

TARTU ELUASEMEFOND
REKVISIITID
SISSE

25.04.2006
25.04.2006 57586

81

SA TARTU ELUASEMEFOND
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

TARTU MAJANDUS-
REGIOONIKOOL
SIHTASUTUS

2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

Nimi:	Sihtasutus Tartu Eluasemefond
Sihtasutuste registri kood:	90001090
Aadress:	Vabaduse pst 2-13, 51004 Tartu
Telefon:	742 3292
Faks:	744 1206
Elektronpost:	eaf@uninet.ee
Kodulehekülg:	www.eluasemefond.ee
Põhitegevusala:	laenude kaudu elamuehituse toetamine ja elamistingimuste parandamise võimaldamine Tartu linnas
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
Tegevjuht	Andres Püss
Audiitor	Audiitorbüroo ELSS AS
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus



SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	14
Juhatuse deklaratsioon	14
Bilanss	15
Tulude ja kulude aruanne (<i>skeem 1</i>)	16
Rahavoogude aruanne	17
Netovara muutuste aruanne	18
Raamatupidamise aastaaruande lisad	19
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	19
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 3. Mitmesugused pikaajalised nõuded	20
Lisa 4. Materiaalne põhivara	20
Lisa 5. Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 6. Sihtfinantseerimine	21
Lisa 7. Sihtkapital	21
Lisa 8. Lootusetud võlad	21
Lisa 9. Laekumata intressid	22
Lisa 10. Tulud ja kulud sihtfinantseerimisest	22
Lisa 11. Muude oluliste kasumiaruande kirjete all-liigendused	22
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele	24

SIHTASUTUSE TARTU ELUASEMEFOND 2005. AASTA TEGEVUSARUANNE

Tartu Eluasemefond loodi 1992. aastal eesmärgiga laenude kaudu võimaldada elamistingimuste parandamist Tartu linnas. Sihtasutusena tegutseb eluasemefond alates 1997. aastast.

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.

2001. aasta lõpus lisandusid pakutavate toodete nimistusse laen ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks ning laen ja kolimistoetus Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele.

2003. aastal alustas Tartu Eluasemefond SA KredEx poolt ühistutele väljastatava rekonstrueerimistoetuse ja tehnilise ülevaatusetoetuse taotluste menetlemist.

Olulisemad sündmused 2005. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2005. aastal erinevatele sihtgruppidele 182 erinevat toodet kogusummas 12,6 miljonit krooni. Toodete väljastamisel oli prioriteediks õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumide elanikud.

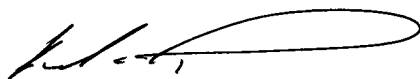
Eluasemefondi ja linnavalitsuse ühisel tellimusel viis Tartu Ülikooli sotsioloogia ja sotsiaalpoliitika osakond 2005. a kevadel läbi laiaulatusliku küsitluse sundüürnike seas. Tulemused andsid ülevaate tagastatud eluruumide elanike olukorrast ja ootustest ning sellest lähtuvalt muudeti ka üürnikele antavate toodete tingimusi. Muudetud tingimustest anti üürnikele teada otsepostituse kaudu.

Kõikide eluasemefondi toodete tingimused muutusid nii praeguste kui ka potentsiaalsete klientide jaoks soodsamaks. Muutused seisnesid peamiselt intressimäärade alandamises 1-2 protsendipunkti võrra, omafinantseeringu nõude vähendamises, laenu tähtaaja pikendamises ning laenu piirmäära suurendamises. Toodete tingimustele ning ka nõudlusele avaldas suurt mõju muuhulgas 2005. aastal jätkunud hinnakasv kinnisvara- ja ehitussektoris.

Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevustest sihtgruppide ja toodete kaupa.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord kehtestati 26. juunil 1997. aastal Tartu Linnavolikogu määrusega 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. Viimati muudeti määrust 2005. aasta 07. aprillil.

Tagastatud eluruumi elaniku 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 kokkuleppe, 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 tingimusele, et laenu või toetuse saaja laenu või toetust kasutab.

Laen

Laenu pakutakse eluaseme soetamiseks. Laenusumma ülemmääraks on 400 tuhat krooni. Laenu intressimäär on 4% aastas laenu põhiosa jäägilt. Intress fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks. Tagasimaksmise periood on maksimaalselt 20 aastat. Aasta-aastalt on laenu intressi alandatud. Näiteks kuni 2003. a juunini oli laenu intress sõltumata tagatisest 8% aastas, edasi kuni 2005. a juulini 6% ning juulist tänaseni on väljastatud laene intressiga 4% aastas. Intressi alandamist uuele tasemele saavad taotleda ka varem laenu saanud isikud.

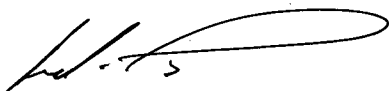
Tagastatud majade üürnike laenu saamiseks esitati 2005. aastal 23 uut taotlust. Kõik taotlused rahuldati ning väljastati 16 laenu kogusummas 5,24 miljonit krooni. Keskmiseks laenusummaks kujunes 327 tuhat krooni. Üks laen väljastati üürilepingu alusel kasutatud eluruumi ning ülejäänud viisteist laenu muu eluruumi ostmiseks. Väljasolevatest laenudest laekus 2005. aastal tagasi põhiosa 1,65 miljonit krooni.

Laenu üks soodsaid tingimusi laenusaja jaoks on laenu põhiosa kustutamine. Vastavalt 1997. aastast kuni 1998. aasta alguseni kehtinud korrale kuulub nimetatud ajavahemikul väljaantud laenu põhiosast kustutamisele 1/3, kui laenusaja on vastavalt laenulepingule 2/3 laenust tagastanud. Ajavahemikus 1998 – 2005 väljastatud laenude põhiosast kustutatakse 1/5. 2002. aastal piirati kustutatava osa suurus 30 000 krooniga. 2005. a viimane piirang kaotati ning seoses intressi alandamise ja laenu piirmäära tõstmisega kustutatava osa suurus vähendati 10%-le.

2005. aastal kustutati laenu põhiosa kokku 360,4 tuhande krooni ulatuses. Ajavahemikus 1997-2005 on laenu põhiosa kustutatud summas 2,2 miljonit krooni.

Ostmise toetus

Tagastatud majade üürnikele loodi uue elamispinna soetamiseks tagastamatu abi ehk 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-müügi hinnast. Kui ostetava eluruumi hindamisaktis toodud väärtus on madalam kui selle ostu-müügi hind, võetakse eluasemefondi poolt makstava toetusesumma määramisel aluseks hindamisaktis toodud väärtus. Tartu Linnavalitsuse poolt kehtestatud ülemmäär on 40 tuhat krooni.



2005. aastal esitati 11 ostmise toetuse taotlust. Kõik taotlused rahuldati ning sõlmiti 10 toetuse lepingut kogusummas 396 tuhat krooni. Kesmine väljamakstud toetus oli 39,6 tuhat krooni. Kolmel korral kasutati toetust üürilepingu alusel kasutatava, seitsmel korral aga muu elamispinna ostmiseks.

Kolimistoetus

Üürnik, kes tagastatud eluruumist ümberasumiseks ei vaja ei laenu ega ostmise toetust, saab 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.

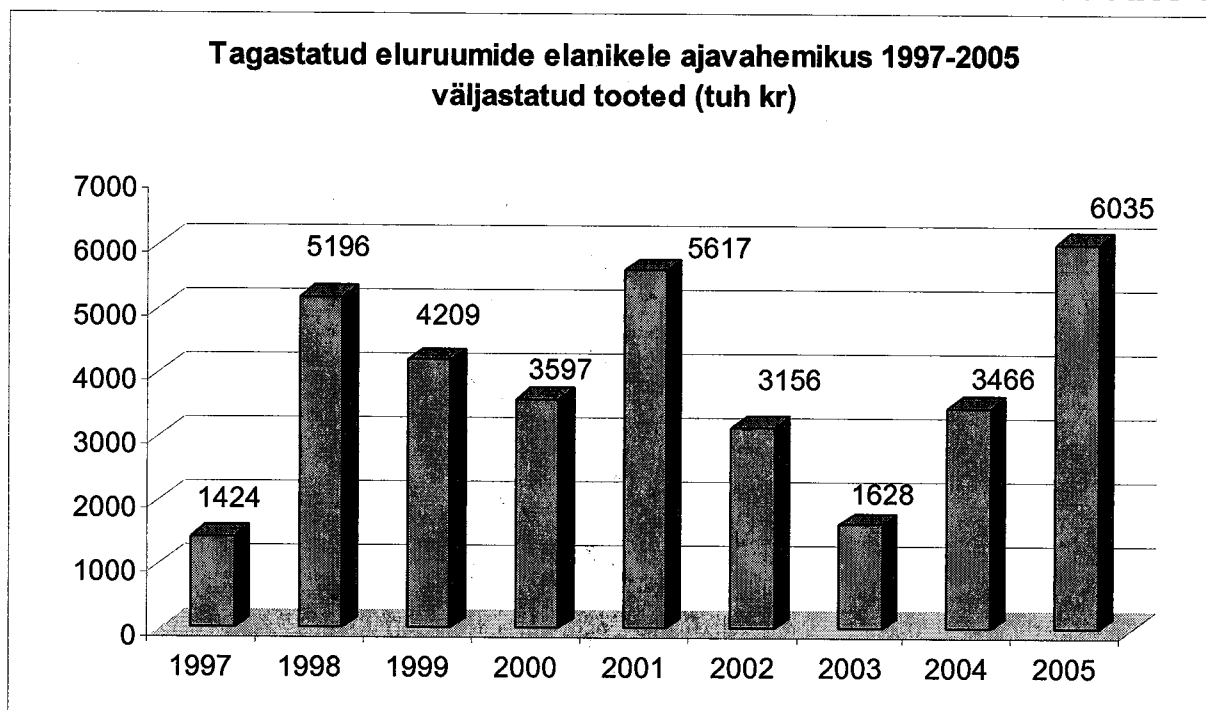
Alates 2005. a juulist on kolimistoetuse suurus diferentseeritud selliselt, et üürnikele, kes kolivad linnavalitsuselt saadud pinnale, antakse toetust 2 000 krooni, teistele aga 10 000 krooni. Kolimistoetuse said kõik 49 taotluse esitanud isikut kogusummas 402 tuhat krooni.

Võrdluseks 2005. aasta statistikale laenude ja toetuste osas märgime, et 2004. aastal anti tagastatud majade üürnikele:

- 15 laenu summas 2,53 miljonit krooni, keskmine laenusumma oli 169 tuhat krooni;
- 23 ostmise toetust kogusummas 857 tuhat krooni, keskmine toetus oli 37,3 tuhat krooni;
- 41 kolimistoetust kogusummas 82 tuhat krooni.

Ajavahemikus 1997-2005 sundüürnikele väljastatud laenude ja toetuste kogumahud on näidatud joonisel 1.

Joonis 1



Perioodil 1997-2005 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 253 laenu kogusummas 25,8 miljonit, 204 ostmise toetust kogumahas 7,4 miljonit ning 401 kolimistoetust kogusummas 1,1 miljonit krooni. Seega kaheksa ja poole aastaga on eluasemefond võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 858 leibkonnal. Neist 457 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud

aga üüripinnalt ära kolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 858 inimese võrra. Käesoleva aasta kahe esimese kuuga on neile lisandunud veel kaheksa üürnikku, kes eluasemefondi toetust on kasutanud.

Toetusteks ja laenu kustutamiseks kasutatav ressurss

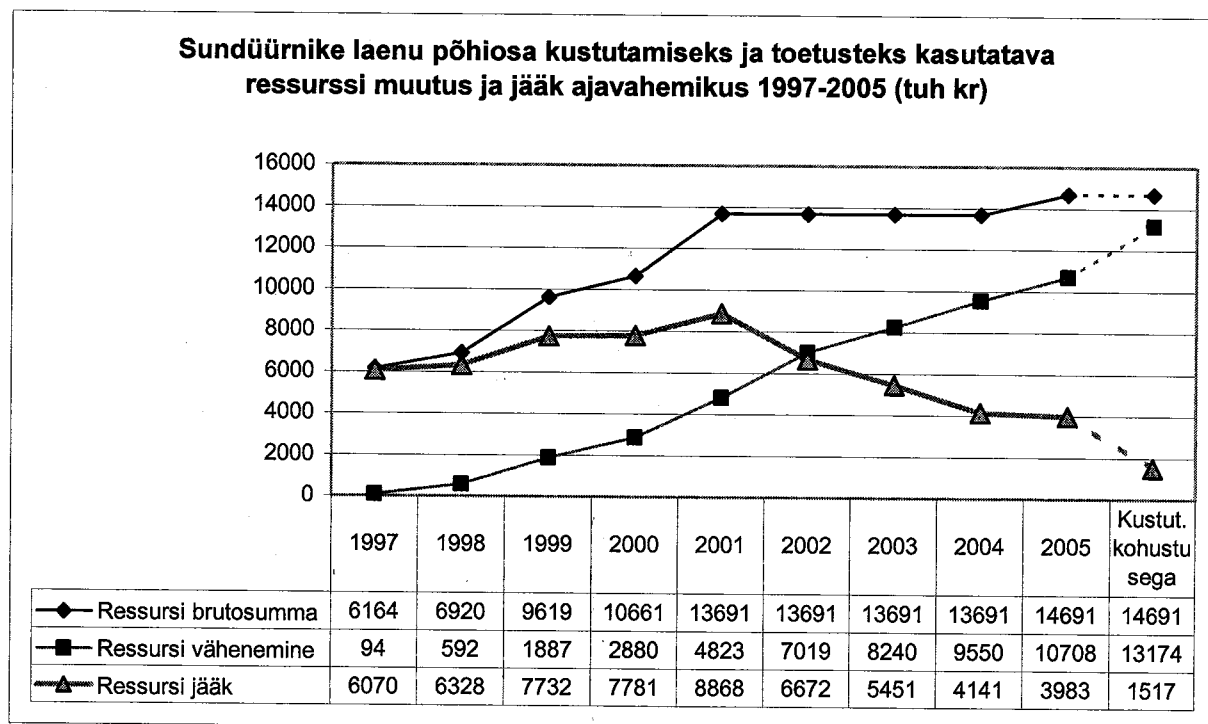
Tagastatud eluruumide elanikele väljastatud laenude põhiosa kustutamise kohustuse täitmiseks ja toetuste andmiseks saab eluasemefond maksuvabalt kasutada munitsipaalvara erastamisest kohaliku omavalitsuse eluasemefondi laekunud ning Tartu linna eelarvest eraldatud vahendeid. 2005. aasta alguses oli nimetatud vahendite jääk 4,14 miljonit krooni, aasta lõpuks oli jääk 3,98 miljonit krooni. Ressursi jääki suurendas Tartu linna 2005. a lisaeelarvest eraldatud 1 miljon krooni, jääki vähendasid 1,16 miljoni krooni võrra aga alljärgnevad tegurid:

- 1) kolimistoetuste väljastamine summas 402 tuhat krooni;
- 2) ostmise toetuste väljastamine summas 396 tuhat krooni;
- 3) laenu põhiosa kustutamine summas 360 tuhat krooni.

Väljasolevate laenude põhiosa kustutamise kohustusi tulevikus on kokku 2,47 miljonit krooni, seega 2005. aasta lõpus oli kustutamiseks ja toetuste väljastamiseks kuluva ressursi netojääk vähenenud 1,51 miljonile kroonile.

Tagastatud eluruumide elanikele laenu põhiosa kustutamiseks ja toetuste andmiseks kasutatava ressursi muutumine aastate lõikes on kajastatud joonisel 2. Joonisel ressursi brutosumma tähendab munitsipaalvara erastamisest ja Tartu linna eelarvest laekunud vahendeid koos eelmiste perioodide laekumistega. Vähenemine näitab laekunud vahendite kasutamist kustutamiseks ja toetuste andmiseks.

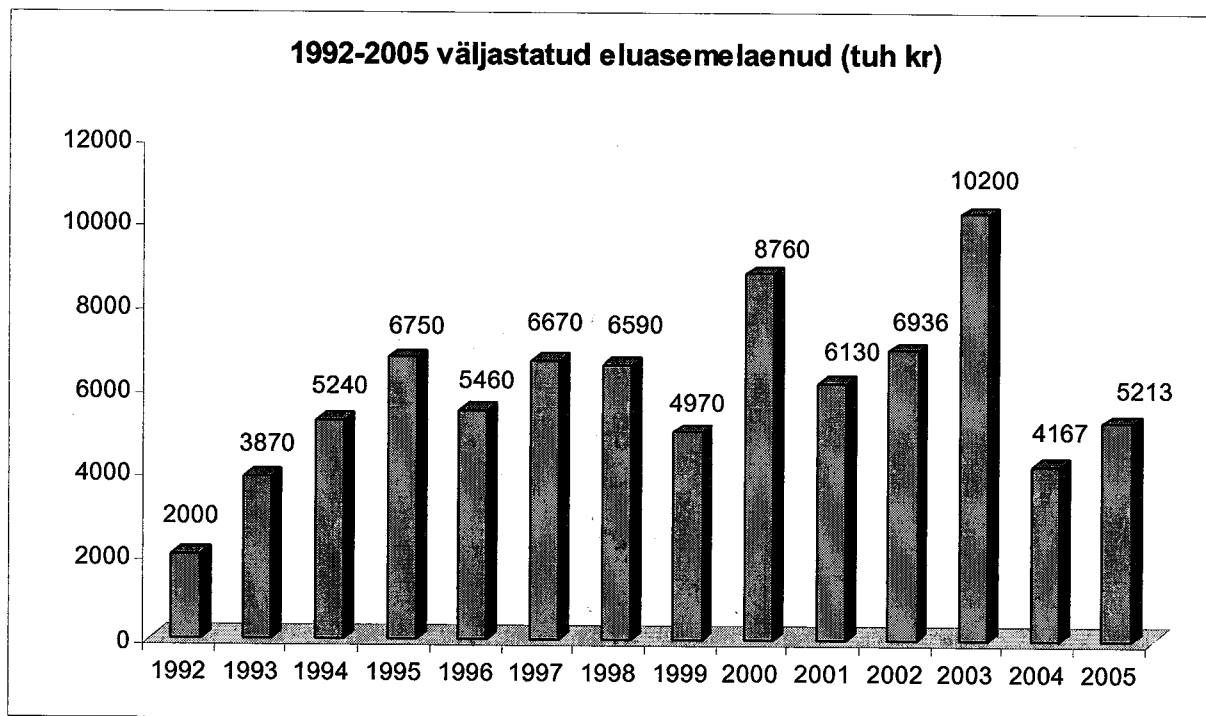
Joonis 2



Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2005. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 69 laenulepingut kogusummas 5,21 miljonit krooni. Keskmine laenusumma oli 75,4 tuhat krooni. Ajavahemikus 1992-2005 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 3.

Joonis 3



Eluaseme soetamiseks väljastati 13 laenu, renoveerimiseks 45 ning ehitamiseks 11 laenu.

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 sotsiaalhoolekandenasutuste arstid, keskmehitsiini-, hooldus-ja majanduspersonal;
9. magistrandid ja üliõpilased, kellel on 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 vanadus- ja töövõimetuspensionärid (26%), eelarveliste asutuste töötajad (23%) ja noored pered (20%). Ülejäänud 31% laenu saanutest moodustasid lasterikkad pered, tagastatud eluruumide elanikud ning ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooniga liitujad, kellel liitumisega seotud kulud osutusid liitumiseks antava laenu ülemmäärast (40 tuhat krooni) suuremaks. Eluasemelaenu võtnud sundüürnike seas oli nii neid, kes katsid eluasemelaenuga ostmise toetuse kasutamisel nõutavat omafinantseeringut kui ka neid, kes olid eluasemefondist ostmiseks juba varem laenu saanud, kuid vajasisid uut laenu seaoses eluaseme renoveerimisvajadusega.

Tihti kuuluvad laenu taotlejad korraga mitme eluasemefondist laenu taotlemist võimaldava sihtgrupi alla. 2005. aastal kuulus 13% laenusaaajatest mitmesse sihtgruppi.

Laenu kasutatakse eluaseme ostmise, ehituse või remondiga seotud kulude osaliseks finantseerimiseks. 2005. aastal sai korteri remondiks taotleda laenu kuni 100 tuhat krooni, eluaseme ostmiseks ja ehituseks ning eramu remondiks kuni 350 tuhat krooni. Eluaseme ostmiseks antavalt laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt laenu tagatisest oli 6%-9% põhiosa jäägilt, eluaseme remondi ja ehituse otstarbel kasutatava laenu intress aga sõltuvalt otstarbest ja tagatisest 6-11% põhiosa jäägilt aastas.

Võrreldes 2004. aastaga on laenutingimused soodsamaks muutunud: laenu tähtaega on pikendatud 15 aastalt 20 aastale, alandatud on laenu intressi ühe protsendipunkti võrra ning on suurendatud laenu ülemmäärasid ostmise, ehitamise ja eramu renoveerimise korral 200 tuhandelt 350 tuhandele ning korteri remondi korral 50 tuhandelt 100 tuhandele kroonile.

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse pandilepingutega. 2005. aastal 70% kõikidest väljastatud laenudest tagati pandilepingutega, ülejäänud 30% käenduslepingutega. Käenduslepingutega tagati peamiselt ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooniga liitumiseks võetud väiksemad laenud. Pandilepingutest 94% moodustasid kinnisasja pandid ehk hüpoteegid.

Laen ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks

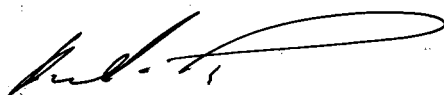
Tartu Eluasemefond väljastab ühisvee ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks laenu 2002. aastast, aluseks Tartu Linnavolikogu 20.12.2001. a määrus nr 101.

Linnavolikogu 07.04.2005 määrusega nr 102 laiendati ühisveevärgi ja/või kanalisatsiooniga liitumise laenu kasutamise sihtotstarvet. Kui varem sai laenu taotleda ainult liitumistasu ulatuses, siis 2005. a aprillist saab antud laenu abil finantseerida ka liitumisega kaasnevaid kinnistusesid töid.

Ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks pakutakse laenu kuni liitumistasu ulatuses, kuid mitte üle 60 000 krooni. Kuni 2006. a veebruarini oli ülemmääraks 40 000 krooni. Intressimäära alandati 2005. aastal 7%-lt 5%-le pandi tagatisel ning 6%-le käendus(t)e tagatisel. Laenu kestvus on kuni 10 aastat.

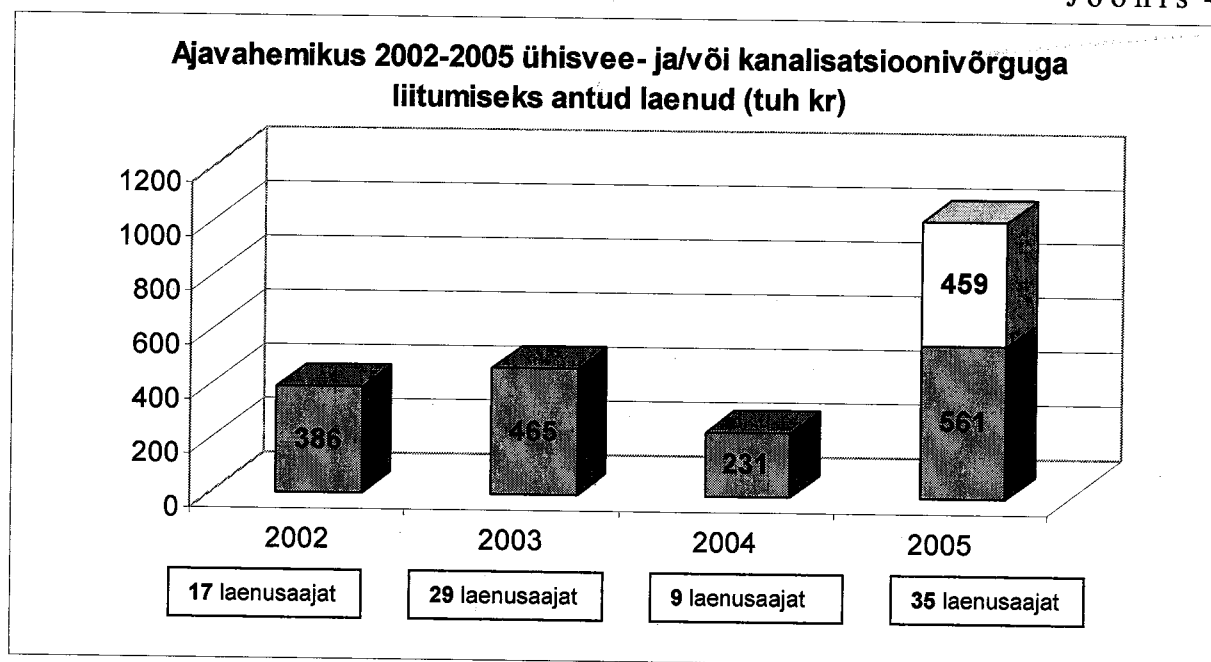
Kuni 2003. aasta juulini väljastatud laenude intress oli 10% ning toode sisaldas põhiosa kustutamist 10%-lises osas.

Kõik liitumislauu saamiseks 2005. aastal esitatud taotlused rahuldati. Laenu väljastati 35 majapidamisele kogusummas 1,02 miljon krooni. Keskmise laenusumma oli 28,6 tuhat krooni. Liitumistasu katteks väljastati 561 tuhat krooni ning ülejäänud 459 tuhat krooni anti liitumisega kaasnevate kinnistuseside tööde otstarbeks.



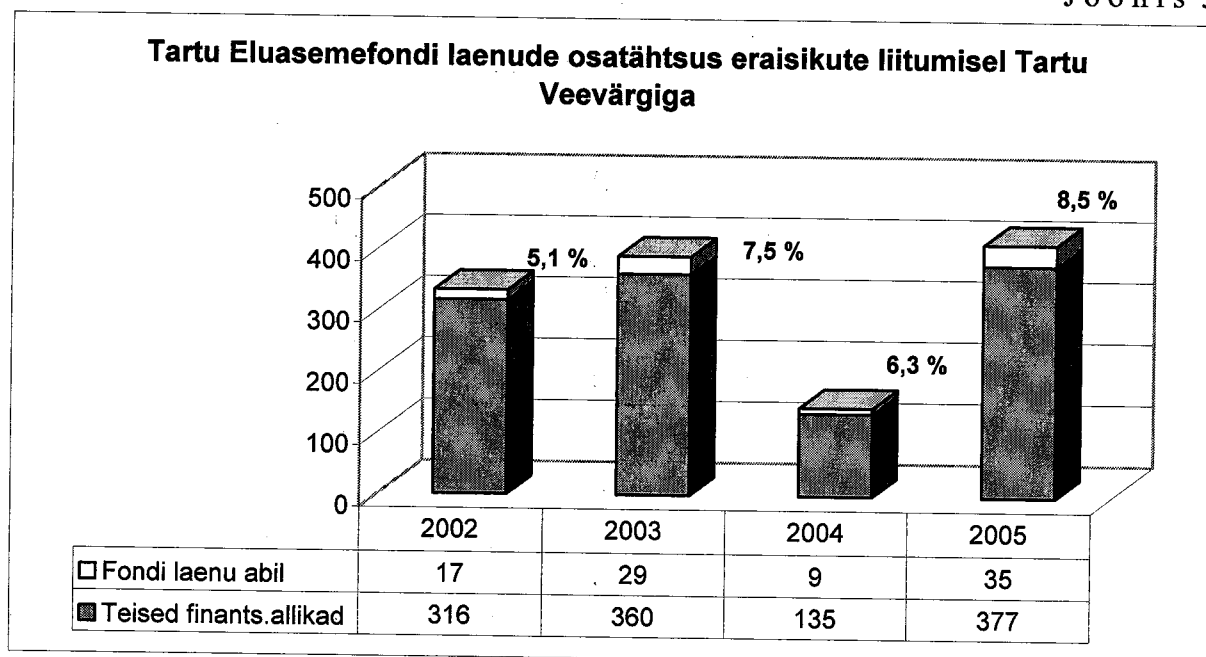
Perioodil 2002-2005 on laenu väljastatud 90 majapidamisele kogusummas 2,1 miljonit krooni. Ülevaade laenude väljastamisest aastate lõikes on kujutatud joonisel 4.

Joonis 4



Ajavahemikus 2002-2005 liitunutest 7% on selleks otstarbeks kasutanud eluasemefondi laenu (vt joonis 5). Liitumiste kogumaksumusest aga 8,7% on finantseerinud eluasemefond. See tähendab, et laenu on nõutud peamiselt suuremate liitumistasude finantseerimiseks, keskmine liitumistasu on olnud 14 789 krooni, keskmine laenusumma aga 18 233 krooni.

Joonis 5



Suur osa taotlejatest on olnud pensionärid. Näiteks 2005. a 16 laenusaaajat ehk 46% laenajate koguarvust olid vanaduspensionärid keskmise vanusega 67 eluaastat ning 4 laenusaaajat ehk 11% olid töövõimetuspensionärid keskmise vanusega 47 eluaastat. Vanadus- ja töövõimetus-

pensionäridele väljastati liitumiseks kokku ca 551 tuhat krooni ehk pool väljalaenatud ressursist. Keskmise pensionäridele väljalaenatud summa oli 27,5 tuhat krooni. Kõik pensionäridele antud laenud tagati kas töötavate isikute käenduste või pandilepingutega.

Laen ja toetus 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.

2005. a suurendati kolimistoetuse summat 10 tuhandelt kroonilt 100 tuhandele kroonile, kusjuures 90% summast finantseeritakse Tartu linna eelarvest, 10% finantseerib eluasemefond omavahenditest.

2005. a väljastati kolm kolimistoetust kogusummas 300 tuhat krooni.

Ajavahemikus 2002-2005 on väljastatud viis kolimistoetust kogusummas 320 tuhat krooni ning kolm laenu kogusummas 420 tuhat krooni.

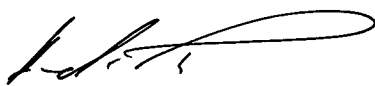
Toetused ühistutele

Alates 2003. aasta maist pakub SA Kredex ühistutele renoveerimistoetust (10% ehitustööde maksumusest) ja tehnilise ülevaatusetoetust (50% ülevaatusetoetuse maksumusest). Tartu linnas menetleb toetuse taotlusi eluasemefond. 2005. aastal esitati 27 tehnilise ülevaatusetoetuse taotlust kogusummas 71,8 tuhat krooni ning 36 rekonstrueerimistööde toetuse taotlust kogusummas 490,3 tuhat krooni.

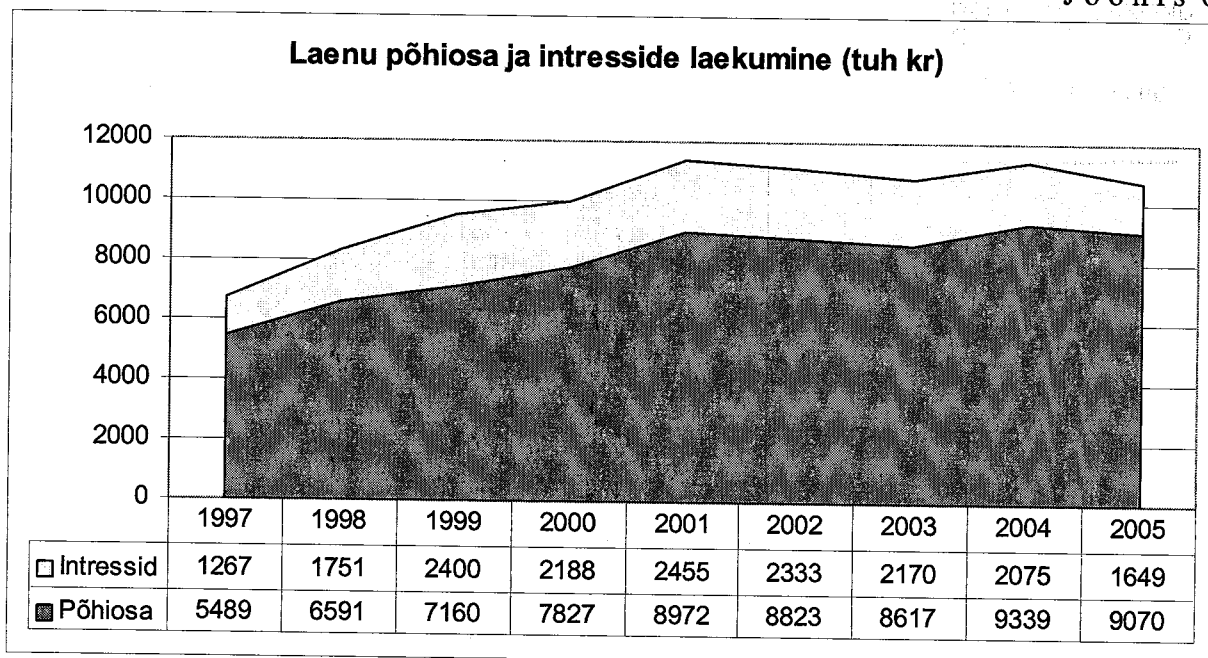
Laenude tagastamine

Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2005. aastal tagasi 9,07 miljonit krooni põhiosa ja 1,65 miljonit krooni intresse. Jooniselt 5 on näha, et aasta-aastalt on intresitulud vähenenud. Intresitulude vähenemine avaldab otsest mõju ka majandusaasta tulemile, mis samuti on vähenenud. Peamine põhjus on intressimäärade alandamises. Kõikide toodete intresse on järkjärguliselt alandatud, näiteks tagastatud eluruumide elanike laenu intress on mõneaastataguselt 8%-lt alanenud 4%-le, eluasemelaenu intress 10%-lt 6%-le ning ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumise laenu intress 10%-lt 5%-le.

Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 1997-2005 on näidatud joonisel 6.



Joonis 6



Väljasolevate laenude jääk 2005. aasta lõpus oli 27,1 miljonit krooni. Aastaga suurenes väljastatud laenude jääk 2 miljoni krooni võrra.

Kui 2004. a lõpus oli ebatõenäoliselt laekuvaks kuulutatud nõuete jääk 22,7 tuhat krooni, siis 2005. a lõpuks olid kõik ebatõenäolised laenud võlgnikelt tagasi saadud. Neljateistkümne tegevusaasta jooksul on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 2515 laenulepingut kogusummas 111,3 miljonit krooni. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 118,1 tuhat krooni ehk 0,4% laenuportfelligist. 2005. a vähenes lootusetute laenude jääk 28,7 tuhande krooni võrra ehk 19,6%.

Töötasu

Tartu Eluasemefondi keskmine töökohtade arv 2005. aastal oli 4,4. Töötajate töötasu oli 623 028 krooni, sh juhatajale makstud töötasu oli 210 860 krooni. Nõukogus on seitse liiget, kellest kuus saavad nõukogu töös osalemise eest tasu. Liikmete tasu aastas oli kokku 24 200 krooni.

Tulevikuplaanid

Sihtasutus Tartu Eluasemefond jätkab senist tegevust eesmärgiga aidata kaasa Tartu linna elanike elamistingimuste parandamisele.

Tulenevalt kinnisvara- ja ehitushindade pidevast kasvust ning eluasemefondi suhteliselt piiratud ressursist fondi roll ostu-, ehitus- ja renoveerimisprojektide otsese finantseerijana järk-järguliselt väheneb. Eluasemefond on võimeline stabiilselt finantseerima odavamaid – kuni paarisaja tuhande kroonise maksumusega ostu- ja renoveerimisprojekte. Kuigi pangad tegelevad aktiivselt kliendibaasi laiendamisega, puudub madalama sissetulekuga isikutel

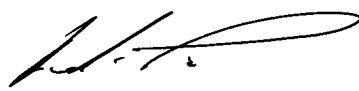
endiselt võimalus pangast eluasemelaenu saada. Tartu linnas on seda nišši siiani ja ka edaspidi täitmas eluasemefond.

Endiselt omab eluasemefond tähtsat rolli ka tagastatud eluruumide elanike eluasememurede leevendamisel. Tartu LV linnavarade osakonnas peetavas üürnike registris on registreeritud veel ca 450 üürnikku. Neist kolmandiku eluasemeprobleemidele peaks suutma eluasemefond paariaastases perspektiivis lahendust pakkuda.

Aastatel 2006-2007 jätkub Tartu linnas kinnistute ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumine. Potentsiaalseid liitujaid oleks ca 720. Eluasemefondi osatähtsus liitumiste finantseerimisel jääb tõenäoliselt 10% piirimaile.

Eluasemefond on järk-järgult saamas lisafunktsioone, mis seisnevad teiste institutsioonide poolt finantseeritavatest projektidest vahendeid taotlevate klientide nõustamises ja taotluste menetlemises. Üheks selliseks tegevuseks on ühisuste ja ühistute nõustamine SA Kredex poolt väljastatavate toetuse osas. Tõenäoliselt lisandub sarnaseid lisafunktsioone eluasemefondi tegevusse veelgi.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks peaks Tartu Eluasemefondil 2006. a olema kasutada ca 10,1 miljonit krooni. 2006. aasta alguses oli vabu vahendeid 1,5 miljonit krooni. Väljasolevatest laenudest peaks aasta jooksul laekuma kokku 5,8 miljonit krooni põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid peaks aasta jooksul laekuma 1,8 miljonit krooni. Tartu linna 2006. a eelarvest laekub sundüürnikele laenude ja toetuste andmiseks ning laenu põhiosa kustutamiseks 1 miljon krooni.



TARTU ELUASEMEFOND
KINNITUS
07.02.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

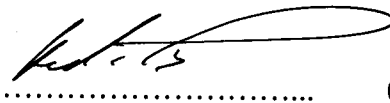
JUHATUSE DEKLARATSIOON

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt SA Tartu Eluasemefond finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- SA Tartu Eluasemefond on jätkuvalt tegutsev.

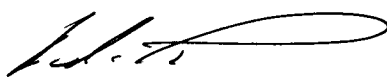
Andres Püss

juhatuse liige



07.02.2006

Juhatus liige Andres Püss

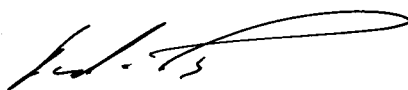


02.03.2006. a

BILANSS

Eesti kroonides

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004 korrigeeritud
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha		1 511 952	2 672 279
Nõuded ja ettemaksed	2	5 983 597	5 413 655
KÄIBEVARA KOKKU		7 495 549	8 085 934
PÕHIVARA			
Mitmesugused pikaajalised nõuded	3	21 334 458	19 912 352
Materiaalne põhivara	4	8 865	19 528
PÕHIVARA KOKKU		21 343 323	19 931 880
VARAD KOKKU		28 838 872	28 017 814
KOHUSTUSED JA NETOVARA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad ja ettemaksed	5	374 815	87 169
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		374 815	87 169
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Sihtfinantseerimine	6	3 981 861	4 140 291
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3 981 861	4 140 291
KOHUSTUSED KOKKU		4 356 676	4 227 460
NETOVARA			
Sihtkapital	7	21 109 372	21 109 372
Elumiste perioodide akumulieeritud tulem		2 680 982	1 431 022
Aruandeperioodi tulem		691 842	1 249 960
NETOVARA KOKKU		24 482 196	23 790 354
KOHUSTUSED JA NETOVARA KOKKU		28 838 872	28 017 814
Bilansivälised kontod			
Lootusetud võlad	8	472 449	501 081
Bilansivälised kontod kokku		472 449	501 081



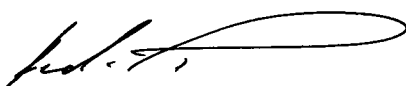
08.03.2006


TULUDE JA KULUDE ARUANNE

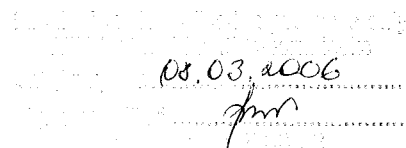
Eesti kroonides

Skeem 1.

	Lisa	2005.a	2004.a
Intressitulud		1 649 243	2 014 892
Tulud sihtfinantseerimisest	10	1 438 430	1 310 086
Muud tulud	11	161 590	230 306
 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10	-1 438 430	-1 310 086
Mitmesugused tegevuskulud	11	-286 172	-216 870
Tööjõukulud	11	-880 805	-779 166
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-10 663	-11 081
Muud ärikulud	11	-6 223	-5 087
 KASUM (-KAHJUM) MAJANDUTEGEVUSEST		626 970	1 232 994
 Finantstulud ja - kulud	11	64 872	16 966
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM		691 842	1 249 960



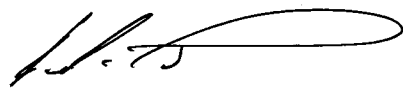
08.03.2006



RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eesti kroonides

	Lisa	2005. a	2004. a
<i>Rahavood jooksvast tegevusest</i>			
Kasum		691 842	1 249 960
Amortisatsioon	4	10 663	11 081
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku		702 505	1 261 041
Nõuete seisu muutus	2,9	30 058	43 073
Kohustuste seisu muutus	5	287 646	-56 963
kolimistoetused	6	-402 000	-82 000
ostmise toetused	6	-396 000	-856 666
antud eluasemelaenu		-5 213 150	-4 180 379
antud üürnike laenu		-5 237 000	-2 526 500
antud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu		-1 017 939	-230 882
laekunud eluasemelaenu		7 109 908	6 993 510
laekunud üürnike laenu		1 919 244	1 905 902
üürnike laenu kustutamine		-360 430	0
laekunud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu		390 092	293 104
laekunud linna omandis olevate eluruumide elanike laenu		26 739	27 319
Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest kokku		-2 862 832	1 329 518
Kokku rahavood jooksvast tegevusest		-2 160 327	2 590 559
<i>Rahavood investeerimistest</i>			
Kulutused põhivara soetuseks		0	-19 247
Rahavoogude muutused investeerimisest kokku		0	-19 247
<i>Rahavood finantseerimistest</i>			
Tartu Linna eelarvest üürnike laenudeks, toetusteks	6	1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 000 000	0
Raha ja pangakontode netomuutus		-1 160 327	2 571 312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 672 279	100 967
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 160 327	2 571 312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 511 952	2 672 279



08.03.2006

 Juhatus

NETOVARA MUUTUSTE ARUANNE

Eesti kroonides

	Sihtkapital	Suunamata kasum	Kokku
Korrigeeritud saldo 31.12.2003	21 109 372	1 431 022	22 540 394
Aruandeaasta tulem		1 249 960	1 249 960
Saldo 31.12.2004	21 109 372	2 680 982	23 790 354
Aruandeaasta tulem		691842	691842
Saldo 31.12.2005	21 109 372	3 372 824	24 482 196



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

Sihtasutus Tartu Eluasemefondi raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2005 ja lõppes 31. detsember 2005. Raamatupidamisarvestust peetakse tekkepõhiselt. Raamatupidamise arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel

Arvestusmeetodite ja -hinnangute muutus

Alates 2005. aastast tuleb sihtasutusel juhinduda Riigiraamatupidamise üldeeskirjast (üldeeskirja rakendamise laiendamine KOV valitseva mõju all olevatele SA ja MTÜ-dele, muutmine 26.07.2004).

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid tegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 on tunnistatud laenud, mis on kohtu kaudu välja mõistetud. Väljamõistetud laenud, mille kohtutäiturile täitmisele andmisest on möödunud kaks aastat, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle üheaastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks, on 1999. aastast 8 000 krooni ja 2005. aastast 30 000 krooni. Kuni 1999. aastani oli soetusmaksumus 2000 krooni. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

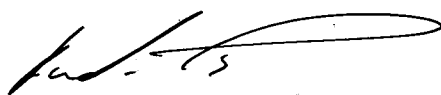
Kasulik tööiga ning amortisatsiooninormid põhivararühmade lõikes on:

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

Sihtfinantseerimine

Vastavalt 03.04.1996 Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 laekub alates 03.05.1996 munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määrusega nr 20, eluaseme ostmise toetuse andmine lisandus 25.06.1998 määrusega nr 54.

Sihtfinantseerimiste kajastamisel on ettevõtte lähtunud brutomeetodist.



Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

Eluasemefond annab eluasemelaenu ja tagastatud eluruumide elanikele laenu kestvusega kuni viisteist aastat. Lühiajaline nõue koosneb sõlmitud laenulepingute 2006. aastal tagastatavast põhiosast summas 5 800 000 krooni.

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Laekumata lühiajalised laenud		5 800 000	5 200 000
Ebatõenäolist laekuvad laenud		0	-17 345
Laekumata intressid	9	169 602	220 271
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		13 995	10 729
Kokku		5 983 597	5 413 655

Lisa 3. Mitmesugused pikaajalised nõuded

Pikaajaline nõue on 2007. aastal ja hiljem tagasi makstav laenu põhiosa.

	31.12.2005	31.12.2004
Pikaajalised laenud	21 334 458	19 912 352

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Lisa	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumuse 31.12.2004		101 240	16 536	117 776
Akumuleeritud kulum 31.12.2004		-81 712	-16 536	-98 248
Jääkmaksumus 31.12.2004		19 528	0	19 528
Aruandeaasta kulum	11	-10 663	0	-10 663
Akumuleeritud kulum 31.12.2005		-92 375	-16 536	-108 911
Jääkmaksumus 31.12.2005		8 865	0	8 865

Lisa 5. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Majaomanike rahad kolimistoetusteks	40 000	0
Kindlustushüvitis Margo Pikkatile	46 000	0
Linna eelarvest kolimistoetusteks	180 000	0
Kokku	266 000	0

Võlad töövõtjatele

Saamata puhkusetasukohustus koos maksukohustusega	97 620	79 691
Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis	1 571	1 637
Kokku	99 191	81 328

Muud viitvõlad

Laenude ülemaksud	2 740	14
Võlad tarnijatele	6 884	5 827
Kokku	9 624	5 841

Lisa 6. Sihtfinantseerimine

	31.12.2005	31.12.2004
Aasta alguses	4 140 291	5 450 377
Saadud Tartu linna 2005.a lisaeelarvest	1 000 000	0
Maksti üürnike kolimistoetusi	-402 000	-82 000
Kustutati üürnike laenu	-360 430	-371 420
Maksti üürnikele ostmisetoetusi	-396 000	-856 666
Aasta lõpus	3 981 861	4 140 291

Vastavalt 03.04.1996 Erastamisest laekuva raha kasutamise seadusele üürnikele suunatud vahendid on 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.

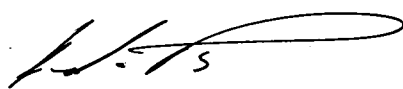
Lisa 7. Sihtkapital

	31.12.2005	31.12.2004
Vabariigi Valitsuse Reservfondist	500 000	500 000
Kap.remondi reserv	121 119	121 119
Linnavalitsuse suunamine Finest Tartu Hotelsilt	2 117 644	2 117 644
Eluasemefondi kasumi suunamine eluasemelaenudeks	3 915 692	3 915 692
Tartu linna eelarvest	3 000 000	3 000 000
Asustamisõiguse müügist	8 356 676	8 356 676
Eluasemefondi kasumi suunamine tagastatud eluruumide elanikele	3 098 241	3 098 241
Kokku	21 109 372	21 109 372

Lisa 8. Lootusetud võlad

Bilansiväliselt peetakse arvestust eluasemefondi nõukogu 18.12.1996, 26.01.1998, 11.01.2000, 26.01.2001, 10.01.2002 ja 07.01.2005 otsusega lootusetult laekuvateks tunnistatud laenude osas. Lootusetuid laene 31.12.2005 seisuga on üheksa:

Laenulepingu nr	31.12.2005	31.12.2004
146	8 140	15 481
420	500	500
94	23 080	23 080
386	8 943	8 943
895	18 909	22 818
429	2 860	12 534
976	24 525	29 646
375	2 531	5 118
1360	28 643	28 643
Kapitalihoiuse jääk pankrotistunud Eesti Maapangas	354 318	354 318
Kokku	472 449	501 081



08.03.2006



Lisa 9. Laekumata intressid

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Arvestatud, kuid laekumata intressid	2	169 540	222 118
Miinus ebatõenäolist laekuvad intressid		0	-2 918
Arvestatud, kuid laekumata viivised	2	62	3 545
Miinus ebatõenäolist laekuvad viivised		0	-2 474
Kokku		169 602	220 271

Lisa 10. Tulud-kulud sihtfinantseerimisest

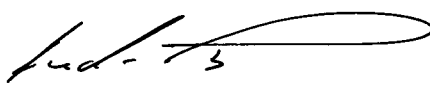
	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Maksti üürnike kolimistoetusi	6	402 000	82 000
Kustutati üürnike laenu	6	360 430	371 420
Maksti üürnikele ostmistoetusi	6	396 000	856 666
Makstud küsitluseks Tartu Ülikoolile		10 000	0
Makstud linna elamispinna vabastamise toetus		270 000	0
		1 438 430	1 310 086

Lisa 11. Muude oluliste kasumiaruande kirjete all-liigendused (skeem 1)

	Lisa	2005. a	2004. a
Muud tulud			
lootusetute võlgade tasumised		28 631	35 377
ebatõenäoliste võlgade tasumised		22 737	143 016
viiviste laekumine		1 825	6 612
lepingute sõlmimine, muutmine, blankettide müük		108 397	45 301
Kokku		161 590	230 306

Mitmesugused tegevuskulud

kontori küte, elekter, vesi, prügivedu	11 874	10 434
isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis	18 852	17 004
toetused, kustutamised, maksud	60 208	25 024
sisustus, kuluinventar, väikevahend	6 947	8 894
büroomasinad, olmetehnika, inventari korrashoid	17 338	11 257
postikulu	6 721	6 110
telefon, internet	46 624	45 058
kontori kulud	14 361	15 974
puhastusvah.	1 841	2 000
valvekulu, kindlustus	15 977	15 254
reklaam, kuulutus	20 201	3 599
koolituskulud	9 410	5 825
küsitlus	13 158	0
audiitorteenus	22 420	23 600
arvutiprogrammid, hooldus	5 902	11 450
infoleping	9 985	8 292
panga teenustasud	2 913	2 383
muud kulud	1 440	4 712
Kokku	286 172	216 870



08.03.2006

Tööjõukulud	2005. a	2004. a
palgakulu	647 227	584 611
sotsiaalmaksud	213 588	192 922
töötuskindlustus	2 061	1 842
puhkusekohustus maksudega	17 929	-209
Kokku	880 805	779 166

Põhivara kulum ja väärtuse langus

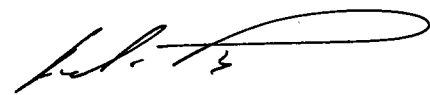
Aruandeaasta kulum	4	-10 663	-11 081
--------------------	---	---------	---------

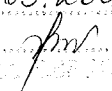
Muud ärikulud

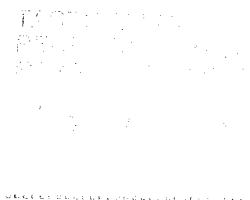
mittetulundusühingute liidu liikmemaks	900	900
maamaks	302	302
erisoodustuse tulumaks	2 112	1 715
erisoodustuse sotsmaks	2 909	2 170
Kokku	6 223	5 087

Finantstulud ja -kulud

pangaintressid	58 262	8 143
ülemaksed	18	186
tagasi saadud riigilõiv võlglastelt	6 592	8 637
Kokku	64 872	16 966



08.03.2006




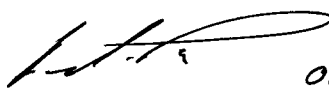
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

SA Tartu Eluasemefond juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Juhataja

Andres Püss

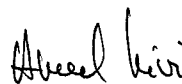
 09.03.2006

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja Tartu Linnavolikogule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu

Nõukogu esimees

Aksel Kivi

 09.03.2006

Nõukogu liige

Jüri Kõre

 08.03.2006

Nõukogu liige

Merike Kontkar

 09.03.2006

Nõukogu liige

Toivo Talving

 09.03.2006

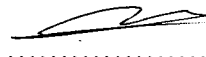
Nõukogu liige

Urve-Anne Kade

 08.03.2006

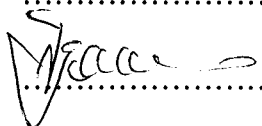
Nõukogu liige

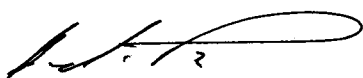
Urbo Vaarmann

 09.03.2006

Nõukogu liige

Vladimir Šokman

 09.03.2006



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS TARTU LINNAVALITSUSELE

Oleme kontrollinud SA Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2005, perioodi 01.01.2005 - 31.12.2005 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet 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, mis näitab 2005.a. majandustulemuseks 691 842 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2005 .a. 28 838 872 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt SA Tartu Eluasemefond finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 08. märtsil 2006

Audiitorbüroo ELSS AS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Margit Leppik".

Margit Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : 7 301 330 - Fax : 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA