



RAHANDUSMINISTEERIUM



Avalik teenistus

Kooskõlastuste tagasiside

Üürimaksete analüüs eelarveprotsessis

Eve Murumaa

Rahandusministeerium

RM kooskõlastus: RVS § 101 lg 1 p 2

- Ministeeriumid ja Riigikantselei esitavad enne vara kasutamiseks võtmise kohta otsuse tegemist või enne käesoleva seaduse alusel nõusoleku saamiseks VV poole pöördumist Rahandusministeeriumile kooskõlastamiseks VV korralduse eelnõu või riigivara valitseja käskkirja eelnõu.
- RM kooskõlastust ei ole vaja, kui vara võetakse kasutusele riigihangete seaduse alusel.

VV nõusolek

- RVS § 91 lg 3: Hoonestatud kinnisasja üürilepingud tähtajaga üle 10 aasta
 - RKAS-ile üle antavatel varadel otstarbekas taotleda koos üleandmise otsusega
- Riigieelarve seadus: kapitalirendilepingud
 - Otstarbekas taotleda koos investeeringu otsusega eelarve protsessis

Nn Üürimäärus § 6 Kasutustasu kujundamine

- (2) Üürilepingu sõlmimisel kujundatakse turupõhine kasutustasu **erinevate pakkumuste võrdlemisel**. Erinevate pakkumuste võrdlemine ei ole kohustuslik, kui:
- 1) üürileping sõlmitakse turupõhistel tingimustel või turupõhistest tingimustest soodsamalt ja **turupõhise kasutustasu on tuvastanud** riigiasutus, § 2 punktis 1 nimetatud äriühing või üldiselt tunnustatud ekspert, või
 - 2) üürilepingu sõlmimisel **rakendatakse riigihangete seaduses sätestatud korda**.

Üürileping ja selle muudatused peavad olema riigi kinnisvararegistris

- Menetlus RKVR-is alustatud
- Andmeandja sisestab registri andmebaasi andmed kinnisasjaga seotud lepingute kohta 10 tööpäeva jooksul pärast lepingu sõlmimist või muutmist (*RVS §95 lg 7*).
- Andmeandja vastutab registrisse sisestatud andmete õigsuse ja uuendamise eest (*RVS §95 lg 8*).

Sagedasemad vead

- Ebapiisav seletuskiri
- Määruse § 2 terminitest mittekinnipidamine
- Lepingu, lepingu lisa 1, lisa 2 ja lisa 3 omavaheline ebakõla ja vastuolud otsuse eelnõu ja seletuskirjaga

Mida ootame seletuskirjas

- Milleks on üüripinda vaja?
- Kus seni on sama funktsiooni täidetud?
- Määruse § 6 lg 2 nõutud pakkumuste võrdlus või turupõhise kasutustasu analüüs
- Lepingu netomõjud eelarvele
 - Vana lepinguga seotud kulud
 - Uue lepinguga seotud kulud

Halb näide seletuskirjast

- Kasutusele võetavat pinda kasutatakse büroona. Lepingu objektiks olev üüripind on kasutuses alates 01.05.2010. Kehtiv üürileping lõppes 30.04.2015. Asutus soovib jätkata üüripinna kasutamist.
- Tasu üüripinna kasutamise eest on 10 000 € aastas, millele lisandub käibemaks.

Mis oli halvasti

- Leping jõudis kooskõlastamisele tagantjärele
- Ei selgu, kas üür on võrreldes lõppenud lepinguga muutunud
- Puudub põhjendus, miks jätkatakse samal pinnal
- Puudub pakkumuste võrdlus või turuanalüüs selgitamiseks, kas kokku lepitud kasutustasu vastab turutasemele.

Hea näide seletuskirjast

- Seoses üürilepingu lõppemisega 30.01.2016 on asutus küsinud lähteülesandes kirjeldatud parameetritele vastava pinna üüripakkumusi kolmelt kinnisvarabüroolt. Kokku laekus 6 pakkumust, millest 4 ei sobinud asukoha/ suuruse/ ruumipaigutuse tõttu. Kahe üüripinna pakkujaga alustati läbirääkimisi. Läbirääkimiste tulemusel osutus valituks kahest pakkumusest soodsam.
- Üür on 8€/ m²/ kuus, millele lisanduvad tasud kõrvalteenuste eest ja käibemaks. Üürileandja esitatud info kohaselt on kõrvalteenuste tasu ca 2€/ m²/ kuus (+km). Sõlmitava lepingu kasutustasu jääb ca 0,5€ võrra m²/ kuus soodsamaks kui seni kehtiva lepingu keskmine kasutustasu.

Mis oli hästi

- Uut pinda asuti otsima aegsasti
- Koostati lähteülesanne, millistele kriteeriumidele üüripind peab vastama
- Toimus pakkumuste analüüs ja läbirääkimised
- Teostati kasutustasude võrdlus
- Saavutati asutuse vajadustele vastav ja soodsam lahendus


Määruse § 2 terminid

- Üüripind
 - Kasutustasu
 - Üür
 - Kõrvalteenuste tasu
 - Üüriteenused
 - Kõrvalteenused
- ~~Välja üüritav pind~~
 - ~~Üldpind~~
 - ~~Üüritasu~~
 - ~~Üürihind (ei võrdu üür)~~
 - ~~Kommunaalkulud~~
 - ~~Hoolduskulud (üldmõistena)~~
 - ~~Haldustasu (üldmõistena)~~

Lepingu osade omavaheline kooskõla

- Üüripinna suurus – eritingimuste punkt 2, lepingu lisad 1 ja 3
- Üüriteenused – eritingimuste punkt 6.2, lepingu lisad 2 ja 3
- Üür - eritingimuste punkt 6.3 ja lepingu lisa 3
- Üüri muutmine – eritingimuste punktid 6.5 ja 6.6 ning lepingu lisa 3

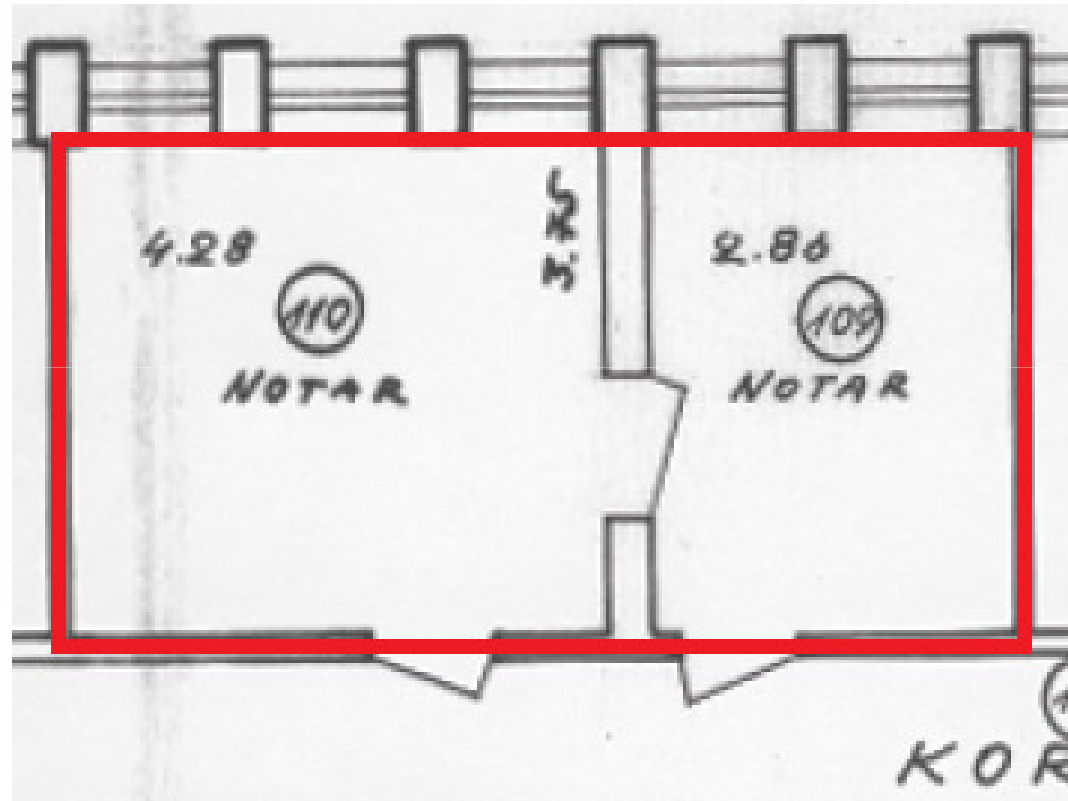
Lepingu osade omavaheline kooskõla 2

- Kõrvalteenused – eritingimuste punkt 7.1, lepingu lisad 2 ja 3
 - Kõrvalteenuste tasu - eritingimuste punkt 7.2 ja lepingu lisa 3
 - Ka riigivara valitseja otsuse eelnõu ja seletuskiri peavad olema kooskõlas lepinguga
- 

Üürilepingu lisa 1

- Plaanid ja eksplikatsioon – jälgida et,
 - lepingu punktis 2 ja lepingu lisa 3 kajastatud pind võrduks lisa 1 esitatuga
 - ainu- ja ühiskasutuses olev pind oleks eristatavad
 - plaanilt oleks tuvastatav üüripinna paiknemine hoones

Kus paikneb üüripind?



Kus paikneb üüripind?

II korrus



ainukasutuses pind



ühiskasutuses pind

Üürilepingu lisa 2


Kood	ime	Üksiktegevused	Teenuste liigitus				Märkused, sh teenuse osutamise tingimused
			Teostab üürileandja		Teostab üürnik	Ei osutata	
			Üüri-teenus	Körval-teenus			
300	HEAKORD						
310	Kinnistu välisterritooriumi korrashoid (krundihooldus)						
311	sõiduteede ja parklate heakord		x			tasutakse kõrvalkuludena	
312	kõnniteede ja radade heakord		x				
313	parkmetsade ja haljasalade heakord				x		
314	looduslike metsaalade heakord				x		
315	veekogude ja kaldaribade heakord				x		
316	spordi- ja mänguväljakute heakord				x		
319	kinnistu välisterritooriumi muu korrashoid				x		
320	Ehitiste välispiirete ja tarindite puhastamine						
321	hoonete fassaadide puhastamine v.a akende ja vitriinide pesemine		x			tasutakse kõrvalkuludena	
322	akende ja vitriinide pesemine		x			tasutakse kõrvalkuludena	
323	katuste puhastamine		x			tasutakse kõrvalkuludena	
324	hoone fassaadide erielementide puhastamine		x			tasutakse kõrvalkuludena	
325	välisreppide süvapesu		x			tasutakse kõrvalkuludena	
329	ehitise muude välispindade puhastus		x			tasutakse kõrvalkuludena	

Üürilepingu lisa 3

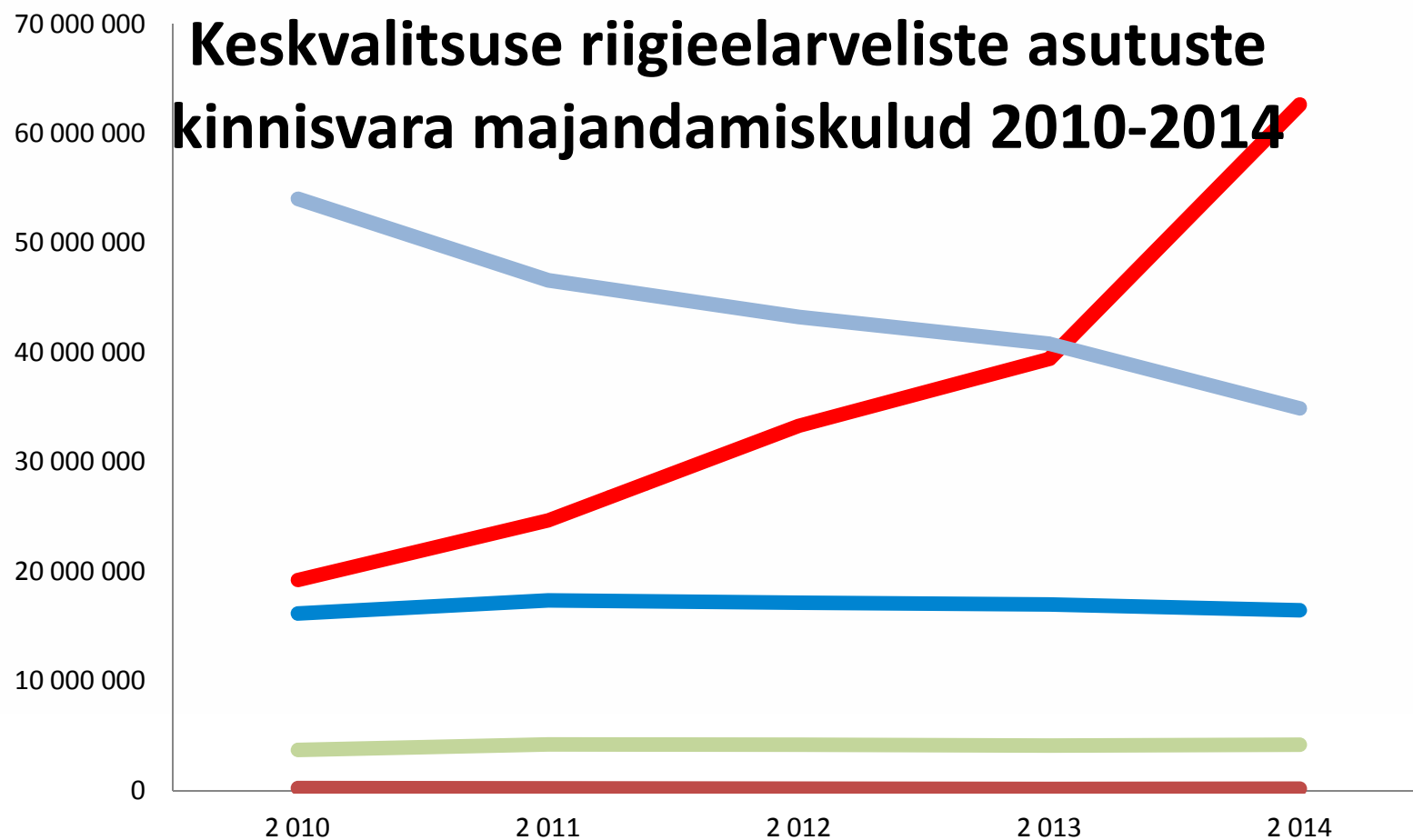
Üüriteenused ja üür		EUR/m ²	summa kuus	Muutmise alus	Koefitsient	Märkused
	Netoüür	7,00	3 267,60	31.12 THI, max 3%	1,00	
100	Kinnisvara haldamine (haldusteenus)	0,30	140,04			
200	Tehnohooldus	0,20	93,36			
300	Heakord (310, 320, 360)	0,20	93,36			
400	Remonttööd	0,00	0,00			
500	Omanikukohustused	0,00	0,00			
700	Tugiteenused (720)	0,00	0,00			
ÜÜR KOKKU		7,70	3 594,36			
Kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasud		EUR/m ²	summa perioodis			Märkused
300	Heakord (330, 340, 350)	0,20	93,36	vastavalt teenusepakkuja hinnamuutusele		kokkulepitud tariif
600	Tarbimisteenused					
	610 Elektrienergia	0,00	0,00	vastavalt teenusepakkuja hinnamuutusele		vastavalt mõõdetud tarbimisele
	620 Küte (soojusenergia)	0,00	0,00	vastavalt teenusepakkuja hinnamuutusele		vastavalt proport. tarbimisele
	630 Vesi ja kanalisatsioon	0,00	0,00	vastavalt teenusepakkuja hinnamuutusele		vastavalt mõõdetud tarbimisele
700	Tugiteenused (710)	0,00	0,00	vastavalt teenusepakkuja hinnamuutusele		vajalikud lepingud sõlmib
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU		0,20	93,36			

Üürimaksete analüüs eelarveprotsessis

RES 2016-2019 ja RE 2016

- 2015.aasta märtsis-aprillis üürimaksete analüüs ning valitsejate, RKAS-i ja RM-i vahelised 3-poolsed kohtumised.
 - Augustis-septembris täpsustatud üürimaksete analüüs
 - RM sai ettekujutuse protsessi keerukusest ja valitsejate erinevatest hoiakutest ning mõttemaailmast.
- 

Keskvalitsuse riigieelarveliste asutuste kinnisvara majandamiskulud 2010-2014



- Üür ja majandamiskulud RKAS-le
- Üür teisele riigiasutusele
- Üür teistele partneritele
- Muud majandamiskulud
- Kapitalirendi intress RKAS-le

Üürimaksete muutuse põhjused

Selgitasime välja üürimaksete muutuse järgnevate põhjuste kaupa:

1. valitsuses otsustatud investeringu netomõju
2. üleminekuperioodi (2 aastat) lõpp
3. uue lepingu netomõju
4. struktuursed reformid
5. valitsuses otsustamata investeringu netomõju
6. muud kallinemised (hanke kallinemine, teenuste lisandumine, teenuste mahu muutus)
7. muud lepingu lõppemised ja odavnemised

1. Valitsuses otsustatud investeringute tulemusel üürimaksete tõus

- Peamine tõusu põhjus
- Kuidas otsused sünnivad?
- Alternatiivide analüüs?
 - Sh eelarve netomõjude analüüs (ka lepingute nn pikendamisel).
 - RVS kooskõlastamise nõude mittetäitmine.

2. Üürimaksete kasv ülemineku perioodi lõppemisel

Reformist tulenev kasv ehk 2-aastase ülemineku perioodi lõppemisel lisanduvad:

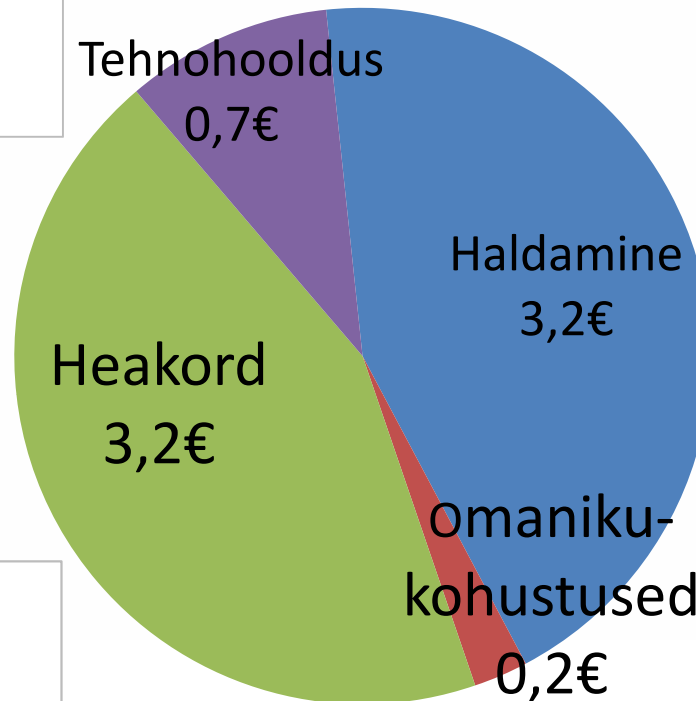
- Täiendavad teenused ja teenuste kallinemine
- Netoüüri lisandumine (kapitalikulud üürihinnas)
- Remondikomponent kokkulepitud tasemel

€/m ² /aastas	Ülemineku- perioodil	Lisandub 2016
Teenused, v.a tarbimisteenused	23	+7
Tarbimisteenused	16	0 (THI neg!)
Netoüür (kapitalikulud)	0	+14
Remondikomponent	0	+24
KOKKU	39	+45

Teenuste hinnakasvu (+7 €/m²/aastas) põhjused RKAS-i lepingutes

Tehnohooldus:

Senisele 4,6 € lisandus 0,7 €,
enne teostati avariilist hooldust,
nüüd ka ennetavat hooldust



Haldamine:

Senisele 1,1 € lisandus 3,2€ -
enne sisaldus personalikuludes,
nüüd ostetakse teenust RKAS-ilt

Heakord:

Senisele 11,6 € lisandus 3,2€ - enne
sisaldus personalikuludes, nüüd
ostetakse riigihankega

Omanikukohustused:

Senisele 0,1 € lisandus 0,2€,
mis on kindlustus

Tarbimisteenused ei muutu
Tugiteenused (turvateenus) ei muutu

Kuidas kujunevad teenuste hinnad?

- Üürimääruse § 4 lõige 3:
Üürilepingus lepitakse vajaduse korral kokku
/.../ üürniku teenuste tellimisel osalemise
tingimused

Kokkuvõte

- Eelarveprotsess oli hea õppetund
- Kavandame järgmiseks eelarveprotsessiks kiirparendusi (nt RKVR arendused)
- Rohkem rõhku erinevate pakkumuste võrdlemisele ja turuanalüüsile
- Üürilepinguga võetakse rahalised kohustused
- Lepingutest ja rendimaksete sisust aru saamine ei peaks toimuma eelarveprotsessis vaid kasutusele võtmise protsessis