud raamatupidamise seaduse ja riigi raamatupidamise üldeeskirjaga. JVH raamatupidamisele kohalduvad lisaks raamatupidamise seadusele raamatupidamise toimkonna juhendid (edaspidi lühendatult RTJ). Endine pioneerilaager anti valla poolt JVH-le üle jääkväärtusega, mis üleandmise hetkel, s.o 06.11.2014 oli 8067,04 eurot. Nimetatud jääkväärtusega oli endine pioneerilaager kajastatud valla bilansis, vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirja § 44 lg-le 1. Enne vara üleandmist JVH-le telliti eksperthinnang, et välja selgitada endise pioneerilaagri tegelik turuväärtus. OÜ Domus Kinnisvara eksperthinnangu kohaselt oli hinnangu koostamise hetkel endise pioneerilaagri turuväärtuseks 83000 eurot. RTJ 6 punkt 15 a) kohaselt kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärset hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse käesoleva juhendi paragrahvides 17-26 kirjeldatud õiglase väärtuse meetodil. Sellest tulenevalt oli eraõiguslikul äriühingul kohustus investeeringuna saadud vara bilansis kajastada õiglase väärtusega. Pädeva, pikaajase turul tegutsenud ja igapäevaselt kinnisvara hindamisega tegeleva OÜ Domus Kinnisvara poolt koostatud eksperthinnangut tuleb pidada piisavalt usaldusväärseks õiglase väärtuse väljaselgitamiseks. Eeltoodust tulenevalt ongi erinevate juriidiliste isikute bilansis sama objekt kajastatud erinevate väärtustega, sõltuvalt sellest, kas kohaldamisele on kuulunud avalik-õigusliku või eraõigusliku juriidilise isiku raamatupidamist puudutavad normid.

3.2 Aktis on viidatud Suiga kinnistu väärtuse alla hindamisele. Suiga kinnistu oli aktis käsitletud perioodil 2008-2013 JVH bilansis. Tulenevalt ülalpool märgitud RTJ 6 p 15 a) on Suiga kinnistuid kajastatud bilansis lähtuvalt turuväärtusest, mis on tuginenud tellitud eksperthinnangule. Äriühingu bilansis vara kajastamine õiglase väärtusega tagab, et raamatupidamine annab tegelikkusele vastava ülevaate äriühingu majanduseisust ja ettevõtte väärtusest. JVH juhatuse antud selgituste kohaselt on äriühingu audiitorid teinud ettepanku vara alla hinnata, et kajastatud oleks vara õiglase ja tegelikkusele vastav väärtus. Seega on sõltumatud raamatupidamise ja finantsala asjatundjad pidanud vajalikuks varade alla hindamist, et raamatupidamisdokumendid oleksid kooskõlas kehtivate õigusaktidega ning ei oleks tegemist näiliku ja tegelikkusele mittevastava finantsvõimendusega, mis annaks väär ülevaate äriühingu seisust.

3.3. Etteheidetest vallavalitsuse ja vallavolikogu tegevusele endise pioneerilaagri üleandmisel JVH-le või sellele kaugemas või lähemas minevikus eelnenud hinnangutele endise pioneerilaagri maksumusele, ei ole vallavalitsuse hinnangul asjasse puutuvad. Endine pioneerilaager anti JVH-le mitterahalise sissemaksena vastavalt volikogu ja vallavalitsuse otsustele, kinnisvaraekspertide poolt antud hinnangutele vara maksumuse kohta ja audiitori arvamusele. Väited selle kohta, et vallavalitsus varjas volikogu, kinnisvaraekspertide või audiitori eest Jõelähtme valla ja Serfdom OÜ vahel sõlmitud rendilepingut või sellest tulenevaid ja vallavalitsuse poolt aastatel 2000 – 2006 aktsepteeritud teostatud tööde kulutusi, ei vasta tõele. Jäeb arusaamatuks, miks komisjon kontrolli läbiviimisel kas ei küsinud asjakohaseid dokumente välja või pole nende sisust aru saanud. Kuna aktis endas pole konkreetseid dokumente nimetatud, millega kontrolli käigus tutvuti ja akti lisadena on vähemalt vallavalitsusele üle antud ainult teadmata ajal tehtud fotod, siis on raske ka hinnata, millest tulenevalt revisjonikomisjoni aktis antud hinnangud tulenevad. Aktist ei nähtu, et oleks küsitletud asjassepuutuvaid ja toimunu kohta infot omavaid vallavalitsuse, volikogu, volikogu komisjonide ja Jõelähtme Varahaldus OÜ juhatuse liikmeid. Infot omavate isikute intervjuerimine oleks võimaldanud kõrvaldada kontrolli teostajate kahtlusi info varjamise osas. Samuti oleks see loonud eeldused kõigi asjaolude väljaselgitamiseks ja võimaldanud vastuseta jäänud küsimused ja aktis esitatud tõendamata kahtlused kõrvaldada.

4. Komisjon leiab aktis, et vallale on tekkinud kahju, kuna Serfdom OÜ on lasknud rendile võetud Jägala-Joa külas asuval endisel pioneerilaagril laguneda ning JVH on rendilepingu lõppemisel jätnud kasutamata võimaluse rendile antud vara väärtuse vähenemisest tulenevate

nõuete esitamiseks, kuna pole koostatud VÕS § 342 lõikes 1 nimetatud renditud kinnisasja kirjeldust.

4.1. Vallavalitsus mõnab, et renditud kinnisasja kirjelduse koostamine JVH ja OÜ Serfdom vahel rendilepingu lõpetamisel vastavalt VÕS § 342 lõikele 1 oluks asjakohane. Endise pioneerilaagri üleandmise ja vastuvõtmise akt rendilepingu lõppemisel ka sõlmiti, kuid tõepoolest – mitte sellises täpsuses nagu VÕS § 342 lg 1 sätestab. Samas juhib vallavalitsus revisjonikomisjoni tähelepanu asjaolule, et rendilepingu sõlmimisel ei koostatud vallavalitsusele teadaolevalt rendile antava kinnisasja kirjeldust või üleandmise-vastuvõtmise akti sellise täpsusastmega nagu kehtiv VÕS § 342 lg 1 ette näeb. Kuna täpne rendile antud vara kirjeldus jäi rendilepingu sõlmimisel koostamata, siis ei oleks ka lepingu lõpetamisel täpsema rendilepingu eseme kirjeldus andnud sellist efekti, nagu revisjonikomisjon on sellele omistanud. See tähendab, et rendilepingu eseme algset olukorda rendilepingu sõlmimise hetkel ja olukorda rendilepingu lõpetamisel poleks olnud nii või teisiti võimalik objektiivselt hinnata. Paraku võib vallavalitsuse teadmise kohaselt endise pioneerilaagri seisukorra kohta rendilepingu sõlmimise hetkel saada ülevaadet ainult tunnistajatelt, kelleks võiks olla rendilepingu sõlmimise hetkel vallavalitsuses ametis olnud ametnikud ning kellel võiks seetõttu olla asjakohaseid teadmisi. Vallavalitsus ei tea, et komisjon oleks näiteks Ülo Laanemetsa poole pöördunud selles asjas ütluste andmiseks. Tuleb muidugi tunnistada, et üksi tunnistajate ütluste põhjal ei pruugi 15 aasta vanuste sündmuste ja nende olukorra kohta kuigi kindlaid andmeid enam saada. Märkimisväärne on ka asjaolu, et kuigi komisjon on aktis paljusõnaliselt käsitlenud väidetavat vallavara laguneda laskmist ja JVH poolset väidetavat sellele tähelepanu pööramata jätmist, siis ei ole aktis ära nimetatud ühtegi konkreetset asjaolu, mis selliseid väiteid tõendaks, vaid komisjon on siinkohal oma paljasõnalise väite esitanud justkui üldteada asjaoluna, mis tõendamist ja põhjendamist ei vaja. Olgu siinkohal märgitud, et vallavalitsus sellise käsitlusega ei nõustu.

5. Komisjon presenteerib aktis endise pioneerilaagri kinnistu üleandmist JVH-le erakordse sündmusena, mis annab komisjoni hinnangul põhjust erinevateks kahtlusteks. Samuti väidab komisjon, et volikogu eest varjati asjaolu, et koos kinnistuga läheb Jõelähtme vallalt JVH-le üle rendileping. Kuigi komisjoni liikmed, peaksid alljärgnevate asjaoludega hästi kursis olema, siis vallavalitsus peab vajalikuks siinkohal eelnimetatud asjaolusid selgitada.

1) Aastal 2006 reorganiseeriti endine munitsipaaltegevuste Loo Soojus osatühinguks Jõelähtme Varahaldus, mille põhitegevusalaks sai kinnis- ja vallavara arendus, ost, müük, vahendus, nimetatutega seotud teenused ja nende vahendamine ning kinnisvara ja ehitiste ning elu ja mitteiluruumide haldamine ning nende üürile-, rendile- ja kasutusse andmine. Aastatel 2007 – 2011 anti erinevate vallavalitsuse koosseisude poolt JVH omandisse arvukalt kinnistuid (2007.a 6 erinevat kinnistut; 2008.a Saha tee 10b, Loo alevikus; 2009.a Loo teeninduskeskus). Lisaks on aastate jooksul arutatud vallavolikogu ja vallavalitsuse tasemel väga erinevate Jõelähtme vallale kuuluvate kinnistute üleandmist JVH-le, sh vallale kuuluvate koolimajade ja lasteaedade üleandmist. JVH huvi konkreetse kinnisvara, ehk endise pioneerilaagri, omandamise vastu ei saanud sugugi mitte alguse komisjoni poolt aktis märgitud 2009.a lõpus, kui Andrus Umboja vallavanemaks valiti, vaid palju varasemalt. Seda asjaolu tõendab muuhulgas ka fakt, et JVH on omal algatusel tellinud 26.05.2009 koostatud advokaadibüroo Tark & Co koostaud memorandumi endise pioneerilaagri rendilepingu ja sellega kaasnevate kohustuste kohta.

2) Endise pioneerilaagri võõrandamine JVH-le otsustati vallavolikogu 30.08.2012 istungil. Nimetatud istungil asja arutamisel istungite infosüsteemis VOLIS avalikult kättesaadavateks dokumentideks olid muuhulgas ka rendileping, selle muudatus ja vallavalitsuse poolt aastatel 2000 – 2006 aktsepteeritud teostatud tööde aktid. Aktis toodud väited nagu oleks volikogu eest asja otsustamisel rendilepingu olemasolu ja selle üleminekut varjatud, ei vasta tõele. Väide, et otsuse poolt olid ainult 17-st 7 volikogu liiget, on parimal juhul pooltõde. Istungil viibis asja arutamise ajal 17-st 10 volikogu liiget, kellest vastu olid 2, erapooletuid 1 ja poolt 7. Ka protokollis märgitud volikogu liikmete Tõnu Truuma ja Maido Pajo eriarvamuste sisust nähtub, et asja arutamisel toimus arutelu ka rendilepingu üle.

6. Komisjon märgib aktis, et teadaolevalt ning komisjonile antud seletuste kohaselt pöördus OÜ Serfdom erinevate vallavanemate (Tarmo Paldermaa, Ardo Lassi ja Toomas Kümmeli) poole rendilepingu lõpetamise ja OÜ Serfdomi nõuete rahuldamise küsimuses. Väidetavalt ei nõustunud vallavanemad nõuete rahuldamisega ning leidsid, et kuludokumentide puudumise tõttu peab OÜ Serfdom tõendama oma nõudeõigust kohtu kaudu. Valla dokumendihaldussüsteemis ja arhiivis ei ole andmeid selliste pöördumiste kohta. Samuti puuduvad ka andmed nõuete rahuldamisest keeldumise kohta. Jääb arusaamatuks, miks siis lepingut ei lõpetatud, kui OÜ Serfdom sellise taotluse esitas ning soovis rendilepingu alusel tehtud kulutuste hüvitamist. Arusaamatuks jääb ka see, miks vallavanemad, kes väidetavalt olid seiskohal, et rendileping või vähemasti selle muudatus on tühine ja heade kommetega vastuolus, jätkasid lepingu täitmist ega pöördunud kohtusse lepingu või selle muutmise kokkuleppe tühisuse tuvastamiseks.

7. Kokkuvõtvalt soovib vallavalitsus vastata revisjonikomisjoni akti lõppkokkuvõttes toodud seisukohtadele ja ettepanekutele järgnevalt:

1) Vallavalitsus nõustub revisjonikomisjoniga selles, et Jõelähtme valla ja OÜ Serfdom vahel endise pioneerilaagri kasutamiseks sõlmitud rendileping ei olnud vallavara kasutamise kontekstis kuigi kasulik leping. Seetõttu tuleb vallavalitsuse hinnangul pigem positiivselt ära märkida, et kõnealune leping on lõppenud. Kindlasti võivad erinevad isikud anda küsimuses, kas nimetatud rendilepingu lõppemine toimus rendileandja jaoks pigem kasulikus või kahjulikus võtmes, erinevaid hinnanguid. Kuna rendilepingu lõpetamisel esindas rendileandjat pikaajaline JVH juhatuse liige Teet Sibrits, keda selle juures nõustas tunnustatud advokaadibüroo Borenium advokaat, kelle igapäevane kutsetegevus on äriühingute nõustamine tsiviilõiguslikes küsimustes, siis pole vallavalitsusel kahtlust, et lepingu lõppemisel tegi äriühingu esindaja parima võimaliku kokkuleppe, mida oli võimalik ilma pika ja kuluka kohtuvaidluseta saavutada;

2) Vallavalitsuse hinnangul on revisjonikomisjon ekslikult tõlgendanud kehtiva Jõelähtme vallavara valitsemise korra §-i 5¹. Nimetatud säte, mille kohaselt on vajalik Jõelähtme Vallavolikogu nõusolek Jõelähtme vallavalitsuse või vallavolikogu liikme, tema lähisugulase või –hõimlase varaliseks tehinguks Jõelähtme vallaga, reguleerib üksnes Jõelähtme vallale kuuluva varaga tehtavaid tehinguid vastavalt sama korra § 2 lõikele 1. Jõelähtme Varahaldus OÜ näol on tegemist iseseisva juriidilise isikuga, kes lähtub oma vara käsutamisest ja kasutamisest ennekõike eraõiguslikust regulatsioonist ja seda sõltumata äriühingu omaniku avalik-õiguslikust staatusest;

3) Aktis avaldatud kahtlustusi, et toime on pandud eriti räme ja laiaulatuslik kuritegu, ei pea vallavalitsus küll tõele vastavaks ja kuidagi aktis kinnitust leidvaks. Samas juhib vallavalitsus kontrolli läbiviinud komisjoni liikmete tähelepanu, et juhul kui nende arvates oli põhjust aktis kuriteokahtlust välja tuua, on neil ka kohustus esitada kuriteoteade pädevatele uurimisega tegelevatele organitele, koos kõigi väidetava kuriteole viitavate tõenditega. Samas peaksid olema kõik väidetavale kuriteole viitavad tõendid leidnud kajastamist ka aktis. Vastasel korral säilib kahtlus, et kontrollijad on akti koostamisel jätnud osa olulisi dokumente ja selgitusi tahtlikult kõrvale ning akt ei ole objektiivne ega kajasta kõiki tegelikult tuvastatud asjaolusid.

4) Vallavalitsus märgib, et ei mõista komisjoni soovi, mille kohaselt peaks vallavalitsus keelama Jõelähtme Varahalduse OÜ-l mistahes tehingute tegemise Jägala-Joa külas asuva endise pioneerilaagri kinnistuga, kuid võtab selle teadmiseks.

7. Lõpetuseks soovib vallavalitsus märkida, et 23.03.2016 üleantud revisjonikomisjoni akt ei ole koostatud kuigi objektiivselt ja jääb kohati arusaamatuks. Samuti tekitab küsimusi asjaolu, et komisjoni esimehe enda sõnul on akti tegelikuks autoriks keegi jurist, kelle isikut komisjoni esimees ei ole olnud nõus avaldama. Seetõttu on vallavalitsusel ka lõpuni teadmata, kui palju kajastab akt sellele alla kirjutanud revisjonikomisjoni liikmete endi arusaamasid ja arvamusi ning kui palju akti tegeliku autori hinnanguid. Kuna aktis eneses ei nähtu ka see, milliseid tõendeid hinnates on aktis esitatud seisukohtade ja süüdistusteni jõutud, siis on vallavalitsuse hinnangul tegemist puhtal kujul pahatahtliku ja poliitiliselt motiveeritud rünnakuga ametis oleva vallavalitsuse vastu. Paraku mõjub akt tervikuna pigem põnevusromaanina kui objektiivse

hinnanguna vallavalitsuse ja Jõelähtme valla ainuomandis oleva Jõelähtme Varahaldus OÜ tegevusele. Vallavalitsusele esitatud aktis tõsikindlaid ning ümberlukkamatuid tõendeid nimetatud ega väljatoodud ei ole. Seega ei ole võimalik väidetavate toimepandud kuritegude ja spekulatiivsete ning tõendamata kahtlustuste osas, aktis esitatud teabe pinnalt, ammendavat seisukohta kujundada. Täiendavalt peab vallavalitsus vajalikuks märkida, et vallavalitsusel puuduvad info ja tõendid kuritegude toimepanemise kohta seoses kontrollitud ja aktis kajastatud tegevuste ja objektidega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrus Umboja

vallavanem