

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

09-05-2002

20 lu 21604
Shumy

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2001

Majandusaasta algus 01. jaanuar 2001 ja lõpp 31. detsember 2001

Ärinimi:	Sihtasutus Tartu Eluasemefond
Äriregistri kood:	90001090
Aadress:	Vabaduse pst.2-13, Tartu 51004
Telefon:	(07) 423 292
Fax:	(07) 441 206
E-post:	eaf@uninet.ee
Põhitegevusala:	laenude kaudu elamuehituse toetamine ja elamistingimuste parandamise võimaldamine Tartu linnas

09-05-2002

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk 3
Juhatuse deklaratsioon	lk 12
Raamatupidamise aastaaruanne	lk 13
Raamatupidamisbilanss	lk 13
Kasumiaruanne	lk 14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk 15
<i>Lisa 1 Aastaaruandes kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused</i>	lk 15
<i>Lisa 2 Antud pikaajalised laenud</i>	lk 15
<i>Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumine</i>	lk 15
<i>Lisa 4 Rahavoogude aruanne</i>	lk 16
<i>Lisa 5 Omakapital</i>	lk 17
<i>Lisa 6 Bilansivälised kontod</i>	lk 17
Audiitori järeldusotsus	lk 18
Kasumi jaotamise ettepanek	lk 19
Majandusaasta aruande allkirjad	lk 20

09-05-2002

SIHTASUTUSE TARTU ELUASEMEFOND 2001. AASTA TEGEVUSARUANNE

Tartu Eluasemefond asutati 1992. aastal, sihtasutusena tegutseb eluasemefond alates 1997. aastast. Eluasemefond loodi eesmärgiga laenude kaudu toetada Tartu linna elanike elamistingimuste parandamist. Kuni 1997. aastani oli põhitegevusalaks nõukogu poolt kinnitatud sihtgruppidele eluaseme soetamiseks ja renoveerimiseks laenude pakkumine. Alates 1997. aastast, seoses vajadusega leevendada omandireformiga kaasnenud probleeme, lisandus tegevusalana tagastatud majade üürnikele laenu ja kolimistoetuse väljastamine.

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond tegevust 2001. aastal iseloomustas aktiivne laenude ja toetuste väljastamine tagastatud eluruumide elanikele, mille tulemusena väljastatud laenude- ja toetustemaht kasvas viimase nelja aasta kõrgeimale tasemele.

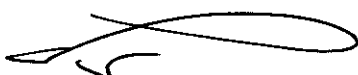
Tegevuses pöörati tähelepanu ka uute toodete loomisele lähtuvalt Tartu linna huvidest. 2001. aasta lõpus lisandusid Tartu Eluasemefondi poolt pakutavate toodete nimistusse laen ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooniga liitumiseks ning laen ja kolimistoetus Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmist reguleerib 26. juunil 1997. aasta Tartu Linnavolikogu määrus nr. 20. Nimetatud määrust on muudetud mitmel korral. Oluline täiendus tehti 1998. aasta 25. juunil määrusega nr. 54, kui eluaseme ostmiseks pakutavale laenule lisandus ostmise toetus.

Tagastatud eluruumide elanike laenu või toetust saab taotleda täisealine Tartu linnas elav isik, kes vastab järgmistele tingimustele:

- 1) kasutab eluruumi seaduslikul alusel ja tema kasutusõigus tekkis enne eluruumi tagastamist õigusjärgsele omanikule;
- 2) on linnavarade osakonnas arvele võetud tagastatud maja üürnikuna, kes vajab abi elamistingimuste parandamisel;
- 3) esitab eluruumi omanikuga sõlmitud kokkulepe, et üürileping lõpetatakse ennetähtaegselt ning laenu või toetuse taotleja ja temaga koos elavad isikud kohustuvad vabastama eluruumi kolme kuu jooksul arvates eluruumi ostmiseks laenulepingu sõlmimisest või toetuse eraldamise otsustamisest tingimusel, et laenu või toetuse saaja laenu või toetust kasutab.



09-05-2002

Laen

Laenu antakse kuni 75% eluruumi ostu-müügilepingus fikseeritud eluruumi hinnast. Laenusumma ülemmääraks on 100 tuhat krooni. Laenu intressimäär on 8% aastas laenu põhiosa jäägilt ning tagasimaksmise periood maksimaalselt 10 aastat.

Tagastatud majade üürnike laenu saamiseks esitati 2001. aastal 56 uut taotlust. Laene väljastati 49 kogusummas 3,9 miljonit krooni. Keskmiseks laenusummaks kujunes 79,6 tuhat krooni. Väljaantud laenudest laekus 2001. aastal tagasi laenu põhiosa 1,78 miljonit ning intresse 737,8 tuhat krooni.

Laenu üks soodsaid tingimusi laenusaaja jaoks on laenu põhiosa kustutamine. Vastavalt 1997. aastast kuni 1998. aasta alguseni kehtinud korrale kuulub nimetatud ajavahemikul väljaantud laenu põhiosast kustutamisele 1/3, kui laenusaaja on vastavalt laenulepingule 2/3 laenust tagastanud. Alates 1998. aasta algusest on kustutatava osa suuruseks 1/5 laenust. 2001. aastal kustutati laenu põhiosa kokku 255,2 tuhande krooni ulatuses. 1997-2001 on laenu põhiosa kustutatud summas 680 tuhat krooni.

Ostmise toetus

Tagastatud majade üürnikele loodi uue elamispinna soetamiseks tagastamatu abi e. ostmise toetuse taotlemise võimalus 1998.aastal. Eluaseme ostmise toetust taotleb isik peab olema eelnevalt sõlminud tema poolt kasutatava eluruumi omanikuga kirjaliku kokkuleppe omaniku poolt eluaseme ostmise osalise finantseerimise osas. Toetust antakse tagastatud eluruumi omaniku poolt finantseeritava summaga võrdses osas, kuid mitte üle Tartu Linnavalitsuse kehtestatud ülemmäära, kusjuures linnavalitsuse kehtestatud ülemmäär ei või ületada ühte kolmandikku omandatava eluruumi ostu-müügihinnast. Kui ostetava eluruumi hindamisaktis toodud väärtus on madalam kui selle ostu-müügihind, võetakse eluasemefondi poolt makstava toetusesumma määramisel aluseks hindamisaktis toodud väärtus. Tartu Linnavalitsuse poolt kehtestatud ülemmäär on 40 tuhat krooni.

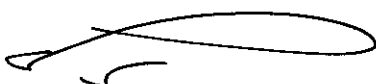
2001. aastal esitati 51 ostmise toetuse taotlust. Sõlmiti 44 toetuse lepingut kogusummas 1,6 miljonit krooni. Kesmine väljamakstud toetuse summa oli 36,4 tuhat krooni.

Kolimistoetus

Üürnik, kes tagastatud eluruumist ümberasumiseks ei vaja ei laenu ega ostmise toetust, saab Tartu Eluasemefondist taotleda kolimistoetust. Kolimistoetust antakse tagastamatu abina ümberasumisega seotud kulutuste osaliseks finantseerimiseks. Ka kolimistoetuse saaja peab olema registreeritud linnavarade osakonnas üürnike registris ning pärast toetuse eraldamise otsustamist üürilepingu lõpetama ja tagastatud elamispinna vabastama. Kolimistoetuse suuruseks on 2000 krooni. 2001.aastal anti kolimistoetust 57 inimesele (leibkonnale) kogusummas 114 tuhat krooni.

Võrdluseks 2001. aasta statistikale laenude ja toetuste osas märgime, et 2000. aastal anti tagastatud majade üürnikele:

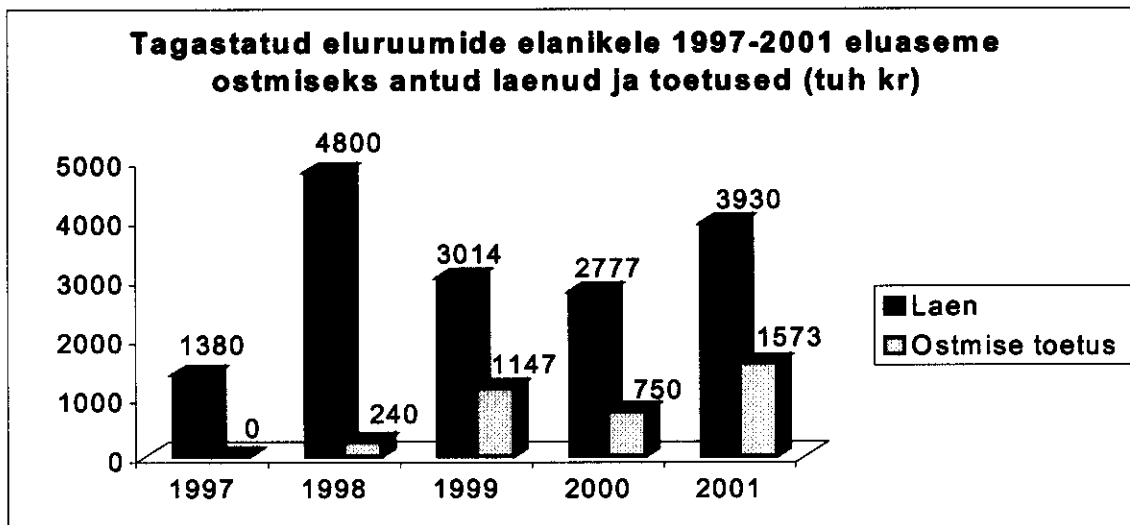
- 39 laenu summas 2,78 miljonit krooni, keskmine laenusumma oli 71,3 tuhat krooni;
- 22 ostmise toetust kogusummas 750 tuhat krooni, keskmine toetus oli 34,1 tuhat krooni;
- 35 kolimistoetust kogusummas 70 tuhat krooni.



09-05-2002

Laenu ja ostmise toetuse väljastamist 1997-2001 kajastab joonis 1.

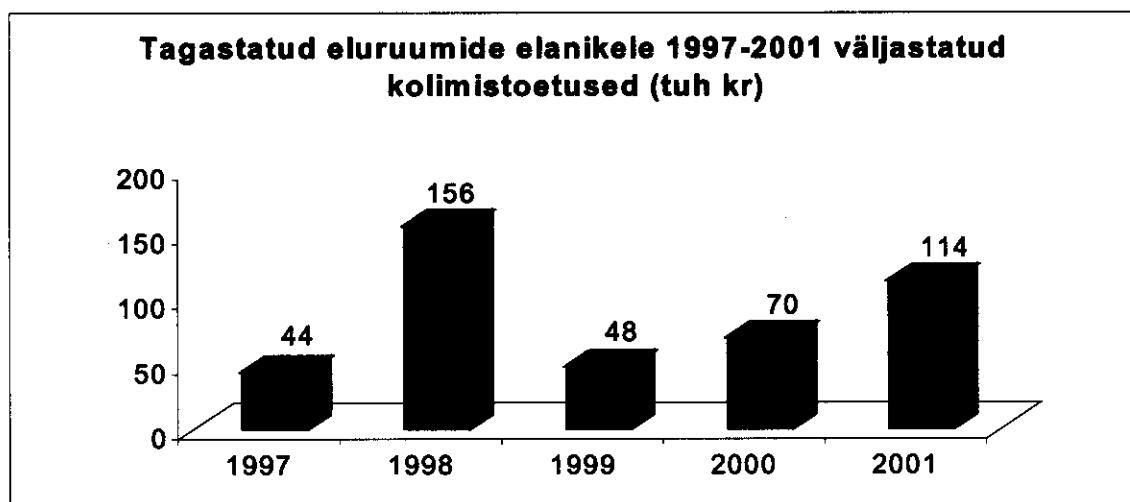
Joonis 1



2001.aastal väljastatud laenude maht võrreldes 2000. aastaga suurenes 41,5%. Ostmisetoetuste maht kasvas enam kui kaks korda. Tartu Eluasemefondi abil uue elamispinna soetanud leibkondasid 2001. aastal oli 93, 2000.aastal oli neid perekondasid 63. Seega aastaga kasvas laenu või toetuse abil elamispinna soetanud leibkondade arv 47,6%. 2001.aasta on laenude ja ostmise toetuste väljastamise poolest olnud edukam ka 1998.aastast, kui sundüürnikele uute toodete kasutamise võimalused avanesid.

Samaväärselt laenu ja ostmise toetusega on ka kolimistoetuste järele nõudlus kasvanud (vt. joonis 2). Kolimistoetuse saajaid 2001. aastal oli 62,9% rohkem kui 2000. aastal.

Joonis 2



Üks põhjuseid, miks nõudlus eluasemefondi poolt pakutavate toodete järele on kasvanud, tuleneb kindlasti üüripiirmäära kaotamisest Tartu linnas 2000. aastal.

09-05-2002

Väljastatud laenu- ja toetusemahud suurenesid oluliselt 2000.aasta teisel poolel... Näiteks... kui 2000. aasta esimesel poolel väljastati tagastatud eluruumide elanikele 11 laenu kogusummas 713 tuhat krooni, siis aasta teisel poolel väljastati juba 28 laenu kogusummas 2,06 miljonit krooni.

Üüripiirmäärade kaotamisega omanike positsioon oma õiguste esiletoomiseks on paranenud. Samas on omanikul tekkinud paremad võimalused üürikuust vabaneda, mis omakorda on sundinud üürikuust aktiivsemalt otsima võimalusi endale sobiva eluaseme soetamiseks. Vabastatud üüripinnad üldjuhul renoveeritakse ning võetakse taaskasutusele üüripindadena või siis kasutavad omanikud neid oma elamispinnana.

Ajavahemikul 1997-2001 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 200 laenu kogusummas 15,9 miljonit, 104 ostmise toetust kogumahas 3,7 miljonit ning 216 kolimistoetust kogusummas 432 tuhat krooni. Seega nelja ja poole aastaga on eluasemefond võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürikuust staatusest, leevendada 520 leibkonnal. Neist 304 on saanud abi uue elamispinna soetamiseks, ülejäänud aga üüripinnalt ära kolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürikuust koguarv vähenenud 520 inimese võrra. Käesoleva aasta kolme esimese kuuga on neile lisandunud veel 24 inimest, kes eluasemefondi laenu või toetust on kasutanud.

Vahendite allikad

2001.aastal oli üürikuust laenudeks ja toetusteks kasutada 5,63 miljonit krooni, mille moodustasid:

1. munitsipaalvara erastamisest kohaliku omavalitsuse eluasemefondi laekunud summadest Tartu Eluasemefondi suunatud 60%-line osa 2,03 miljonit krooni;
2. Tartu linna 2001.aasta eelarvest eraldatud 1 miljon krooni;
3. väljasolevatest tagastatud eluruumide elanike laenudest laekunud põhiosa 1,78 miljonit krooni (vt. joonis 3);
4. 2000.aasta kasumist tagastatud eluruumide elanikele laenude ja toetuste finantseerimiseks suunatud 824 tuhat krooni.

2001. aastal suurenes tagastatud eluruumide elanikele antavate laenude ja toetuste sihtkapital kokku 1,91 miljoni krooni võrra. Sihtkapitali suurendasid kohaliku omavalitsuse eluasemefondist, Tartu linna eelarvest ning kasumist suunatud vahendid (kokku 3,85 miljonit krooni), vähenemine toimus toetuste (1,69 miljonit krooni) ja laenu põhiosa kustutamise (255,3 tuhat krooni) arvelt.

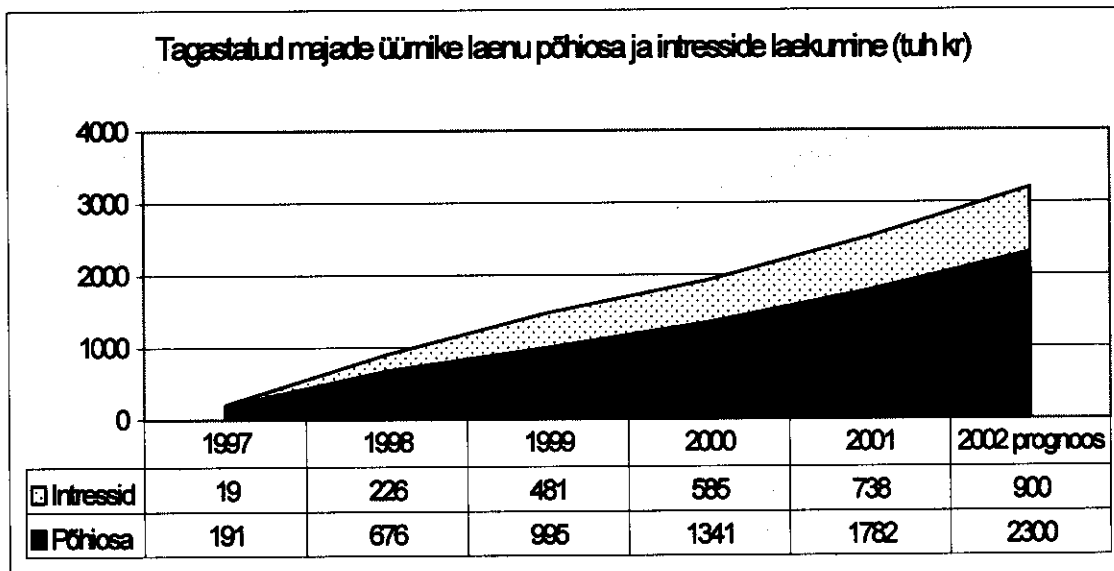
2001. aasta lõpu seisuga oli üürikuust laenude ja toetuste sihtkapitali suurus 9,69 miljonit krooni.

Tagastatud eluruumide elanike laenu põhiosa ja intresside laekumist aastate lõikes näitab joonis 3.



09-05-2002

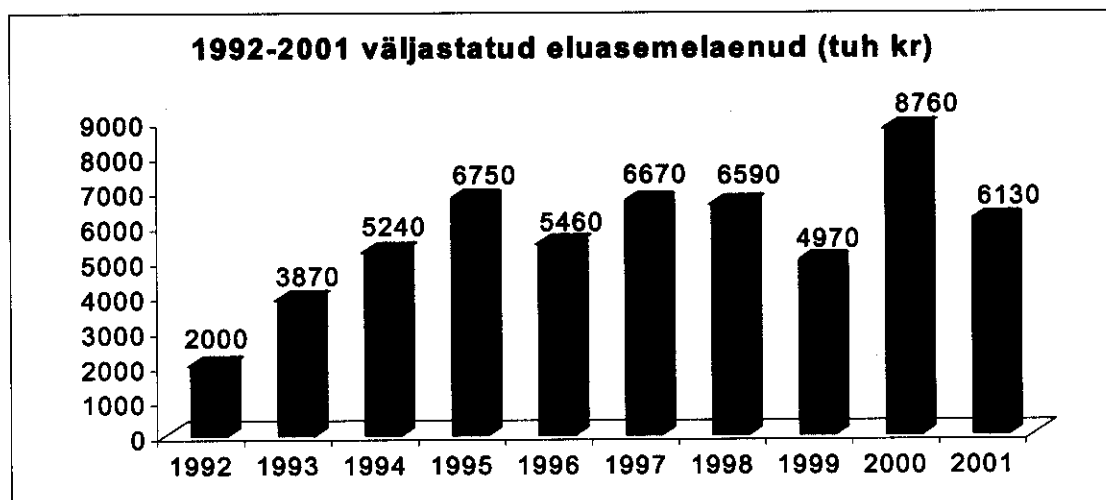
Joonis 3



Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2001. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 118 laenulepingut eluasemelaenu andmiseks summas 6,13 miljonit krooni. Keskmine laenusumma oli 51,9 tuhat krooni. Ajavahemikul 1992-2001 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 4.

Joonis 4



Üheksa aasta jooksul on eluasemefond väljastanud eluasemelaenu 1780 inimesele kogusummas 56,4 miljonit krooni.

09-05-2002

Väljastatud eluasemelaenude mahu vähenemine 2001. aastal oli peamiselt tingitud..... kommertspankade poolt pakutavate samataoliste laenude tingimuste soodsamaks muutumisest.

Valdavalt kasutati laene eluaseme ostmiseks. Ostu-müügihinna osaliseks finantseerimiseks sõlmiti 72 laenulepingut e. 61% aasta jooksul sõlmitud lepingutest. Ülejäänud 46 laenulepingut e. 39% lepingutest sõlmiti eluaseme ehituse või kapitaalremont otstarbeks.

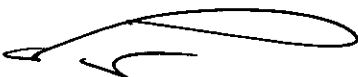
Eluasemelaenu saab taotleda täisealine, regulaarse ja kontrollitava sissetulekuga Tartu linna elanik, kes kuulub ühte või mitmesse järgmistest gruppidest:

1. noored pered, kus taotleja ei ole vanem kui 35 aastat;
2. lasterikkad pered, kellel on kolm või enam vanematega koos elavat last;
3. tagastatud eluruumide elanikud, kelle kasutusõigus eluruumile tekkis enne eluruumi tagastamist õigusjärgsele omanikule;
4. vanaduspensionärid;
5. I või II grupi invaliidid või perekonnad kus vähemalt üks ülalpeetav on I või II grupi invaliid;
6. orvud 3 aasta jooksul pärast kasvatusasutusest lahkumist;
7. eelarveliste asutuste töötajad;
8. tervishoiuasutuste ja sotsiaaltoetuskandeaasutuste arstid, keskmehitsiini-, hooldus-ja majanduspõsonal;
9. magistrandid ja üliõpilased, kellel on erialane töökoht Tartu linnas;
10. isikud, kes on ebaseaduslikult süüdi mõistetud ja hiljem rehabiliteeritud;
11. isikud, kelle eluruum on hävinud või muutunud elamiskõlbmatuks loodusõnnetuse või tulekahju tagajärjel;
12. riiklike või ühiskondlike kohustuste täitmisel, inimelu päästmisel või õiguskorra kaitsel hukkunud isikute perekonnad.

Laenusaaajate gruppide seas esinesid kõige sagedamini noored pered (46,6%) ja eelarveliste asutuste töötajad (29,7%). Ülejäänud 23,7% laenu saanutest moodustasid (invaliidus)pensionärid (12,7%), lasterikkad pered (5,1%), magistrandid ja üliõpilased (3,4%) ning tagastatud eluruumide elanikud (2,5%). Tihti kuuluvad laenu taotlejad korraga mitme eluasemefondist laenu taotlemist võimaldava elanikkonna grupi hulka. 2001. aastal kuulus 29,7% laenu saajatest mitme sihtgrupi hulka.

Laenu kasutatakse eluaseme ostmise, ehituse või kapitaalremondiga seotud kulude osaliseks finantseerimiseks. Laenu antakse kuni 75% eluruumi ostu, ehituse või kapitaalremondi maksumusest. 2001. aastal sai korteri kapitaalremondiks taotleda laenu kuni 30 tuhat krooni, eluaseme ostmiseks ja ehituseks ning eramu remondiks kuni 100 tuhat krooni. Eluaseme ostmiseks antavalt laenult arvestatav intressimäär oli 10% põhiosa jäägilt, eluaseme remondi ja ehituse otstarbel kasutatava laenu intress aga 12% põhiosa jäägilt aastas. Eluaseme ostmiseks mõeldud laenule madalama intressi kehtestamise eesmärk on toetada rohkem neid, kellel veel pole oma isiklikku eluaset või kes vajavad elamiseks suuremat elamispinda.

2002. aastal väljastatakse eluasemelaenu teistsugustel tingimustel. Peamised muudatused on tehtud laenusumma ülemmäära ja intressi osas. Korteri kapitaalremondiks saab taotleda kuni 50 tuhat krooni ning eluaseme ostmiseks, ehituseks ning eramu remondiks kuni 150 tuhat krooni. Eluaseme ostmiseks antavalt laenult arvestatakse intresse 8%



09-05-2002

põhiosa jäägilt aastast. Samasugune intressimäär kehtib ka eluaseme ehitamise ja eramu kapitaalremondi korral, kui laen tagatakse eluaseme pandiga.

Järjest rohkem väljastatud laenudest tagatakse pandilepingutega. 2001.aastal 70,3% laenudest tagati pandilepinguga. 2000.aastal moodustasid pandilepingud u. poole tagatislepingutest. Seoses maa erastamisega on oluliselt kasvanud kinnispantide osakaal laene tagavate pandilepingute osas. Kui 2000. aastal kinnispandid e. hüpoteegid moodustasid 45% sõlmitud pandilepingutest, siis 2001.aastal sõlmitud pandilepingutest oli kinnispantide osakaal juba 74%.

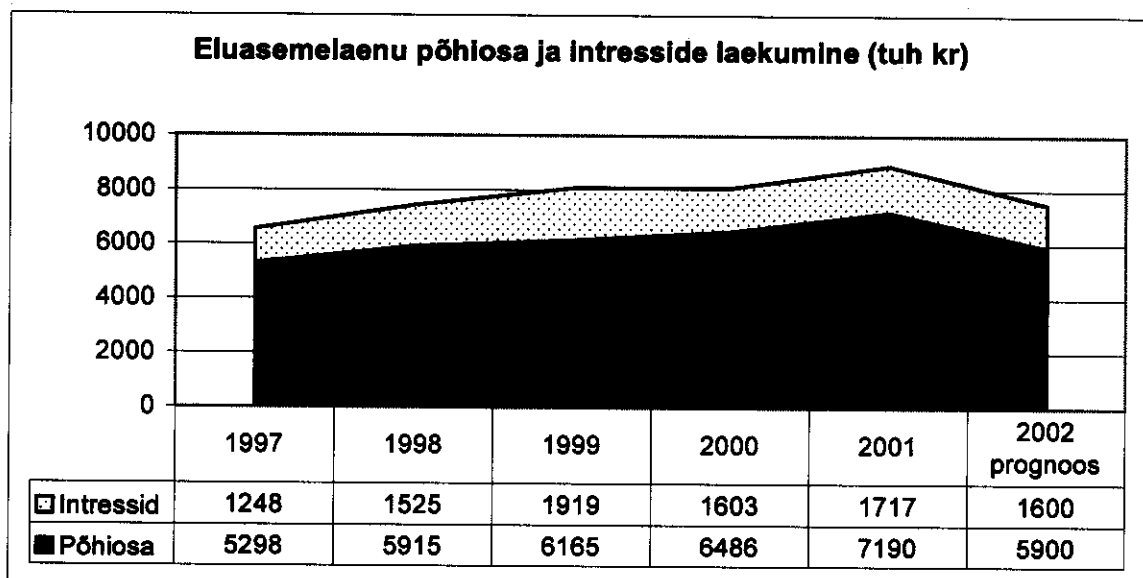
Pandilepingute osatähtsuse kasv on tingitud kahest põhjusest. Esiteks väljastatud keskmise laenusumma suurenemine, samas kui käenduslepingutega saab tagada alla 50 tuhande kroonist laenu. Teiseks põhjuseks on laenu saaja raskus või soovimatus käendajaid leida, sest paljud soovivad ka 50 tuhandest kroonist väiksemat laenu tagada pandiga.

Vahendite allikad

Väljasolevatest eluasemelaenudest laekus 2001. aastal tagasi 7,19 miljonit krooni põhiosa ja 1,72 miljonit krooni intresse. Eluasemelaenude sihtkapital 2001. aasta lõpu seisuga oli 16,89 miljonit krooni. Aastaga suurenes sihtkapital 5,1%.

Eluasemelaenu põhiosa ja intresside laekumine on näidatud joonisel 5.

Joonis 5



Töötasu

Tartu Eluasemefondi keskmine töökohtade arv 2001. aastal oli 5,45. Töötajate töötasu oli 501 469,65 krooni, s.h. juhatajale makstud töötasu oli 153 024,70 krooni. Nõukogus on seitse liiget ning nende tasu aastast oli kokku 30 000 krooni.

09-05-2002

Tulevikuplaanid

Sihtasutus Tartu Eluasemefond jätkab senist tegevust eesmärgiga aidata kaasa Tartu linna elanike elamistingimuste parandamisele. Samaselt 2001.aastaga on sellele järgneva aasta tegevuse prioriteet tagastatud eluruumide elanike ja omanike vaheliste pingete leevendamine läbi laenu ja toetuste võimaldamise.

Kahe uue toote väljatöötamisega on lisandunud kaks uut sihtgruppi. 2002.aasta algusest pakub eluasemefond ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooni liitumistasu laenuga finantseerimise võimalust ning endise sõjaväelinnaku elanikele elamispinna soetamiseks laenu või olemasolevale elamispinnale ümberasumiseks kolimistoetust.

Jätakuvalt pakub eluasemefond soodsat laenu eluaseme ostmiseks või renoveerimiseks ka noortele peredele, eelarveliste asutuste töötajatele, üliõpilastele, invaliidis- ja vanaduspensionäridele ning teistele eluasemelaenu sihtgruppidele.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

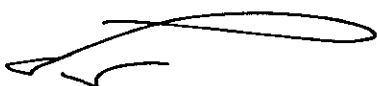
Tartu Eluasemefond täidab nn. sundüürnike probleemi leevendamise osas Tartu linnas olulist rolli. Tagastatud eluruumide elanikele pakutakse endiselt soodsaid võimalusi eluaseme soetamiseks või olemasolevale elamispinnale ümberasumise toetamiseks. Arvestades Tartu linna piiratud võimalusi üürnikele asenduspindade pakkumiseks, on laenu või toetuse andmise kaudu linnal suhteliselt soodne võimalus saada lahendus üürniku ja omaniku vahel tekkinud pingetele.

Tagastatud eluruumide elanikele laenu ja toetust pakutud juba ligi viis aastat. Selle aja sisse jääb mitu üürnike ja omanike suhteid mõjutanud sündmust. Üheks on üüripiirmäärade kaotamine 2000.aastal ning teiseks kindlasti ka kinnisvarahindade hüppeline tõus. Üürnike ja omanike suhetest värske ülevaate saamiseks, üürnike vajaduste ja võimaluste ning edasise tegevuskava väljaselgitamiseks viiakse 2002.aasta kevadel Tartu linna sundüürnike seas läbi küsitlus. Eluasemefondi huvi küsitlusest on toodete edaspidiseks arendamiseks vajaliku informatsiooni hankimine.

Seoses kinnisvarahindade tõusuga on tekkinud vajadus tõsta ka üürnikele pakutava laenu ülemmäära. Nii laenu kui ka ostmise- ja kolimistoetuse ülemmäärad ja edasised väljastamise põhimõtted on kavas läbi arutada pärast kavandatud küsitluse tulemuste selgumist.

Eluasemefond peab oluliseks, et laenu ja toetuse pakkumisega:

- sundüürnikel oleks võimalus soetada neid rahuldav elamispind;
- tagastatud majade omanikud saaksid kasutada neile kuuluvat vara oma äranägemise järgi. Üürnikele meelepäraselt on levinud ka üüripinna müümine seda kasutavale üürnikule;
- inimeste arv tagastatud eluruumide üürnike registris väheneks, parandades nende inimeste võimalust saada linnalt asenduspind, kes laenu võtta ei suuda või ei soovi seda teha.



09-05-2002

Uued tooted

Tartu Linnavolikogu määrustega nr. 100 ja 101 20. detsembrist 2001. aastast pandi alus kahele uuele eluasemefondi poolt väljastatavale tootele. 2002. aasta alguses jõustunud määrustega kehtestati "Kinnistu omanikule ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks laenu andmise kord" ning "Laenude ja toetuste andmise kord Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele".

Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikud saavad taotleda laenu eluaseme soetamiseks või kolimistoetust eluruumist ümberasumiseks juhul, kui nende poolt kasutatav eluruum kuulub lammutamisele. Laenu taotlejaks saab olla ka isik, kes lammutatavast eluruumist juba on paigutatud teise eluruumi. Korra väljatöötamise hetkel oli sihtgrupi suuruseks 57 leibkonda. Neist 23 on "hiinalinnast" aastatel 1998-1999 linna poolt ostetud korteritesse ümberpaigutatud leibkonnad, kellele pakutakse laenu kasutatava eluruumi väljaostmiseks. Ülejäänud 34 on "hiinalinnas" lammutatavates eluruumides endiselt elavad perekonnad, kellele pakutakse laenu teise eluruumi ostmiseks või kolimistoetust muule elamispinnale ümberasumiseks. Taotlemise õigus laieneb ka teistele linna eluruumide elanikele, kelle elamispind otsustatakse lammutada.

Laenu ülemmäär on 150 000 krooni, intress 8% laenu põhiosa jäägilt aastas ning periood kuni 10 aastat. Kui 80% laenust on tasutud, siis kustutatakse 20% laenust. Kolimistoetuse suuruseks on 10 000 krooni.

Ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks pakutakse laenu kuni liitumistasu ulatuses, kuid mitte üle 40 000 krooni. Intress on 10% laenu põhiosa jäägilt aastas, laenu kestvus kuni 10 aastat. Laenu põhiosast kustutatakse 10%, kui 90% on tasutud. Sihtgrupi suuruseks on kuni 2 200 majapidamist. Neist 1/3 puuduvad nii vesi kui ka kanalisatsioon, ülejäänutel kas ainult vesi või ainult kanalisatsioon.

Eluasemelaen

Eluasemefondi toodetest on eluasemelaenu järele nõudlus kõige suurem. Kuna sihtgrupp on lai ning tingimused ka soodad, siis kindlasti ka järgmisel tegevusaastal ületavad väljastatud eluasemelaenud oma mahult teisi tooteid. Laenu saajal laenu teenindamiseks minevad kulud hoitakse madalal, et võimaldada soodsat laenusaamise võimalust ka neile, kelle sissetulek ei võimalda kommerts pangast laenu taotleda. Laenuandmise poliitika rakendamise juures on primaarne eluruumi soetamise võimaldamine nendele inimestele, kes seda veel ei oma või kelle praegune eluruum ei vasta elementaarsetele elamistingimustele. Jätkame ostulaenude eelistamist remondilaenudele.

Kasutatav ressurss

Tartu Eluasemefondil peaks 2002. aastal olema kasutada kokku 13,9 miljonit krooni.

Väljasolevatest eluasemelaenudest peaks aasta jooksul laekuma kokku 5,9 miljonit krooni põhiosa ning 1,6 miljonit krooni intresse. Tagastatud eluruumide elanikele varem väljaantud laenudest laekub prognooside kohaselt põhiosa 2,3 miljonit krooni ning intresse 0,9 miljonit krooni. Tartu Eluasemefondi kasum 2001. aastast on 1,67 miljonit krooni, mis eluasemefondi tegevuse tänaseid prioriteete arvestades suunatakse tõenäoliselt tagastatud eluruumide elanikele laenude ja toetuste andmiseks.

Kasutatav ressurss peaks olema piisav rahuldamiseks nõudlust kõikide eluasemefondi poolt pakutavate toodete, sealhulgas ka uute laenude ja toetuste järele 2002. aastal.

09-05-2002

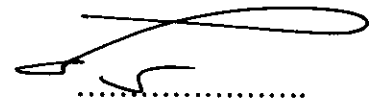
JUHATUSE DEKLARATSIOON

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond juhatus on raamatupidamisseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2001 ja aruande koostamise kuupäeva 20.03.2002 vahemikul. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust. Juhatuse hinnangul on SA Tartu Eluasemefond jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liige

Andres Püss

20.03.2002

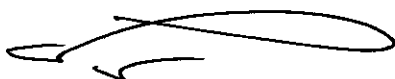


09-05-2002

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....

SIHTASUTUSE TARTU ELUASEMEFOND
2001. AASTA RAAMATUPIDAMISBILANSS

	31.12.2001	31.12.2000
AKTIVA (vara)		
KÄIBEVARA		
1. Raha ja pangakontod	3 196 231	1 071 085
2. Muud lühiajalised nõuded (2)	7 126 088	6 604 525
3. Intressid	293 370	293 071
4. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	15 822	15 359
KÄIBEVARA KOKKU	10 631 511	7 984 040
PÕHIVARA		
5. Mitmesugused pikaajalised nõuded (2)	18 148 940	17 794 719
6. Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses) (3)	188 415	204 785
7. Muu inventar, tööriistad, sisseseade jm. (soetusmaksumuses) (3)	16 536	16 536
8. Akumuleeritud põhivara kulum (miinus) (3)	-177 547	-196 704
Kokku materiaalne põhivara	27 404	24 617
PÕHIVARA KOKKU	18 176 344	17 819 336
AKTIVA (vara) KOKKU	28 807 855	25 803 376
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
KOHUSTUSED		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
9. Mitmesugused võlad	340 000	110 000
10. Võlad töövõtjatele	81 421	69 684
11. Muud viitvõlad	9 763	8 270
Kokku viitvõlad	91 184	77 954
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	431 184	187 954
KOHUSTUSED KOKKU	431 184	187 954
OMAKAPITAL		
12. Sihtkapital (5)	26 581 364	23 846 198
13. Reservid (5)	121 119	121 119
14. Aruandeaasta kasum (-kahjum) (6)	1 674 188	1 648 105
OMAKAPITAL KOKKU	28 376 671	25 615 422
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	28 807 855	25 803 376

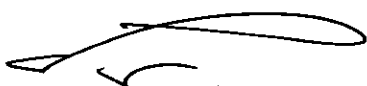


09-05-2002

**SIHTASUTUSE TARTU ELUASEMEFOND
2001.AASTA KASUMIARUANNE**

Skeem 1.

	2001.a.	2000.a.
ÄRITULUD		
4 Muud äritulud	211 916	485 054
ÄRITULUD KOKKU	211 916	485 054
ÄRIKULUD		
5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	28 210	22 774
6 Mitmesugused tegevuskulud	276 545	384 404
7 Tööjõukulud	717 556	651 283
7.a Palgakulu	539 500	489 635
7.b Sotsiaalmaks	178 056	161 648
8 Kulum	14 156	13 104
8.a Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 156	13 104
9 Muud ärikulud	4 000	17 035
ÄRIKULUD KOKKU	1 040 467	1 088 600
ÄRIKASUM/(-)KAHJUM	-828 551	-603 546
10 FINANTSTULUD		
10.c finantstulud muudelt pikaajalistelt fin.investeeringutelt	2 454 981	2 195 949
10.e muud intressi- ja finantstulud	47 758	55 702
FINANTSTULUD KOKKU	2 502 739	2 251 651
11 FINANTSKULUD		
11.c Intressikulud		
11.d Finantsinvesteeringute väärtuse muutus		
FINANTSKULUD KOKKU		
KASUM/(-)KAHJUM MAJANDUTEGEVUSEST	1 674 188	1 648 105
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		
Tulumaks		
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	1 674 188	1 648 105



09-05-2002

2001. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Aastaruandes kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused****Üldpõhimõtted**

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2001 ja lõppes 31.detsember 2001. Raamatupidamise arvestust peetakse tekkepõhiselt. Raamatupidamise arv näitajad on esitatud Eesti kroonides.

Laenusaaajate laenujäägi võrdlemine, laenuvõla ja intressivõla hindamine

Laenusaaajate tasumata laenusumma jäägi võrdlemine toimub raamatupidamisprogrammi ja laenuprogrammi vahel. Aruandeaastale järgneval aastal laekuvad laenusummad on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest ja näidatakse bilansis muude lühiajaliste nõuetena, järgmistel aastatel laekuvad laenusummad näidatakse mitmesuguste pikaajalisete nõuetena. Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud laenud, mis on kohtu kaudu välja mõistetud ning kohtu täitevametisse andmisest on möödunud kaks aastat, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks, on 1999. aastast 8 000 krooni. Kuni 1999. aastani oli soetusmaksumus 2000 krooni. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Kasulik tööiga ning amortisatsiooninormid põhivararühmade lõikes on:

Masinad ja seadmed	2,5 aastat	40% aastas.
Inventar	5 aastat	20% aastas.

Lisa 2. Antud pikaajalised laenud

Eluasemefond annab eluasemelaenu ja tagastatud eluruumide elanike laenu kestvusega kuni kümme aastat. Sõlmitud laenulepingute 2002.aastal tagasimakstav laenude osa on 7 400 000 kr., 2003. aastal ja hiljem tagasi makstava pikaajalise laenu osa on 18 148 939,85 kr. Ebatõenäoliselt laekuv laen -273 911,96 kr.

Lisa 3. Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
01.01.2001	204 785	16 536	221 321
soetatud põhivara	16 943		16943
mahakandmine	-33 313		-33 313
31.12.2001	188 415	16 536	204 951
Akumuleeritud kulud			
31.12.2000	185 135	11 569	196 704
arvestatud kulud	12 504	1 652	14 156
mahakantud pv kulud	-33 313		-33 313

31.12.2001	164 326	13 221	177 547
------------	---------	--------	---------

Jääkväärtus

01.01.2001	19 650	4 967	24 617
31.12.2001	24 089	3 315	27 404

Lisa 4. Rahavoogude aruanne

	2001	2000
Rahavood jooksvast tegevusest		
Kasum	1 674 188	+1 648 105
Amortisatsioon	+14 156	+13 104
<u>Kasum (-), kahjum(+) põhivara mahakandmisest</u>		
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	+1 688 344	+1 661 209
Nõuete seisu muutus	-762	-2 558
<u>Kohustuste seisu muutus</u>	243 230	-34 696
Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest kokku	242 468	-37 254
Kokku rahavood jooksvast tegevusest	1 930 812	+1 623 955

Rahavood investeerimistest

Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud:

antud eluasemelaenu	-6 128 731	-8 347 169
antud üürnike laenu	-3 929 600	-2 801 502
laekunud eluasemelaenu	7 190 204	6 574 887
laekunud üürnike laenu	2 037 291	1 515 155
ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud laen	48 521	111 952
<u>tasutud ebatõen. laene ja täpsustused kohtuotsuste alusel</u>	-93 469	-50 973
kokku finantsinvesteeringud	-875 784	-2 997 650

<u>Kulutused põhivara soetuseks</u>	16 943	-11 630
-------------------------------------	--------	---------

Kokku rahavoogude muutused investeerimisest	-892 727	-3 009 280
--	-----------------	-------------------

Rahavood finantseerimisest

Omakapitali muutus:

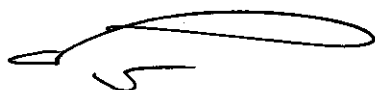
munitsipaalvara erastamise 60 %-st	2 029 577	542 341
munitsipaalvara erastamise 40 %-st		500 000
kohaliku omavalitsuse eelarvest	1 000 000	
kolimistoetused	-114 000	-70 000
laenu kustutamised	-255 250	-173 733
<u>ostmise toetused</u>	-1 573 265	-749 531

Kokku rahavoogude muutused finantseerimisest	1 087 061	49 077
---	------------------	---------------

Raha ja pangakontode netomuutus	2 125 146	1 336 248
--	------------------	------------------

Raha ja pangakontod 01.01.2001	1 071 085
--------------------------------	-----------

Raha ja pangakontod 31.12.2001	3 196 231
--------------------------------	-----------



09-05-2002

Lisa 5. Omakapital

Sihtkapital 26 581 364,08 kr koosneb:

- 1992-1995 aastatel korterite asustamisõiguse müügist kinnisvarafirmadelt laekunud summadest, korteriameti sihtfinantseerimisest ja linnavarade osakonnalt linna maja erastamisest laekunud summadest 8 417 675,79 kr, millest on maha arvatud 1992-1993 antud kolimistoetused 34 000 kr ja 1993.a. toetused 27 000 kr. Jääk 8 356 675,79 kr.
- Tartu linna eelarvest tehtud eraldustest eluasemelaenude väljastamiseks 1993.a. 300 000 kr, 1994.a. 800 000 kr, 1995.a. 400 000 kr, 1997.a. 1 000 000 kr, 1998.a. 500 000 kr, kokku 3 000 000 kr.
- Eluasemefondi kasumist eluasemelaenudeks suunatud summadest 1995.a. 161 473,75 kr, 1996.a. 85 700 kr, 1997.a. 315 579,46 kr, 1998.a. 606 823,56 kr, 1999.a. 109 582,16 kr, 2000.a. 811 688,66 kr, 2001.a. 824 052,03, kokku 2 914 899,62 kr.
- Finest Tartu Hotelsi ja 1994-1995.a. erastamise jäagist fondi põhitegevuseks linnavalitsuse poolt suunatud 2 117 643,90 kr.
- Vabariigi Valitsuse Reservfondist tehtud eraldusest summas 500 000 kr.
- Eluasemefondi kasumist tagastatud eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks 2001.a. suunatud 824 052,50 kr.
- 2001.a. Tartu linna eelarvest tehtud eraldusest summas 1 000 000 kr tagastatud eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks.
- Munitsipaalvara erastamisest kohalikku eluasemefondi laekunud summade 60% -lise osa, mida Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määruse nr. 20 alusel kasutatakse tagastatud eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks, jäagist summas 7 868 092,27 kr. (Suunati 7 781 030,31 kr, millele 2001.a. lisandus 2 029 576,96 kr Antud ressursiosa vähenes üürnike laenu kustutamise summa 255 250 kr, kolimistoetuste summa 114 000 kr ja ostmistoetuste summa 1 573 265 kr võrra).

Reservid 121 119 kr.

Aruandeaasta kasum 1 674 188,24kr.

Lisa 6. Bilansivälised kontod

Bilansiväliselt peetakse arvestust eluasemefondi nõukogu 18.12.1996, 26.01.1998, 25.01.1999, 11.01.2000 ja 26.01.2001 otsustega lootusetult laekuvateks tunnistatud laenude osas. Lootusetuid laene on 31.12.2001 seisuga 8:

lep.146 laen 17 835,59, intressid 11 613,03

lep.420 laen 6 149,73

lep.94 laen 20 000,00, intressid 3080,08

lep.558 laen 18 716,21, intressid 423,26, viivis 398,64

lep.386 laen 15 143,32, intressid 4 764,19

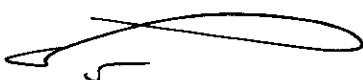
lep.895 laen 21652,71, intressid 1167,85, viivis 1364,11

lep.429 laen 11946,14, intressid 2006,23

lep.976 laen 30727,25

Eluasemefondi nõukogu 01.03.1999 otsuse alusel lootusetult laekuvaks tunnistatud kapitalihoiuse jääk pankrotistunud Eesti Maapangas summas 605 399,31 krooni.

Bilansivälistel kontodel kokku 772 387,65 kr.



17

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....03.04.2002.....
Signature/allkirj.....[Handwritten Signature].....
Auditorbüroo ELSS AS

09-05-2002

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS TARTU LINNAVALITSUSELE

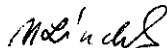
Oleme kontrollinud juuresolevat Sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2001, perioodi 01.01.2001-31.12.2001 kasumiaruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt Sihtasutuse Tartu Eluasemefond finantsseisundit seisuga 31.12.2001 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tartus 03.aprillil 2002

Auditoribüroo ELSS AS

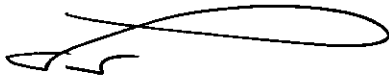
Evald Veldemann
vanutatud audiitorÜlle Lindmets
vanutatud audiitor

09-05-2002

.....

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

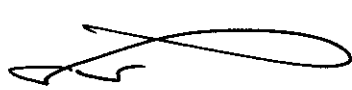
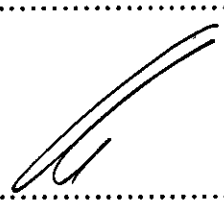
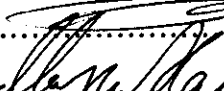
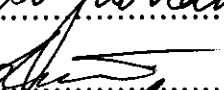
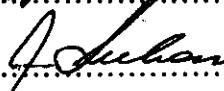
Juhatus teeb ettepaneku suunata Sihtasutuse Tartu Eluasemefond 2001.aasta puhaskasum summas 1 674 188,24 krooni sihtkapitali tagastatud eluruumide elanikele laenude ja toetuste andmiseks.



Andres Püss
juhataja

09-05-2002

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<u>Juhatus</u>			
Juhataja	Andres Püss	20.03.2002	
<u>Nõukogu</u>			
Nõukogu esimees	Aksel Kivi	03.05.02	
Nõukogu liige	Jüri Kõre	03.05.02	
Nõukogu liige	Merike Kontkar	03.05.02	
Nõukogu liige	Toivo Talving	03.05.02	
Nõukogu liige	Margus Hanson	03.05.02	
Nõukogu liige	Jaanus Liivak	03.05.02	
Nõukogu liige	Joel Luhamets	03.05.02	