



# RAHANDUS- MINISTEERIUM

*MINISTRY of FINANCE of the REPUBLIC of ESTONIA*

## Riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne seisuga 01.10.2013

Aprill 2014

# SISSEJUHATUS

## Aruande alused

Käesoleva aruande koostamise aluseks on 01.01.2010 kehtima hakanud **riigivaraseaduse** (edaspidi RVS) § 99 lõikest 1 tulenev **kohustus esitada üks kord aastas** Vabariigi Valitsusele **riigi kinnisvararegistri andmete põhjal** koostatud riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne, **vajaduse korral koos ettepanekutega** riigivara paremaks valitsemiseks ja seisukohtadega kinnisvara võõrandamise otstarbekuse kohta.

Aruande koostasid rahandusministeeriumi riigivara osakonna töötajad Veronika Ilsjan, Kaie Karniol, Eve Murumaa, Katrin Solvak ja Tormi Tabor. Aruande koostamist nõustasid rahandusministeeriumi riigieelarve osakonnast Silja Kask ja Riigi Kinnisvara AS-ist Andrus Väärtnõu, Kristin Vaku ja Kristo Palu.

Käesolev aruanne on esimene viidatud nõude alusel koostatud aruanne. Järgmine aruanne on kavas esitada 30. juuliks 2014 ning edaspidi sünkroniseerida kinnisvara aruandlus riigieelarve strateegia protsessiga.

Riigi kinnisvararegister (edaspidi RKVR) asutati riigivaraseaduses sätestatud ülesannete täitmiseks, register alustas tööd 1. jaanuaril 2011 varasema, 1995. aastal asutatud riigivara registri andmete baasil. Riigivara registris registreeriti riigi omandis olevad maad, hooned, rajatised ja kasutusse andmise lepingud. Lisaks riigivararegistrist üle toodud andmetele registreeritakse RKVR-s ka riigivaraseaduse alusel tehtavad menetlused, riigi kinnisvara puudutavad otsused, riigile vara kasutamiseks võtmise lepingud. Andmete esitajateks on riigivaraseaduses määratud riigivara valitsejad ja nende volitatud isikud.

Käesolevaks ajaks on RKVR töötanud peaaegu kolm aastat ning registri töö on suunatud andmekvaliteedi parandamisele, sealhulgas vanast registrist üle toodud andmete uuendamisele. Jätkuvalt teeb muret lepinguandmete halb kvaliteet ja andmete saamine põhiregistritest (kinnistusraamat, maakataster, ehitisregister). Samas on peaaegu kolmeaastane praktika toonud teadmise, millised on peamised kitsaskohad ja kus on vajalik panustada edasiarendustele. Oluline on riigi kinnisvara andmed liidestada riigi finantsinfosüsteemiga ja eelarve infosüsteemiga ning Riigi Kinnisvara AS-i (edaspidi RKAS) infosüsteemiga, et tekiks ülevaade planeeritud ja tegelikest kuludest ja ka tuludest. Viidatud arendused on kavas läbi viia aastatel 2014-2016, nende valmimine loob olulise eelduse ka riigi kinnisvara aruandluse, sh iga-aastase koondaruande, kvaliteedi paranemiseks.

Käesolevas aruandes on aluseks võetud peamiselt RKVR andmed. Hoonestatud kinnisvara kohta on kasutatud ka RKAS-i andmebaasi andmed. **Aruande perioodiks on 01.01.2011 kuni 01.10.2013.** See tähendab, et enamik staatilisi andmeid on esitatud seisuga 01.10.2013, dünaamilised andmed on esitatud 2011, 2012 ja 2013 9 kuu kohta. Hoonestatud kinnisvaral on võimalusel võrdlusena kasutatud ka 2008-2009 aastal läbi viidud riigi kinnisvara inventuuri andmeid.

Teiseks oluliseks aluseks käesoleva aruande koostamisel on **Vabariigi Valitsuse poolt 27.09.2007 heaks kiidetud „Riigi kinnisvarategevuse strateegia”**, mis käsitleb riigiasutuste hoonestatud kinnisvara korraldust. Riigi kinnisvarastrateegia sätestab põhimõtted, et Rahandusministeeriumis luuakse riigi kinnisvarategevuse juhtimiseks vajaliku võimekusega struktuuriüksus ja RKAS-ist kujundatakse riigi kompetentsikeskus, kelle üle Rahandusministeerium peab teostama järelevalvet. Kinnisvarastrateegia kontseptsiooni kohaselt minnakse üle kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt uuele terviklikule juhtimissüsteemile, et saavutada senisest kooskõlastatum kinnisvarakeskkonna arendus ja korrashoid, mastaabiefekt, majanduslikult põhjendatud otsuste tegemine ressurside piiratuse

tingimustes, riigieelarveliste vahendite ja võõrkapitali optimaalne kaasamine ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus.

Käesolev aruanne analüüsib, **kuidas strateegia eesmärgid ja sellest tulenevad otsused valitsuse tegevusprogrammis on täidetud.** Siin on allikatena kasutatud mitmeid rahandusministeeriumi poolt 2010-2013 aastal tellitud riigi kinnisvarastrateegia rakendamist puudutavaid uuringuid, mille koondnimekiri on esitatud käesoleva aruande lisas 3 ja mis on kõik kättesaadavad riigi kinnisvararegistri infoportaalis.

## Aruande ulatus

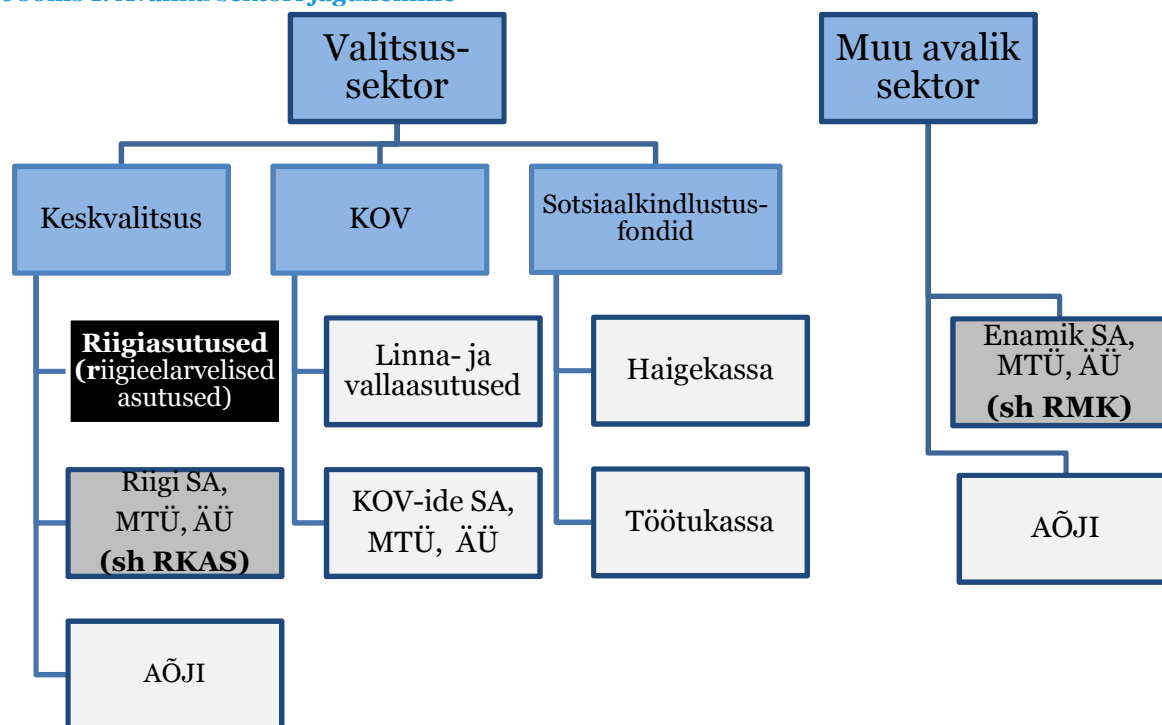
Vastavalt riigivaraseaduse § 4 lõigetele 2 ja 3 on riigivara valitsejateks, kes on kohustatud esitama ka andmeid riigi kinnisvararegistrisse:

- Põhiseaduslikud institutsioonid (Riigikogu Kantslei, Vabariigi Presidendi Kantslei, Riigikontroll, Õiguskantsleri Kantslei, Riigikohus);
- ministeeriumid ja Riigikantslei;
- maavalitsused;
- riigitulundusasutus (Riigimetsa Majandamise Keskus).

Riigiasutused, kelle valdusesse on riigivara valitseja oma valitsemisel oleva vara andnud, on riigivaraseaduse tähenduses volitatud asutused (§ 4 lg 1 p 13).

Seega hõlmab käesolev aruanne vaid osa avaliku sektori kinnisvarast, mis ei kata kogu valitsussektorit ega ka keskvalitsust. Statistikaameti poolt 01.01.2013 a. seisuga avaldatud valitsemissektori nimekirja kuuluvast 328 asutusest on RKVR-i andmete esitajaid 177.

Joonis 1. Avaliku sektori jagunemine



Joonis 1 on esitatud valitsussektori skeem ja sellel tähistatud käesoleva aruande ulatus:

- Mustaga on tähistatud riigiasutused ehk riigieelarvelised asutused, mis on kõik riigivara valitsejad või volitatud asutused riigivaraseaduse tähenduses ja nende valitsemisel olev kinnisvara on käesoleva aruande objektiks.
- Halliga tähistatud kastides asuvad kaks juriidilist isikut, kelle kinnisvara on osaliselt käesoleva aruande objektiks:

- RKAS, kes kuulub keskvalitsuse valitseva mõju all olevate valitsussektorisse kuuluvate sihtasutuste, mittetulundusühingute ja äriühingute hulka. Need isikud ei ole riigivara valitsejad riigivaraseaduse tähenduses ja neile kuuluv kinnisvara ei ole riigivara riigivaraseaduse mõistes, kuna vara kuulub eraõiguslikule juriidilisele isikule. Riigile kuuluvaks varaks on osalus ettevõttes, mida käesolevas aruandes ei käsitleta. Nende asutuste kinnisvara omandist ja kasutusest keskset ülevaadet ei koguta. Erandiks on RKAS, kes ei ole riigivara valitseja riigivaraseaduse tähenduses, kuid on riigile kinnisvarateenuste osutaja ja seetõttu puudutab aruanne ka RKAS-i, kuid ainult nende varade ulatuses, kus osutatakse teenust riigiasutustele. RKAS-i tegevuse aruanne on esitatud käesoleva aruandes lisas 1.
  - RMK, kes kuulub valitsusektori väliste sihtasutuste, mittetulundusühingute ja äriühingute hulka. RMK on metsaseaduse alusel Keskkonnaministeeriumi valitsetavat riigimetsamaad ja RMK valduses olevat muud vara valitsema volitatud asutus.
- Valgega on tähistatud käesolevas aruandes käsitlemata valitsussektorisse kuuluvad muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud, kohalikud omavalitsused, sotsiaalkindlustusfondid ja muud avaliku sektori asutused. Ka nende üksuste kinnisvara kohta keskne ülevaade puudub, iga asutus vastutab oma kinnisvara korralduse eest ise.

## Aruande sisu ja struktuur

Aruanne koosneb viiest peatükist ja lisadest.

**Esimeses peatükis** antakse ülevaade riigi kinnisvara portfelli koosseisust. Peamiselt on tuginetud riigi kinnisvararegistri andmetele, aga ka RKAS-i andmebaasi andmetele.

**Teises peatükis** analüüsitakse eesmärkide täitmist: riigivaraseaduses, riigi kinnisvarastrateegias (2007) ja Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis (2011) seatud eesmärkide täitmist.

**Kolmandas peatükis** antakse ülevaade riigi kinnisvara juhtimise süsteemist.

**Neljandas peatükis** käsitletakse riigi kinnisvara rahastamisega seotud küsimusi, sh rahastamise vajadusi ja võimalusi.

**Viendas peatükis** tehakse ülevaade energiatõhususega seotud eesmärkide täitmisest.

**Lisas 1** on RKAS-i tegevusaruanne aastatel 2009 kuni 2013 (9 kuud)

**Lisa 2** sisaldab riigi kinnisvararegistri andmetabeleid riigivara valitsejate kaupa.

**Lisas 3** on rahandusministeeriumi poolt 2010-2013 tellitud kinnisvarastrateegia teemaliste uuringute loetelu.

**Lisas 4** on esitatud riigi kinnisvara kompetentsimudeli (sh protsessimudeli) rakendamiskava ettepanek.

**Lisa 5** on RKAS-i poolt koostatud ettevõtte tulevikustsenaariumide analüüs.

**Lisas 6** on kasutusüksuse tulemusaruande näidis.

**Lisas 7** on toodud riigi kinnisvarajuhtimise protsessikaardi näidis.

# KOKKUVÕTE

## 1. Aruande eesmärk ja ulatus

Aruande koostamise aluseks on 01.01.2010 kehtima hakanud **riigivaraseaduse** (edaspidi RVS) § 99 lõikest 1 tulenev **kohustus esitada üks kord aastas** Vabariigi Valitsusele **riigi kinnisvararegistri andmete põhjal** koostatud riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne, **vajaduse korral koos ettepanekutega** riigivara paremaks valitsemiseks ja seisukohtadega kinnisvara võõrandamise otstarbekuse kohta.

Käesolev aruanne on esimene viidatud nõude alusel koostatud aruanne, mis on koostatud 2011-2012. aasta ning 2013. aasta üheksa kuu kohta (seisuga 01.10.2013). Järgmine koondaruanne on kavas esitada 30. septembriks 2014. Edaspidi on kavas sünkroniseerida kinnisvara koondaruandlus riigieelarve strateegia protsessiga ja esitada kinnisvara koondaruanne valitsusele enne riigieelarve strateegia ettepanekuid.

Tulenevalt riigivaraseaduse ulatusest hõlmab aruanne **riigieelarveliste riigiasutuste kinnisvara** ning ei hõlma kogu valitsemissektorit, keskvalitsust ega avalikku sektorit. Lisaks riigiasutustele on aruandes käsitletud ka Riigi Kinnisvara AS-i (RKAS) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) kinnisvara, kuid mitte kogu ulatuses.

Aruande põhifookus on suunatud riigivaraseaduse, Vabariigi Valitsuse poolt 27.09.2007 heaks kiidetud riigi hoonestatud kinnisvara strateegia ja Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi kinnisvaraga seotud eesmärkide täitmisele.

Aruandes on aluseks võetud peamiselt riigi kinnisvararegistri andmed. Hoonestatud kinnisvara kohta on kasutatud ka RKAS-i andmebaasi andmed. Järelduste ja ettepanekute tegemisel on märkimisväärses ulatuses tuginetud ka rahandusministeeriumi poolt 2010-2013 aastal tellitud riigi kinnisvarastrateegia rakendamist käsitlevate uuringute järeldustele ja ettepanekutele.

## 2. Riigi kinnisvaraportfell

### 2.1. Portfelli suurus

**Riigi kinnisvaraks** käesoleva aruande tähenduses on maad ja hooned, mis on riigi **omandis** või mida **riigiasutused kasutavad kasutuslepingu alusel**.

Riigi (riigiasutuste ja RMK) kinnisvaraportfellis on 43 646 omandis kinnistut, kokku pindalaga **1,5 mln ha** (15 474 107 357 m<sup>2</sup>) ja **619 kasutuslepingut**, mille alusel kasutatakse teise isiku (sh RKAS) vara.

Riigi omandis oleva maa pindala moodustab 34% Eesti pindalast. Lisaks sellele on 10% Eesti pindalast (0,4 mln ha) reformimata ehk katastrisse kandmata, st jätkuvalt riigi omandis olev maa. Riigi omandis olevast maast **90% on Keskkonnaministeeriumi valitsemisel** (84% RMK ja 6% Maa-amet) ning **5% maavalitsuste valitsemisel**.

Riigi hoonestatud kinnisvara portfellis on 2 176 948 m<sup>2</sup> Eestis asuvat pinda<sup>1</sup>, sellest **76% (1 645 873 hoone kasuliku pinna m<sup>2</sup>) on riigi omandis**, **21% (461 553 m<sup>2</sup>) on**

---

<sup>1</sup> Kui ei ole märgitud teisiti, siis on mõeldud kasulikku pinda.

**üüritud RKAS-lt<sup>2</sup> ja 3% (69 522 m<sup>2</sup>) on üüritud teistelt omanikelt.** Samal ajal on riik ise kasutusse andnud 82 494 m<sup>2</sup> enda omandis olevate hoonete pinnast (4%).

Aruande perioodil on riik **hooneid omandanud 109 851 m<sup>2</sup> võrra rohkem kui võõrandanud:**

- **Võõrandatud on kokku 188 328 m<sup>2</sup>** hoonete pinda, millest müüdüd on 150 802 m<sup>2</sup>, mitterahalise sissemaksena üle antud sihtasutustele jt 37 526 m<sup>2</sup> (arvestatud ei ole RKAS-le mitterahalise sissemaksena võõrandatud hooneid).
- **Omandatud on kokku 298 179 m<sup>2</sup>** hoonete pinda, millest põhilise osa moodustavad maa riigi omandisse jätmisel portfelli lisandunud hooned, ostetud on 20 462 m<sup>2</sup>.

Vaatamata suurele omandamise mahule on **riigi kasutatav pind** 1 684 576 m<sup>2</sup> (kokku riigi omandis ja RKAS-lt üüritav pind, ilma Kaitseministeeriumi ja RMK-ta ning teistelt isikutelt üüritavate pindadeta) **vähenenud 8% ehk 153 508 m<sup>2</sup>** võrra võrreldes 2009. aastaga. Kusjuures märgatav pinna vähenemine (ca 6% aastas) on toimunud 2012. aastal. Samal ajal (2009-2013) on RKAS-i portfelli vakantsus tõusnud 10%-lt 22%-le. Seega tuleneb pinnakasutuse vähenemine riigi pinnakasutuse tõhustamisest (optimeerimisest), mille tulemusena **väheneb riigiasutuste kinnisvarakulude aastane vajadus arvestuslikult ca 15 mln euro võrra** (arvestades hinnangulise kulude vajadusega 100 €/m<sup>2</sup>/aastas).

Riigi kinnisvaraportfelli üksikasjalikum käsitus on esitatud aruande peatükis 1 „Riigi kinnisvaraportfell“. Riigi poolt kasutatavate hoonete üleandmisest ja pinnakasutuse optimeerimisest on räägitud peatükkides 2.3.2 ja 2.3.3.

## 2.2. Riigi kinnisvaraportfelli väärtus

Riigi raamatupidamise andmetel on (seisuga 31.12.2012):

- kogu avaliku sektori kinnisvara väärtus (jääkmaksumus riigi bilansis) 10,4 miljardit eurot (10 441 091 006 €),
- sellest keskvalitsuse kinnisvara väärtus 3,3 miljardit eurot (3 257 512 606 €),
- millest **riigieelarveliste asutuste kinnisvara väärtus on 2,4 miljardit eurot** (2 368 234 837 €).

Tabel 1 on esitatud riigiasutuste kinnisvara jääkmaksumus riigi bilansis.

**Tabel 1. Riigiasutuste kinnisvara bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2012**

Vara	Jääkmaksumus, €
<b>Kokku</b>	<b>2 368 234 837</b>
Kinnisvarainvesteeringud	49 126 817
Maa	127 928 099
Hooned	811 900 137
sh eluhooned	39 445 674
sh mitteeluhooned	772 454 464
Rajatised	1 217 513 823
sh teed	1 093 845 140
Lõpetamata ehitused ja etapiviisilised soetused	154 106 486
Mets	7 659 475

Tabelist selgub, et riigieelarveliste asutuste väärtusest moodustab ca 1/2 rajatiste (peamiselt teed) ja ca 1/3 hoonete väärtus.

<sup>2</sup> Riigi kinnisvararegistri andmetel on RKAS-lt üüritud 364 087 m<sup>2</sup>, kuna osad lepingutest on registrisse kandmata. Käesolevas aruande analüüsis ja prognoosis kasutatakse riigi ja RKAS-i vahel sõlmitud lepingutel RKAS-i andmebaasis olevat pindade mahtu.

Riigi kinnisvararegistris kinnisvara väärtuse kohta praegu informatsiooni ei koguta. Tulenevalt finantsarvestuse ja kinnisvararegistri erinevast andmestruktuurist on varade kaupa väärtuse väljatoomine ajamahukas ning seda ei ole käesolevas analüüsis tehtud. Koondpildis on võimalik teha järgmised järeldused riigieelarveliste asutuste maa ja hoonete väärtuse kohta:

- 250 914 ha maa väärtus on 127 928 099 €, mis on keskmiselt 5 senti riigi omandis maa m<sup>2</sup> kohta,
- 1 577 136 m<sup>2</sup> hoonete väärtus on 811 900 137 €, mis on keskmiselt 515 € hoone m<sup>2</sup> kohta.

Tegemist on siiski ligikaudsete arvutustega, kuna puudub kindlus, et raamatupidamises esitatud väärtuse andmed hõlmavad samu hooned ja maid, mis on registreeritud riigi kinnisvararegistris. Samuti ei ole leitud ühikuväärtuses arvestatud riigisaladusega kaitstud hooned ning lõpetamata ehitisi ja etapiviisilisi soetusi, kuna kinnisvara osa eristamine muust põhivarast on keerukas.

**RMK bilansis oleva kinnisvara väärtuseks on 1,1 miljardit eurot**, sh materiaalse põhivara väärtuseks 389,6 miljonit € ja bioloogilise vara väärtuseks 741,8 miljonit eurot (seisuga 31.12.2012).

**RKAS-i bilansis oleva kinnisvara väärtuseks on 0,1 miljardit eurot**, sh materiaalse põhivara väärtuseks 123,5 miljonit € ja kinnisvarainvesteeringute väärtuseks 7,3 miljonit eurot (seisuga 31.12.2012).

Riigi kinnisvaraportfelli väärtuse ning kinnisvarakulude raamatupidamises kajastamise üksikasjalikum ülevaade on esitatud aruande peatükis 4.2 „Kinnisvarakulud raamatupidamises“.

### 3. Riigi kinnisvarastrateegia eesmärkide täitmine

#### 3.1. Positiivsed tulemused

- 1) **Loodud on riigi kinnisvararegister**, mis on vana riigivararegistriga võrreldes oluliselt parema funktsionaalsusega.
- 2) **Loodud on üürimudelile ülemineku regulatsioon** (Vabariigi Valitsuse määrusega kinnitatud üürimäärus).
- 3) **Mittevajalike varade üle andmine** RKAS-le ja varade müük on läbi viidud planeeritud mahus.
- 4) **Õnnestunult on läbi viidud nn Co<sub>2</sub> projekt**, millega on suunatud avaliku sektori hoonetesse 160 mln (seisuga 01.10.2013) lisainvesteeringuid ja millega RKAS tõestas oma võimekust riigi kinnisvara kompetentsikeskusena.
- 5) **Kinnisvarakulude suunamine eelarveprotsessis** on järk-järgult viidud kooskõlla riigi kinnisvarastrateegia eesmärkidega, investeeringute rahastamine **toimub valdavalt RKAS-i kaudu**.
- 6) Ülikoolide ja erasektori konsultantide abil on läbi viidud mitmed **uuringud riigi kinnisvara juhtimissüsteemi**, sh eelarveprotsessi parendamiseks. Sellega on loodud olulised eeldused tervikliku juhtimissüsteemi loomiseks.

#### 3.2. Täitmata eesmärgid

1) **Andmete korrastamine registrites**. Kinnisvara, aga eelkõige hoonete andmete korrastamine riigi kinnisvararegistris ja ehitisregistris ei ole sujunud vastavalt riigivaraseaduses seatud eesmärkidele. Kõige kriitilisem on olukord hoonete pinnaandmetega (1/3 hoonetest on EHR-s registreerimata, ka ülejäänute andmete kvaliteet ei ole sageli usaldusväärne) ja üürilepingute andmetega (vahe RKAS-i ja riigi kinnisvararegistri vahel on ca 100 000 m<sup>2</sup> ehk ca 1/5 pinnaandmetest on riigi kinnisvararegistrist puudu). See ei võimalda planeerida kinnisvarakulusid riigi eelarves ja omada ülevaadet EL energiasäästu direktiivide nõuete täitmise kohta. Probleemiks on ka kinnisasja valitsemise eesmärgi määratlemine, mis on olnud takistuseks riigile vajalike ja mittevajalike kinnistute eristamisel.

**2) Riigi poolt kasutatavate (vajalike) varade üle andmine RKAS-le.** Tegevus ei ole sujunud eesmärgipäraselt, 2013. aasta lõpuks on üle antud vaid 1/3 hoonetest. Tulenevalt sellest, et hoonete infot ei ole olnud võimalik tsentraalselt koondada ei ole võimalik saavutada märkimisväärset optimeerimise säästu ning saada kindlust, et niigi napid investeeringud tehakse kõige kriitilisemas seisukorras olevatesse hoonetesse, mis jäävad ka pikaajaliselt riigi kasutusse.

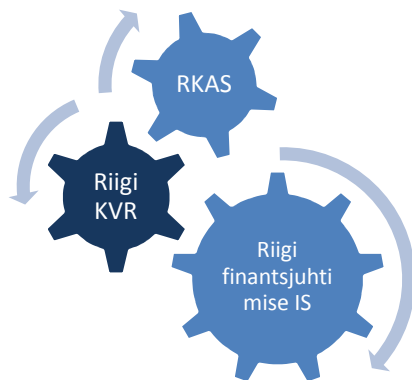
**3) Riigi kinnisvara tervikliku juhtimissüsteemi loomine.** Suur osa juhtimissüsteemist on loodud, kuid selles esineb parendamist vajavaid puudusi. Kõige suuremaks puuduseks on läbipaistva ja kõiki osapooli motiveeriva rahastamissüsteemi loomine. Riigivaraseadus näeb ette kuluarvestussüsteemi ja normatiivide rakendamise, kuid seda eesmärki ei ole suudetud täita. Samuti nõuab riigivaraseadus riigi hoonete haldamisel lähtumist kinnisvara korrashoiu headest tavadest, kuid puudub ülevaade, kuidas seda nõuet on täidetud hoonetel, mida ei ole RKAS-le üle antud (eesmärgiks on olnud korraldada haldamine RKAS-i kaudu, seetõttu ei ole nõude kontrollimist peetud prioriteetseks).

### 3.3. Põhjused, miks eesmärkide täitmine ei ole sujunud plaanipäraselt

- 1) Riigi kinnisvarastrateegia olulised eeldused ei ole realiseerunud
  - RKAS ei ole määratud riigile kinnisvarateenuste osutajaks (strateegia nägi ette, et RKAS-i õigustele ja kohustustele luuaks alus riigivaraseadusega, tänaseks ei ole seda tehtud ka Vabariigi Valitsuse poolt). RKAS-i staatuse määramatus on tekitanud ettevaatlikkust mitmetes riigivara valitsejates pärssides vara üleandmise valmidust ja seonduvate regulatsioonide tõlgendamises (nt EL struktuurifondidest rahastatud varade üleandmine RKAS-le).
  - Rahandusministeerium ei ole kavandatud mahus suutnud täita strateegias ettenähtud juhtivat rolli (2007. aastal heaks kiidetud strateegia nägi ette, et luuakse vajaliku võimekusega struktuuriüksus, kuid 2008. aastal alanud majandussurutisega koondati ressursse).
- 2) Tegevused on osutunud oodatust ressursimahukamaks
  - Näiteks on üürimudeli väljatöötamisele kulunud kavandatud aasta asemel kolm aastat, kuna töö käigus ilmnis ja lahendati ka palju seonduvaid probleeme (eelarveprotsess, riigihanked, riigiabi, väärtuse hindamine), ilma milleta ei oleks määruse rakendamine olnud võimalik.
  - Andmete korrastamisele kuluvat aega on alahinnatud kõikides ministeeriumites. Puudulike andmetega töötamine ja andmete *ad hoc* välja selgitamine muudab jooksvad ülesanded oluliselt ajamahukamaks.
  - RKAS-le vara üle andmise protsess on osutunud kavandatud ressursimahukamaks, mistõttu ei ole üle andmised sujunud kavandatud ja loodetud tempos.
- 3) Jõutud on arusaamisele, et kõike ei ole võimalik ega vajalik teha enne teatud eelduste realiseerimist.
  - Normatiivid võib kehtestada, aga rakendada ei ole neid võimalik ilma korras ja kättesaadavate andmeteta. Andmete loomine kasutusel olevate infosüsteemidega oleks ebaotstarbekalt suure negatiivse mõjuga halduskoormusele ega oleks jätkusuutlik.

Jõutud on arusaamisele, et ümber tuleb korralda kogu riigi kinnisvara juhtimissüsteem, sh info- ja aruandlussüsteem. Vajalikud on täiendavad infosüsteemide arendused, mis tagaksid sujuva andmevahetuse erinevate registrite vahel. Riigi kinnisvara register on kavas liidestada RKAS-i kinnisvara halduse infosüsteemiga (andmed kinnisvara ehitustehnilise seisukorra ja kuluvajaduse kohta), riigi raamatupidamise infosüsteemiga (info kinnisvaraga seotud kulude kohta) ja riigi eelarve infosüsteemiga (kuluproгноoside ja taotluste menetlemine, seostamine riigi põhitegevuse arengukavadega). (Vt Joonis 2)

**Joonis 2. Riigi kinnisvararegistrisse koonduvad hoonete tehnilised andmed RKAS-st ja eelarve menetluseks vajalikud andmed riigi finantsjuhtimise infosüsteemist (visioon)**



- Enne info- ja aruandlussüsteemi arendusi on vaja korrastada protsessid, eelkõige need protsessid, mis hõlmavad erinevaid osapooli (Rahandusministeerium, RKAS, riigivara valitseja). Eelkõige vajavad korrastamist kaks suurt protsessi:

- Hoonete kasutusse võtmise protsess.
- Eelarveprotsess.

**Joonis 3. Riigi kinnisvara eelarveotsused praegu ja tulevikus (visioon)**

	<b>Praegu</b>	<b>Tulevikus (visioon)</b>
Kas arvestab kasutust ja vajalikkust tulevikus?	Ei ole kindel, et investeeringud tehakse kõige kriitilisematesse objektidesse, mis jäävad pikaajaliselt riigi kasutusse	Jah, infot kogutakse süsteemiselt (arengukavad, kasutuse andmed)
Kas arvestab seni tehtud kulusid?	Ei, sest kulude andmed ja vara andmed ei ole koos vaadeldavad.	Jah, jooksvalt on näha tehtud kulud ja investeeringuvajadus (korrashoiukava).
Kas arvestab vara seisukorrast tulenevat investeeringu vajadust?	Ei ole kindel, et investeeringud tehakse kõige kriitilisematesse objektidesse	Keskne ülevaade võimaldab fokuseerida investeeringud kõige kriitilisematesse objektidesse lähtudes vara seisukorrast ja vajalikkusest.
Ajaperspektiiv	1+3 aastat	Lisaks ka pikaajaline (10 -30 a)
Otsuste tegemine, kulude planeerimine	Investeeringud + tegevuskulud	Eluea kulud
Energiatõhususe nõuetega arvestamine	Uutel hoonetel osaliselt	Üks otsustuskriteeriume

## 4. EL direktiivide nõuded riigi hoonete energiatõhususele

EL direktiividega 2010/31/EL<sup>3</sup> ja 2012/27/EL<sup>4</sup> on kehtestatud ühine meetmete raamistik hoonete energiatõhususe edendamiseks Euroopa Liidus, et tagada liidu 2020. aasta energiatõhususe 20 % peaesmärgi täitmine ja rajada teed edasisele energiatõhususe parandamisele pärast seda tähtaega. Eraldi on direktiivides käsitletud nõudeid keskvalitsuse hoonete energiatõhususele. Energiasäästu direktiivide ülevõtmise eest vastutab Eestis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

**Direktiivi 2010/31/EL artikkel 9 nõue:** Liikmesriigid tagavad, et pärast 31. detsembrist 2018 on uusehitised, mida kasutavad ja omavad riigiasutused, **liginullenergiahooned**. Liikmesriigid peavad kehtestama riiklikud kavad liginullenergiahoonete arvu suurendamiseks.

Hetkeseis: Direktiiv on siseriiklikult üle võetud EhS ja rakendusaktide muudatustega, mis jõustusid 09.01.2013. Defineeritud on liginullenergiahoone mõiste, kuid riiklik kava liginullenergiahoonete arvu suurendamiseks on kehtestamata.

MKM kavandab riikliku liginullenergiahoonete arvu suurendamise kava välja töötada „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ koostamise raames, mis esitatakse Vabariigi Valitsusele heakskiitmiseks 2014. aasta novembris.

**Direktiivi 2010/31/EL artikkel 12 nõue:** Liikmesriigid tagavad, et **energiamärgis** väljastatakse ehitatavatele, müüdavatele või uuele üürnikule üüritavatele hoonetele või hoone osadele ja üle 500 m<sup>2</sup> kasuliku põrandapinnaga hoonetele, milles asuvad riigiasutused ning mida inimesed sageli külastavad. 9. juulil 2015 vähendatakse 500 m<sup>2</sup> suurune künnis 250 ruutmeetrile.

Hetkeseis: Direktiiv on siseriiklikult üle võetud EhS<sup>5</sup> ja rakendusaktide muudatustega, mis jõustusid 09.01.2013, kuid energiamärgiste hoonete paigaldamise kohta ehtisregistris arvestust ei peeta ja seetõttu sellekohane ülevaade puudub. Seisuga 1. oktoober 2013 on energiamärgis väljastatud **vaid 6% (184-le 3 069-st)** riigiasutustele kuuluvatest hoonetest. Üle 500 m<sup>2</sup> pindalaga hooned on 640, millest 36 on märgisega. Seega on nõue täitmata.

**Direktiivi 2012/27/EL artikkel 5 nõue:** Iga liikmesriik tagab, et alates 1. jaanuarist 2014 renoveeritakse igal aastal 3% nende keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate köetavate ja/või jahutatavate hoonete üldpõrandapinnast, et täita vähemalt energiatõhususe miinimumnõuded, mis asjaomane liikmesriik direktiivi 2010/31/EL artikli 4 kohaldamisel on kehtestanud. 3% määr arvutatakse üle 500 m<sup>2</sup> kasuliku üldpõrandapinnaga ja sellise liikmesriigi keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate hoonete üldpõrandapinnast, mis iga aasta 1. jaanuariks ei vasta direktiivi 2010/31/EL artikli 4 kohaldamisega kehtestatud energiatõhususe miinimumnõuetele. Nimetatud piirmäär vähendatakse alates 9. juulist 2015 tasemeni 250 m<sup>2</sup>. Liikmesriigid peavad nõudma, et väikseima energiatõhususega keskvalitsuse hooned oleksid energiatõhususe meetmete võtmisel prioriteetsed, kui see on kulutõhus ja tehniliselt teostatav.

Lõike 1 kohaldamiseks peavad liikmesriigid tegema 31. detsembriks 2013 selliste köetavate ja/või jahutatavate keskvalitsuse hoonete inventuuri, mille kasulik üldpõrandapind on üle 500 m<sup>2</sup> ja 9. juuliks 2015 üle 250 m<sup>2</sup>, jättes välja hooned, mille suhtes kehtib erand lõike 2 alusel

---

<sup>3</sup> <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:ET:PDF>

<sup>4</sup> <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:315:0001:0056:ET:PDF>

<sup>5</sup> EhS § 31 lg 51 järgi sisekliima tagamisega hoonetes, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse valduses on rohkem kui 500 ruutmeetrit kasulikku pinda, ning alates 9. juulist 2015 hoonetes, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit kasulikku pinda, tuleb energiamärgis paigaldada külastajate jaoks nähtavale kohale.

EhS § 32 lg 7 järgi võimaldab sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa üürileandja või müüja hoone või selle osa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisel lepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiamärgisega tutvuda. Sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise või kasutusse andmise kuulutus peab kohustusliku teabena sisaldama energiamärgise andmetest vähemalt energiatõhususarvu või kaalutud energia erikasutust ja sellele vastavat klassi.

(kaitse all olevad hooned, riigikaitsehooned, kultuskohad ja religioosseks tegevuseks kasutatavad hooned), ja teevad üldsusele kättesaadavaks selle tulemused. Inventuur peab sisaldama järgmisi andmeid: põrandapind ruutmeetrites ja iga hoone energiatõhusus või asjakohased energiaandmed.

Hetkeseis: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud energiamajanduse korralduse seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse järgi võetakse energiasäästudirektiivi 2012/27/EL artikkel 5 üle riigivaraseaduse muutmiseks. Direktiivi ülevõtmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid tuleb jõustada 5. juuniks 2014. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on artikli 5 ülevõtmise siseriikliku regulatsiooni väljatöötamiseks kokku kutsunud töörühma, milles osalevad ka RM-i ja RKAS-i esindajad.

#### **Artikli 5 rakendamist alates 1. jaanuarist 2014 takistavad järgmised asjaolud:**

- direktiiv on siseriiklikult üle võtmata,
- **informatsioon keskvalitsuse hoonete energiatõhususe kohta on väga puudulik,**
- **riigieelarveprotsessis ei ole hoonete energiatõhusust seni eraldiseisva investeerimisotsust mõjutava kriteeriumina käsitletud,**
- **artikli rakendamiseks vajalikud kulud võivad ületada riigieelarve võimalusi.**

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2011.a „Energiasäästu sihtprogrammi 2007-2013“ rakendamise ülevaates toodud direktiivi eelnõule antud hinnangu järgi kuulub avalikule sektorile Eestis ca 8 mln m<sup>2</sup> hoonete pinda ning neist 3% rekonstrueerimiseks kuluks 70 mln € aastas<sup>6</sup>. Jõustunud direktiivis on sihtrühm kitsendatud keskvalitsuse hoonetele.

20.09.2013 valminud Eesti energiamajanduse arengukava ENMAK-i uuendamise hoonete energiasäästupotentsiaali uuringu järgi on büroohoonetes 20 aastases perspektiivis majanduslikult tasuv energiamärgise klassile C vastav terviklik rekonstrueerimine. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise keskmiseks investeeringukuluks sellele tasemele on uuringu järgi 192 €/m<sup>2</sup> ilma km (230 eurot m<sup>2</sup> kohta koos km).

RKAS-i hinnangul on hooned mõistlik rekonstrueerida täismahus, mitte vaid energiatõhususe nõuetest lähtudes. Hoonete täismahus rekonstrueerimise keskmiseks ühikumaksumuseks on RKAS-i andmetel 1000 €/m<sup>2</sup> (ilma käibemaksuta). RKAS-i maksumushinnang on antud täisrekonstrueerimisele, mis sisaldab lisaks energiatõhususe miinimumnõuete tagamise meetmetele muid kulukomponente.

#### **Riigiasutuste hoonete energiatõhususe aruandlus vajab parendamist**

Info avaliku sektori hoonete ja nende energiatarbimise kohta on puudulik, mistõttu ei ole võimalik piisava täpsusega hinnata energiaenergiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimise kulusid, valida välja kõige kriitilisemaid rekonstrueerimist vajavaid objekte, ilma investeeringu tegemise eelset tarbimistaset fikseerimata mõõta rekonstrueerimisel tekkinud säästu ning koostatada vajalikku aruandlust.

**Hoonete pinnaandmete ja energiatarbimise andmete korrastamine peab olema üks prioriteetseid tegevusi, ilma milleta ei tohiks investeeringuotsust ühegi hoone kohta teha.**

Riigi kinnisvara energiatõhususe eesmärkide täitmisega seonduvat on detailsemalt käsitletud aruande peatükis 5.

---

<sup>6</sup> „Energiasäästu sihtprogrammi 2007-2013“ rakendamise ülevaade ja kava edasisest elluviimisest. Seletuskiri. <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6df9fb6b-7461-4cf5-9546-82c0bdf3fcoe>

## 5. Rahastamise vajadus

### 5.1. Üürimudelile üleminekust tingitud kulude tõusu vajadus

Riigi kinnisvararegistris ei peeta arvestust riigi kinnisvarakulude üle. Riigi raamatupidamise andmete struktuur ei võimalda kuluandmeid kõrvutada riigi kinnisvararegistri varade andmetega. Seetõttu on adekvaatse hinnangu andmine riigi kinnisvaraga seotud kulude kohta võimalik vaid väga suure üldistusastmega.

Detailsemalt analüüsiti 2012. aastal RKAS-le üle antud ja 2014. aastal lõppeva üleminekuperioodiga hoonete kulusid. **Üleminekuperioodil on nende hoonete ülalpidamisega seotud kulud 12 €/m<sup>2</sup>/aastas (ilma käibemaksuta), peale üleminekuperioodi ehk alates 2014. aastast 64 €/m<sup>2</sup>/aastas, st kulud tõusevad 52 €/m<sup>2</sup>/aastas** (vt täpsemaid põhjendusi ptk 4.5.).

Üleminekuperioodiks kokkulepitud kulud suurusega keskmiselt **12 €/m<sup>2</sup>/aastas** on ebamõistlikult madalad ja ei võimalda tagada hoonete korrashoidu. **Kulude tõus on põhjendatud ning turutasemega võrreldes on üürikulude suurus aktsepteeritavas suurusjärgus.** Seda kinnitas ka rahandusministeeriumi poolt tellitud ja Colliers International Advisors OÜ poolt läbi viidud uuring.

Arvestades RKAS-le üle antavate hoonestatud kinnistute mahuga 200 000 m<sup>2</sup> aastas ja hinnangulise kulude tõusu vajadusega **52 €/m<sup>2</sup>/aastas**, on üürimudelile üleminekust tingitud rendikulude tõusu vajadus riigiasutuste eelarves **10,40 mln € aastas kuni aastani 2022** (lisaks inflatsioonist tingitud hinnatõus ja käibemaks). Aastane kulude tõusu vajadus võib olla veidi madalam (**8,24 mln €**), **kui kasutada** turupõhise mudeli asemel üürimäärusega kokkulepitud kulupõhist mudelit, mis ei arvesta hoone väärtust ja kui rakendada madalaimat võimalikku remondikomponenti (20 €/m<sup>2</sup>/aastas, mis on 2% arvestuslikust ehitusmaksumusest 1000 €/m<sup>2</sup>).

**Hoonete remondikulude planeerimisel** (hoonete olemasoleva kvaliteedi hoidmise kulu) tuleks iga-aastases eelarves arvestada RKAS-ile üle antud hoonetel:

- turupõhisel üürimudelil remontide katmine **kokkulepitud turuüürist.**
- kulupõhisel üürimudelil remondikomponentideks üüris **20 eurot/m<sup>2</sup>/aastas.**

**Kirjeldatud rendikulude kasv ei võimalda hoonete seisukorda parendada ega viia vastavusse kaasaegsete nõuetega (sh kehtivate energiatõhususe nõuetega).**

**RKAS-le üle antud ja antavatel varadel on vajalik leida vajalikud vahendid üleminekuperioodi lõppemisega seotud kulude tõusuks.** Juba praegu on kahe aastase üleminekuperioodi ehk sisuliselt null-üüri kehtestamisega tekitatud olukord, kus RKAS peab hoonete korrashoiule üleminekuperioodil n.ö peale maksma. Üleminekuperioodi pikendamist ei ole võimalik teha lõputult, vastasel juhul ei ole RKAS äriühinguna jätkusuutlik.

### 5.2. Parendamiseks tehtavate investeeringute rahastamise vajadus

Tulenevalt pikaajalisest remonttööde alafinantseerimisest on riigi hoonetel tekkinud remondivõlg ehk investeerimisvajadus hoonete parendamiseks. Remondivõla likvideerimise vajadus ei sõltu sellest, kas vara on riigi või RKAS-i omanduses, kuid tsentraalselt juhitud on võimalik pinnakasutust optimeerida ja ressursse täpsemalt suunata. Riigi hoonete remondivõla kogumahuks on RKAS-i poolt hinnatud optimeeritud portfelli puhul 640 mln €, optimeerimata portfelli puhul 880 mln € ehk 10-aastase likvideerimise korral vastavalt 64 ja 88 mln € aastas. Remondivõla likvideerimise kõrval tuleb arvestada ka vajadusega panustada energiasäästu meetmete rakendamisele.

---

<sup>7</sup> Samas suurusjärgus vajalike investeeringumahtudega arvestati ka TÕ rahastamismudelite uuringus (670 mln €), kus kasutati alusena kinnisvarainventuuris hinnatud mahtusid. Käesolevas prognoosis on aluseks võetud RKAS-i poolt 2013. aasta kevadel esitatud hinnangud arvestades kehtivaid ehitushindasid ja 40%-list kulumit.

**EL direktiivi 2012/27/EL artikli 5 järgi peavad liikmesriigid tagama, et alates 1. jaanuarist 2014 renoveeritakse igal aastal 3% keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate hoonete pinnast, mis ei vasta energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele. Praeguseks ei ole veel täpselt selge, kui suur on pind, mis ei vasta miinimumnõuetele, kuid hinnanguliselt tähendab see igaaastaselt ca 45 000 m<sup>2</sup> riigiasutuste kasutuses olevate hoonete renoveerimist, mis nõuab kapitaliinvesteeringuid kuni 45 miljonit eurot aastas (arvestades täisrekonstrueerimisega), millele lisandub käibemaks.**

Kuna remondivõla likvideerimisega samaaegselt on võimalik ja otstarbekas rakendada ka energiasäästu meetmeid, siis eeltoodud kulud ei kumuleeru, vaid **hinnanguline investeeringuvajadus hoonete parendamiseks (kvaliteedi tõstmiseks) on 64 mln eurot aastas ehk 36 eurot/m<sup>2</sup>/aastas** (eeldusel, et riigi kasutusse jääb praeguse 2,2 mln m<sup>2</sup> asemel 1,8 mln m<sup>2</sup> pinda).

Võrdluseks: detailsemalt analüüsitud 2014. aastal lõppeva üleminekuperioodiga objektidel on täiendavaks kapitalikomponendiks RKAS-i poolt kavandatud 0,328 mln eurot aastas (1,7 eurot/m<sup>2</sup>/aastas).

## 6. Rahandusministeeriumi seisukohad ja ettepanekud

### 6.1. Hoonete rahastamise võimalused

**Vajalikeks hoonete parendamise ja korrashoiu kuludeks on arvestuslikult ca 100 €/m<sup>2</sup>/aastas (ilma käibemaksuta, tõuseb koos inflatsiooniga), mis tähendab, et 2,2 mln m<sup>2</sup> suuruse hoonete portfelli jooksva korrashoiu ja korda tegemise kogukuludeks on arvestuslikult ca 220 mln € aastas.**

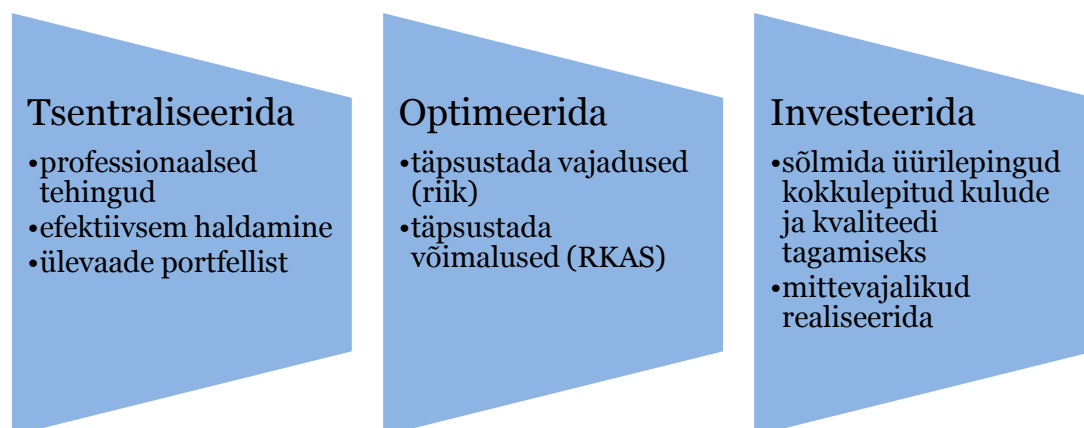
See kulude tase tagaks optimaalse kvaliteeditaseme. Hoonete tippkvaliteeti viimine ja hoidmine võib olla kuni kaks korda kallim. Viidatud aastane kulutase tähendaks üürihinda 8,3 €/m<sup>2</sup>/kuus koos teenuste kuludega, kuid tipptasemel büroode üürihinnad kinnisvaraturul on kaks korda kallimad.

Rahastamise vajadusest lähtuvalt oleks otstarbekas kinnisvarakulude eelarvestamisel lähtuda arvestuslikust normsummast 120 €/m<sup>2</sup>/aastas (koos käibemaksuga), kuid rahastamise võimalusi arvestades ei ole see võimalik.

Rahandusministeerium on analüüsinud täiendavaid võimalusi remondivõla likvideerimiseks ja hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimiseks vajalikeks investeeringuteks vahendite leidmiseks. Põhilised meetmed selleks on:

1) Jätkata investeerimist lähtudes **nn TOI-strateegiast ehk strateegiast „Tsentraliseerida → Optimeerida → Investeerida“** (vt. Joonis 4). See tähendab, et investeeringuid tehakse vaid nendesse hoonetesse, mille puhul saab olla kindel, et see on riigile vajalik ja kulud ei osutuks planeeritust suuremaks. Sellise kindlustunde saamiseks on oluline läbi viia portfelli optimeerimine, mille eelduseks on omakorda hoonete kohta käiva info koondamine kompetentsikeskusesse. TOI-strateegia rakendamine on ainus võimalus, et tagada nappide ressurside täpne suunamine ja optimeerimine. Iga hoone ruutmeeter, mille kasutusest loobutakse, tähendab kulude kokkuhoidu ca 100 €/m<sup>2</sup>/aastas ja ühekordset müügitulu 100 €/m<sup>2</sup>/aastas. Kui kogu riigi hoonete portfelli 2 187 560 m<sup>2</sup> vähendada 20% ehk 437 512 m<sup>2</sup> võrra, siis võimaldaks see kulude kokkuhoidu arvestuslikult ca 44 mln eurot aastas + ühekordset müügitulu ligikaudu 44 mln eurot. Heaks näiteks võimalikust optimeerimisest on Maksu- ja Tolliameti pindade koondamine.

#### Joonis 4. TOI strateegia



2) EL struktuurifondide vahendite kasutamine – praeguses etapis on keerukas summasid planeerida, kuna puudub piisav ülevaade kavandatud meetmetest. See on peamine põhjus, miks tuleb hoonete reformiga kiirustada.

3) Kaaluda võimalusi osa varade (eelkõige büroohoonete) väljaviimiseks valitsussektorist – see võimaldaks kasutusrendi tingimustele vastavate lepingute sõlmimisel vähendada koormust eelarve tasakaalule (vt pikem käsitlus ptk 4.8.).

#### Kavandatud tegevused:

- Jooksvad otsused riigieelarve strateegia ja riigieelarve protsessis.
- Koondada riigi hoonete energiatõhususe andmed eesmärgiga täpsemalt määratleda hoonete maht, millele rakendatakse energiatõhususe miinimumnõudeid. Ka juhul kui EL energiatõhususe direktiivi nõuete täitmine ei vasta riigi eelarve võimalustele, on otstarbekas seada see üheks hoone kvaliteedi hindamise ja investeringuotsuste tegemise võtmekriteeriumiks kui objektiivne kvaliteedikriteerium ning tõhus võimalus kinnisvarakulude kokkuhoiduks.
- Võimaluste otsimine valitsussektori väliste rahastamisallikate kaasamiseks.
- Info- ja aruandluse parandamine ning otsustusprotsesside korrastamine (vt ka p 6.3).

#### 6.2. Hoonete RKAS-le üle andmise jätkamine

**Riigi seisukohast vaadatuna on ainus võimalik valik varade tsentraliseerimine ja üürimudelile üleminek ning vajalike lisavahendite leidmine kulustruktuuri muutmiseks.**

1) Tartu Ülikooli teadlaste poolt läbi viidud riigi rahastamismudelite uuringu üheks oluliseks järelduseks oli, et varade üleandmine RKAS-le on majanduslikult otstarbekas ning soovitati kiirendada üürimudelile üleminekut, et luua eeldused kulude optimeerimiseks ja kokkuhoiduks.

2) Tegemist on **olulise struktuurse reformiga**, mis tuleb lõpetada hiljemalt EL rahastamisperioodi lõpuks (2020).

3) Kinnisvara tsentraliseeritud valitsemine RKAS-i kaudu on eelarvele koormav ja kallis, kuid **teised võimalikud alternatiivid on veel kallimad**. Vajalikud kinnisvara kulud 30 aasta perspektiivis, arvestades vajalikke lisainvesteeringuid, on hinnanguliselt 5 miljardit € (valitsussektori diskonteeritud eelarvetasakaal). Üürimudelit kasutades oleks optimeerimise arvel võimalik kokku hoida 10% ehk 500 miljonit €.

4) Varade RKAS-le üle andmise ja üürimudelile ülemineku jätkamine tähendab heakskiidetud kinnisvarastrateegia realiseerimist optimaalses ajakavas ja eelarvemahus. **Riigi seisukohast vaadatuna on see ainus võimalik valik**. Varade tsentraliseerimise peatamine tähendab kinnisvarastrateegia konserveerimist, mistõttu ei ole võimalik saavutada

riigile pikas perspektiivis loodetud efekti. RKAS-i seisukohast vaadatuna: kui varasid ei suudeta viia turuüürile või kulupõhisel mudelil kulupõhisele üürile, siis lõpeb RKAS-i tegevus varem või hiljem pankrotiga: audiitorid hakkavad nõudma vara allahindamist, seejärel ei anna pangad enam laenu ning rakendavad ka olemasolevatele laenudele lepingust tulenevaid sanktsioone, mistõttu RKAS vajab täiendavat käibekapitali. RKAS-i jaoks oleks positiivne ka stsenaarium, kus juba üle antud varad viiakse üle turuüürile, kuid üleandmist ei jätkata. Sel juhul jäävad riigil säästueesmärgid saavutamata. RKAS-i stsenaariumide analüüs on esitatud aruande lisa 6.

5) Välisriikide kogemus kinnitab, et tsentraliseerimine on soodsaim võimalik lahendus. Positiivseteks näideteks on enamik Lääne-Euroopa riike (Soome, Rootsi, Norra, Taani, Holland, Belgia, Austria, Prantsusmaa, Saksamaa jt). Kusjuures peale majandussurutise tekkimist on just väikeriigid võtnud suuna senisest veelgi suuremale tsentraliseerimisele. Näiteks on nii Taani kui Holland viimastel aastatel koondanud oma erinevad riigi kinnisvaraga tegelevad asutused ja võtnud senisest parema kontrolli alla rendilepingute juhtimise.

#### Kavandatud tegevus:

Koondada informatsioon selle kohta, kuidas riigivara valitsejad (ministeeriumid ja Riigikantselei) kavandavad korraldada iga konkreetse vara (hoone) valitsemist.

Varadel, mis kavatsetakse üle anda RKAS-le selgitatakse välja, kas üleandmisega kaasneb mingeid piiranguid (nt EL struktuurifondide rahastamine, vajadus jagada vms) ning rahandusministeerium koostöös RKAS-ga koostab tegevuskava hoonete üleandmiseks RKAS-le.

Varadel, mida riigivara valitsejad ei soovi üle anda RKAS-le, esitavad riigivara valitsejad rahandusministeeriumile oma ettepanekud enda valitsemisel olevate hoonete kinnisvara haldamise korraldamiseks.

Uue riigivaraseaduse eelnõu näeb ette, et Rahandusministri määrusega kehtestatakse nõuded riigi hoonestatud kinnisvara korrashoiule. Määrus on kavas vastu võtta 2014. aastal.

### 6.3. Riigi kinnisvara juhtimissüsteemi parendamine

#### 6.3.1. Info- ja aruandluse parandamine

Info- ja aruandlussüsteemi oluline edasiarendamine ja kinnisvara tulemusaruandluse juurutamine võimaldab saada ülevaate iga vara seisukorrast, kuluvajadusest, tegelikest kuludest ja seosest põhitegevusega.

Kinnisvara tulemusaruandluse eesmärk on mõõta kinnisvara mõju organisatsiooni põhitegevusele ja anda informatsiooni kinnisvaraga seotud kulude optimeerimise võimaluste kohta tagades jätkusuutlikult kvaliteetne kinnisvarakeskkond. Tulemusaruanne annab raamistiku standardiseeritud kujul vajaliku informatsiooni loomiseks ja esitamiseks riigivara valitsejale ja riigile laiemalt. Aruandlus aitab:

- eristada hooned, mida kasutatakse ebaefektiivselt.
- näha koheselt ebaefektiivsusest tingitud põhjendamatut kulu (võrdluses hea praktikaga).
- seada tulevastele perioodidele finantseesmärgid (kokkuhoid, müügitulu jne).
- hinnata uue hoone soetamise (ostmise, ehitamise, rentimise kaudu) majanduslikku põhjendatust (võrdlus hea praktikaga).
- prioriteerida investeeringuid hoonetesse.

**Tulemusaruandluse kõige üldistataval tasemel väljundiks on riigi kinnisvara koondaruanne (strateegiline aruandlus),** mis on kord aastas Vabariigi Valitsusele esitatav aruanne, milles koondatakse kinnisvara võtmenäitajad valitsemisalade kaupa. Aruanne esitatakse Vabariigi Valitsusele kas riigi eelarveprotsessis või sellele eelnevalt kui osa riigi finantsjuhtimise aruandest, kuna sisaldab koondatud infot kinnisvara olemi ja tulemuslikkuse kohta. Koondaruanne on aluseks uue perioodi eelarve koostamisel nii pikas, keskmises kui lühikeses perspektiivis.

Koondaruandes on võimalik informatsiooni esitada konkreetsest aruandluse eesmärgist lähtuvalt nii koondatult kui üksikute kinnisvaraüksuste kaupa. Näiteks riigi kinnisvara koondaruanne hõlmab kogu riigi kinnisvaraportfelli informatsiooni, iga valitsemisala vajab koondinfot vaid enda valitsemisala kohta, kuid üksikute objektide analüüsil vajatakse infot analüüsitava ja sellega sarnaste objektide kohta.

#### Kavandatud tegevus:

Tulemusaruandluse loomiseks on vajalikud täiendavad infosüsteemide arendused, mis tagaksid sujuva andmevahetuse erinevate registrite vahel. Riigi kinnisvara register on kavas liidestada RKAS-i kinnisvara halduse infosüsteemiga (andmed kinnisvara ehitustehnilise seisukorra ja kuluvajaduse kohta), riigi raamatupidamise infosüsteemiga (info kinnisvaraga seotud kulude kohta) ja riigi eelarve infosüsteemiga (kuluprognoside ja taotluste menetlemine, seostamine riigi põhitegevuse arengukavadega). Vastavad tegevused on kavandatud Rahandusministeeriumi tööplaanis 2014-2017. Info- ja aruandlussüsteemi rakendamise kaasaegsuse suurendamiseks on suurem andmete sisestamise koormus, otsustamist vajab, kuidas vastav tegevus korraldada. Vastavad ettepanekud esitatakse jooksvalt järgnevatel koondaruannetes.

#### 6.3.2. Otsustusprotsesside korrastamine

Eelnevalt vajavad **korrastamist kinnisvara juhtimisprotsessid**, et oleks selge, kes ja millise info alusel kinnisvaraga seotud otsuseid teeb. Eelkõige vajavad korrastamist protsessid, mis hõlmavad erinevaid osapooli (Rahandusministeerium, RKAS, riigivara valitseja) ning mis hõlmavad hoonete kasutusse võtmise ja investeringuotsuste tegemist ning eelarve planeerimist ja selle sidumist riigi põhitegevustega.

#### Kavandatud tegevused:

Vastavad tegevused on Rahandusministeeriumi tööplaanis 2014-2017. 2014. aastal on kavas läbi viia kinnisvara juhtimisprotsesside analüüs Rahandusministeeriumi enda valitsemisalas ning koostada ettepanekud teistele valitsemisaladele (esitatakse 2014. aasta koondaruandes).

#### 6.3.3. RKAS-i võimalik ümberstruktureerimine

Rahandusministeerium näeb tsentraliseeritud hoonestatud kinnisvara valitsemise korraldajana endiselt RKAS-i kui kompetentsikeskust, kelle ülesanne on juba praegu üleandmise protsessi korraldamine, üleantud varade optimeerimis-, korrashoiu- ja investeerimiskavade tegemine, mittevajaliku vara müümine, investeringute finantseerimine ja läbiviimine jne. See aga ei tähenda, et RKAS-i struktuuri ei peaks analüüsima (nt võimalik jagamine kaheks) ja juhtimisprotsesse kohandama vastavamaks riigi kui kliendi vajadustele. Neid tegevusi (varade üleandmist kompetentsikeskusesse ja muutuste vajaduste analüüsi) saab teha paralleelselt.

#### Kavandatud tegevused:

Rahandusministeerium viib 2014. aasta I poolaastal läbi analüüsi ja esitab põhjendatud ettepanekud Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ümberstruktureerimise võimaluste kohta eesmärgiga kaasata valitsussektori väliseid investeringuid. Valitsusele esitatakse VV korralduse eelnõu RKAS-i teenusepakkujaks määramise kohta.

Riigi kinnisvara juhtimissüsteemi ja selle arendusvajadusi on käsitletud aruande 3. peatükis.

## 7. Ettepanekud Vabariigi Valitsusele

1. Jätkata üleandmist RKAS-le mahus 200 000 m<sup>2</sup> aastas ja planeerida selleks vajalik kulude tõus riigieelarve strateegia ja riigieelarve protsessis.

2. **Jooksvad otsused investeringukulude rahastamiseks teha riigieelarve strateegia ja riigieelarve protsessis arvestades riigieelarve võimalusi ja parandades järk-järgult eelarveotsuste läbipaistvust.**

3. Rahandusministeeriumil koostöös ministeeriumite, Riigikantselei ja RKAS-ga esitada ettepanekud riigi kinnisvarakulude rahastamise kohta iga-aastases riigieelarve strateegia ja riigieelarve protsessis arvestades järgmisi põhimõtteid:

3.1. RKAS-le üleantavatele hoonestatud kinnistutele kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 30.09.2013 määruse nr 142 „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ paragrahvi 12 sätteid. Üleminekuperioodi lõppemisega kaasnevaks riigiasutuste kulude kasvuks planeeritakse täiendavad vahendid eelarve protsessis Rahandusministeeriumi koordineerimisel;

3.2. Kinnisvara investeeringuotsuste tegemisel rakendatakse sõltumata rahastamisallikast eelkõige järgmisi põhimõtteid:

a. eelistatakse valitsemisalasid, kes on rakendanud meetmeid kulude kokkuhoiuks ja kinnisvaraportfelli optimeerimiseks;

b. investeeringu vajalikkus strateegilise eesmärgi täitmiseks peab olema kajastatud arengukava rakendusaktiga.

c. energiamärgise kohustusega hoonetel eelistatakse investeeringuobjekte, mille puhul saavutatakse suurim energiatõhusus;

4. **Rahandusministeeriumil esitada Vabariigi Valitsusele järgmise riigi kinnisvara koondaruandega 31. märtsiks 2015:**

4.1. **Tegevuskava riigi hoonestatud kinnistute RKAS-le üleandmise ja riigi hoonete pinnaandmete korrastamise kohta.** Tegevuskava koostatakse järgmiste nõuete täitmiseks:

a) riigi andmekogudes registreerimata vara registreerimine registrites (riigivaraseaduse § 111);

b) energiamärgise olemasolu ja paigaldamine (ehitusseaduse § 3<sup>1</sup> lg 5 ja 5<sup>1</sup>).

Tegevuskava koostamisel arvestatakse järgmisi põhimõtteid:

a) üleantavate hoonete mahuks planeeritakse 200 000 m<sup>2</sup> aastas;

b) eelisjärjekorras antakse üle büroohoonetega ja väiksema energiatõhususega hoonetega kinnistud;

c) hoonetel, mille kohta puudub piisav informatsioon hindamiseks hoone energiatõhusust ja vajalikkust riigile või mille omandi üleandmisel esineb piiranguid, võib korraldada üleandmise kahes etapis. Esimeses etapis sõlmitakse RKAS-ga kinnisvara korrashoiu tagamise teenuste leping, teises etapis üürileping. Kinnisvara korrashoiu tagamise teenuste lepingu kehtivuse ajal hinnatakse hoone vajalikkus riigile ja pinnakasutuse optimeerimise võimalusi, hinnatakse investeeringute vajadus, valmistatakse ette kinnistute üleandmine mitterahalise sissemaksena ja üürilepingud ning planeeritakse vahendid eelarves.

4.2. **Ettepanekud valitsussektori väliste investeeringute kaasamise võimaluste kohta.**

5. **Ministeeriumitel ja Riigikantseleil esitada Rahandusministeeriumile punktis 4.1 nimetatud ülesannete täitmiseks enda valitsemisala hoonete kohta, välja arvatud hoonete kohta, mis on üle antud RKAS-le, 30. juuniks 2014 järgmised andmed:**

a. riigivara valitsemise eesmärk riigivaraseaduse § 10 lg 1 alusel;

b. korraldusmudeli liik, mille alusel vara valitsetakse;

c. korraldusmudeli liik, mille alusel kavandatakse vara valitseda tulevikus;

- d. mudeli muutmisel võimalikud piirangud, mis võivad takistada vara omandiõiguse üleandmist;
- e. informatsioon selle kohta, kas hoonele on paigaldatud energiamärgis;
- f. informatsioon võimalike eritingimuste kohta, mille tõttu hoonele ei rakendu energiatõhususe miinimumnõuded.

RKAS-ile üle antud (omand või haldus) varade kohta esitab **30. juuniks 2014** punktis 4 kirjeldatud info RKAS.

# KASUTATAVAD LÜHENDID JA MÕISTED

ADS – aadressandmete süsteem  
AÕJI – avalik-õiguslik juriidiline isik  
EHR – ehitisregister  
EhS – Ehitusseadus  
ETA – energiatõhususarv  
EÕJI – eraõiguslik juriidiline isik  
HTM – Haridus- ja Teadusministeerium  
HÕ – hoonestusõigus  
Inventuur – 2008.-2009. aastal läbi viidud riigi hoonestatud kinnisvara inventuur  
JuM - Justiitsministeerium  
KEK – kaalutud energiaerikasutus  
KeM – Keskkonnaministeerium  
KL – võlaõiguslike kasutuslepingute registritähis  
KOV – kohalik omavalitsus  
KP – kasulik pind  
KS – servituudi registritähis  
KuM – Kultuuriministeerium  
KV – omandis oleva vara registritähis  
KX – hoonestusõiguse registritähis  
MKM – Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium  
MV – maavalitsus  
PõM - Põllumajandusministeerium  
RES – riigi eelarvestrateegia  
RHS – Riigihangete seadus  
RKAS – Riigi Kinnisvara Aktsiaselts  
RKVR – riigi kinnisvararegister (alates 01.01.2010)  
RM – Rahandusministeerium  
RVR – riigivara register (1995-2009)  
RVS – riigivaraseadus  
SA – sihtasutus  
SiM – Siseministeerium  
SoM – Sotsiaalministeerium  
TOF – Tarkade Otsuste Fond  
TOI - riigi kinnisvarainvesteeringute rahastamise strateegia: Tsentraliseerida → Optimeerida  
→ Investeerida.  
VäM – Välisministeerium

## **RKVR objekt** – vt vara

**Vara** – riigi kinnisvararegistri objekt. Riigi omandis olev kinnistu või selle osa koos kõigi oluliste osadega või kasutusleping, mille alusel kasutatakse teisele isikule kuuluvat kinnistut või selle osa.

**Kinnistu** – kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus. Riigivaraseaduse ja riigi kinnisvararegistri tähenduses ka selline riigi omandis olev vara (maauksus), mis ei ole registreeritud kinnistusraamatus.

**Kasutusleping** – võlaõiguslik või asjaõiguslik leping, mille alusel kasutusse võtjal, sealhulgas isikul, kelle kasuks seatakse piiratud asjaõigus, tekib õigus asja või selle osa kasutada ja kohustus maksta kasutustasu vastavalt kokkulepitud tingimustele.

**Kasutusüksus** (ka arvestusüksus ja kinnisvarauks) – riigi omandis olev või lepingu alusel kasutatav kinnisvara või selle osa, mille kohta on kasutusest tulenevalt otstarbekas pidada eraldi arvestust ja mida juhitakse ühtse tervikuna ühe organisatsiooni või selle allüksuse poolt.

**Kinnisvarakeskkond** (*facility*) – organisatsiooni tegevust toetav vara. [EN 15221-1:2006] Kinnisvarakeskkond (*real estate facility*, tihti ka *facility*) on võrreldes kinnisvaraga laiem mõiste. Kinnisvarakeskkonna üheks osaks on alati kinnisvara, kuid sellele võib lisanduda varasid, millel puudub otsene seos konkreetse kinnisvaraga (näiteks IT-keskkond (*IT-facility*), telekommunikatsioonikeskkond (*telecommunication facility*) jne). Kõigi nende keskkondade puhul on tegemist teatava töökeskkonnaga ja seetõttu saab neid üldisemalt defineerida kui organisatsiooni tegevust toetavat vara (EVS-EN 15221-1). See määratlus hõlmab erinevaid varakeskkondi, mh kinnisvarakeskkonda.

**Kinnisvarakeskkonna juhtimine** (*facilities / facility management*) – protsesside integreerimine organisatsioonis kokkulepitud teenuste säilitamiseks ja arendamiseks, mis toetavad ja täiustavad põhitegevuse efektiivsust. [EN 15221-1:2006].

**Riigi kinnisvara juhtimine, organisatsiooni kinnisvara juhtimine** (*CREM - corporate real estate management, PREM - public real estate management*)<sup>8</sup> on organisatsiooni (sh riigi) kinnisvara portfelli juhtimine, mis ühendab finantsvarade juhtimise (*Asset management*, hõlmab nii osaluste kui kinnisvarainvesteeringute juhtimise) ja kinnisvarakeskkonna juhtimise (*facility management*) ühendades varad ja teenused eesmärgiga toetada organisatsiooni põhiprotsesse ja saavutada maksimaalne lisaväärtus organisatsioonile. [Evers, F, Schaaf, P and Dewulf, G, 2002 jt Delfti ülikooli allikate alusel].

**Kuludega seotud mõisted** on esitatud peatükis 4.1.1.

**Rendi ja üüriga seotud mõisted** on esitatud peatükis 4.1.2.

**Energiatõhususega seotud mõisted** on esitatud peatükis 5.1.1.

---

<sup>8</sup> *Corporate Real Estate Management (CREM) is the discipline dealing with the management of a corporation's (enterprise's) real estate portfolio, in both, private and public sector organisations. CREM integrates asset management and facility management, which are often conducted separately by general management in many organisations. CREM aligns the portfolio and services to the needs of the core business (processes) in order to obtain maximum added value for the business and to contribute optimally to the overall performance of the corporation (Krumm, Dewulf and DeJonge, 2000).*

# SISUKORD

1.	Riigi kinnisvaraportfell .....	24
1.1.	Riigi kinnisvaraportfelli üldkirjeldus .....	24
1.1.1.	Riigi kinnisvararegistri andmed.....	24
1.1.2.	Riigi kinnisvararegistri menetlused .....	24
1.1.3.	Riigi Kinnisvara AS andmed .....	25
1.2.	Riigi kinnisvaraportfell riigi kinnisvararegistri andmetel.....	27
1.2.1.	Riigi kinnisvaraportfelli ülevaade .....	27
1.2.2.	Kasutuslepingu alusel kasutatavad varad (KX, KL, KS) .....	31
1.3.	Riigi kinnisvararegistri menetlused .....	32
1.3.1.	Riigivara omandamine .....	32
1.3.2.	Riigivara võõrandamine .....	36
1.3.3.	Riigivara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule (sh RKAS).....	41
1.3.4.	Riigivara kasutamiseks andmine .....	45
1.4.	Riigi Kinnisvara AS portfell .....	52
1.4.1.	RKAS-i portfell .....	52
1.4.2.	Riigiasutuste üüri- ja haldusportfell .....	53
1.4.3.	Riigilt RKAS-i omandisse võõrandatud hooned .....	54
2.	Riigi kinnisvara juhtimisega seotud eesmärgid .....	56
2.1.	Riigivaraseadusest tulenevad eesmärgid .....	56
2.1.1.	Riigi kinnisvararegistris andmete korrastamine .....	56
2.1.2.	Teistes andmekogudes andmete korrastamine.....	60
2.1.3.	Hoonestatud kinnisvara valitsemise nõuete täitmine .....	63
2.2.	Riigi kinnisvarategevuse strateegiast tulenevad eesmärgid.....	65
2.2.1.	I peaesmärk. Vajaliku vara tõhus arendamine.....	65
2.2.2.	II peaesmärk. Vajaliku vara tõhus korrashoid .....	68
2.2.3.	III peaesmärk. Mittevajalike varade käibesse suunamine .....	69
2.2.4.	IV peaesmärk. Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine.....	71
2.3.	Vabariigi Valituse tegevusprogrammist tulenevad eesmärgid.....	73
2.3.1.	Riigile mittevajalike hoonete üleandmise eesmärgi täitmine.....	74
2.3.2.	Riigi poolt kasutatavate hoonestatud varade üleandmise eesmärgi täitmine ...	75
2.3.3.	Hoonete pinnakasutuse optimeerimine.....	76
3.	Riigi hoonestatud kinnisvara juhtimise süsteem .....	78
3.1.	Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi arengust .....	78
3.1.1.	RKAS-i moodustamine 2001.....	78
3.1.2.	Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemist riigi kinnisvarastrateegias 2007.....	79
3.1.3.	Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi arendustegevused 2010-2013 .....	81

3.2.	Riigi kinnisvarajuhtimise informatsioon ja aruandlus .....	81
3.2.1.	Riigi kinnisvarajuhtimise aruandluse (tulemusaruandluse) kontseptsioon .....	81
3.2.2.	Tulemusaruandluse eesmärk ja vajalikkus .....	82
3.2.3.	Tulemusaruandluse kasutamine .....	83
3.2.4.	Tulemusaruandluse kontseptsiooni rakendamine.....	84
3.3.	Riigi kinnisvara juhtimise protsessimudel.....	84
3.3.1.	Protsesside kirjeldused .....	84
3.3.2.	Protsesside reguleeritus elukaare erinevates etappides .....	85
3.3.3.	Elukaare etappide mõju kinnisvara elueakuludele .....	86
3.3.4.	Tegevuste sisseostmise võimalused .....	87
3.4.	Riigi kinnisvara juhtimise kompetentsimudel .....	90
3.4.1.	Rollid protsessis määravad kompetentsi .....	90
3.4.2.	Kompetentsimudeli sisu ja kasutamise võimalused .....	91
3.4.3.	Seosed tugiteenuste valdkonna korraldusega .....	92
4.	Rahastamine .....	95
4.1.	Rahastamisega seonduvad mõisted .....	95
4.1.1.	Tegevuskulud ja kapitalikud .....	95
4.1.2.	Rent ja üür.....	96
4.2.	Kinnisvarakulud raamatupidamises .....	98
4.2.1.	Kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud .....	98
4.2.2.	Üür ja rent kui kapitalikulude kajastaja.....	99
4.2.3.	Väärtus ja amortisatsioon bilansis seisuga 31.12.2012 .....	100
4.3.	Rahastamismudeli valik .....	101
4.3.1.	Hoonete korralduse mudelid .....	101
4.3.2.	Portfelli stsenaariumid.....	102
4.3.3.	Stsenaariumites kasutatud eeldused.....	102
4.3.4.	Investeeringute vajadus .....	103
4.4.	Üürimudelile üleminekuga seotud küsimused.....	104
4.4.1.	Erinevad üürimudelid .....	104
4.4.2.	Lisarahha maksmine RKAS-le .....	105
4.4.3.	Asutusele lisanduvad tööjõukulud .....	106
4.4.4.	Riigi loodud väärtuse teistkordne kinnimaksmine üüriga .....	108
4.4.5.	Amortisatsioon ja remont .....	109
4.4.6.	Eelarvest raha eraldamine üüri kasvuks .....	109
4.5.	Üürimudelile üleminekuga seotud kulude tõus .....	109
4.6.	Investeeringute rahastamine.....	112
4.6.1.	Vajalikud remondikulud .....	112
4.6.2.	Vajalikud rekonstrueerimiskulud .....	113

4.6.3.	Investeeringuteks katte leidmine (võimalused).....	114
4.7.	Üürimudelile ülemineku viibimise mõju RKAS-le.....	114
4.8.	Valitsussektori väliste investeeringute tegemise võimalused .....	115
4.8.1.	RKAS-i kuulumine valitsussektorisse .....	115
4.8.2.	Investeeringute mõju riigieelarve tasakaalule .....	116
4.8.3.	Varade valitsussektorist väljaarvamise võimalused.....	117
5.	Riigile kuuluvate hoonete energiatõhusus .....	119
5.1.	Nõuded keskvalitsuse hoonete energiatõhususele.....	119
5.1.1.	Energiatõhususega seotud mõisted .....	119
5.1.2.	Liginullenergiahoonete rajamine (2010/31/EL artikkel 9) .....	120
5.1.3.	Energiamärgiste väljastamine ja kasutamine (2010/31/EL artikkel 12).....	121
5.1.4.	Avaliku sektori asutuste hoonete eeskjuju (2012/27/EL artikkel 5) .....	123
5.1.5.	Hoonete renoveerimine (2012/27/EL artikkel 4).....	126
5.1.6.	Avaliku sektori asutuste ostud (2012/27/EL artikkel 6) .....	127
5.2.	Avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parendamine.....	127
LISAD	.....	129
Lisa 1.	Riigi Kinnisvara AS tegevuse aruanne 2009-2013 (9 kuud).....	129
Lisa 2.	Riigi kinnisvararegistri andmetabelid .....	141
Lisa 3.	Rahandusministeeriumi poolt tellitud uuringud.....	154
Lisa 4.	Kompetentsimudeli rakendamine .....	155
Lisa 5.	Riigi Kinnisvara AS-i stsenaariumide analüüs .....	164
Lisa 6.	Kasutusüksuse tulemusaruandluse näidis.....	171
Lisa 7.	Protsessikaardi näidis .....	172

# 1. RIIGI KINNISVARAPORTFELL

## 1.1. Riigi kinnisvaraportfelli üldkirjeldus

### 1.1.1. Riigi kinnisvararegistri andmed

Riigi kinnisvaraportfelli ülevaade riigi kinnisvararegistri (edaspidi *RKVR*) andmete alusel on esitatud aruande peatükis 1.2.

Riigi kinnisvaraportfelli kuuluvad nii hoonestamata kui hoonestatud varad, mis on kas riigi omandis või mida riigiasutused kasutavad kasutuslepingu alusel. Riigi kinnisvaraportfelli kuuluv vara on ühtlasi *RKVR*-i objektiks.

Registris peetakse eraldi arvestust nelja vara liigi kohta:

1. omandis olevad varad (43 646 tk, millest hoonestatud on 13 78 tk; registri tähis KV);

Kasutuslepingu alusel kasutatavad varad:

2. võlaõiguslikud kasutuslepingud (506 tk, millest hoonestatud on 400 tk, registri tähis KL);
3. hoonestusõigused (8 tk, millest hoonestatud on 6 tk, registri tähis KX);
4. servituudid (105 tk, millest hoonestatud on 2 tk, registri tähis KS).

Riigi omandis oleva kinnisvara valitsemine toimub järgmiselt:

- Hoonestamata vara on valdavalt koondunud Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse (RMK, Maa-amet).
- Hoonestatud vara valitsejad on valdavalt erinevad ministeeriumid.
- Maavalitsused on hoonestamata vara suhtes riigivara valitsejad ja hoonestatud varade suhtes volitatud asutused (valitseja on Siseministeerium).

Kasutuslepingu alusel kasutatavate varade valitsejateks võivad olla kõik riigivara valitsejad.

Võlaõigusliku kasutuslepingu alusel kasutatavad ehk üüritud hoonestatud varad eristatakse käesolevas aruandes kasutusse andja järgi:

- üüritud Riigi Kinnisvara AS-ilt;
- üüritud teistelt omanikelt.

*RKVR*-is peetakse pindala arvestust m<sup>2</sup> põhiselt. Registrivara pinnaks hoonestatud objektide puhul on üldjuhul hoone (või hooneosa) kasulik pind. Hoonestamata maa puhul on registrivara pinnaks omandis oleva maa pindala või kasutuslepingu alusel kasutatava maa pindala ruutmeetrites. Kuna maa pindala esitamisel ruutmeetrites on arvud väga suured, siis lugemise hõlbustamiseks on käesolevas aruandes teisendatud maa pindala hektaritesse.

### 1.1.2. Riigi kinnisvararegistri menetlused

Detailne ülevaade peamistest menetlustest, mille tulemusel riigi kinnisvaraportfelli koosseis muutub, antakse peatükis 1.3.

Riigi kinnisvararegistris peetakse arvestust riigivaraseaduse alusel läbiviidud menetluste kohta ja maareformi seaduse alusel kasutusvalduste ja hoonestusõiguste seadmise kohta. *RKVR* menetluste liigid on: riigivara omandamine, kasutamiseks võtmine, kasutamiseks andmine, valitseja- ja volitatud asutuse muutmise, valitsemise eesmärgi muutmise, võõrandamine, üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule, vara mahakandmine. Registri menetlused on ka lepingu lõpetamine ja registrikande tühistamine (vara arvele võtmise otsuse tühistamine või valesi arvele võetud objekti kustutamine). Menetluse kinnitamisega registreeritakse regis- tris uus varaobjekt, muutub vara koosseis või arvatakse vara arhiivi.

RKVR alustas praegusel kujul tegevust 1. jaanuaril 2011, seetõttu saab menetlustest ülevaate anda alates 2011. aasta algusest, kuna varasem arvestus puudub.

Ülevaate RKVR-i menetlustest liigiti aastate lõikes annab Tabel 2.

**Tabel 2. RKVR-is lõpetatud menetluste arv liigiti 2011 – 2013**

Menetluse liik	2011	2012	2013	Kokku	%
<b>vara kasutamiseks andmine</b>	1 754	1 897	2 643	6 294	37,67
<b>vara omandamine</b>	2 159	1 645	898	4 702	28,14
<b>kasutusse andmise lepingu lõpetamine</b>	542	913	914	2 369	14,18
<b>vara võõrandamine</b>	727	335	569	1 631	9,76
<b>registrikande tühistamine</b>	269	213	82	564	3,38
<b>vara kasutamiseks võtmine</b>	64	202	219	485	2,90
<b>vara arvelt mahakandmine</b>	42	73	138	253	1,51
<b>volitatud asutuse muutmine</b>	84	33	51	168	1,01
<b>riigivara valitseja muutmine</b>	42	23	28	93	0,56
<b>vara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule</b>	28	30	17	75	0,45
<b>valitsemise eesmärgi muutmine</b>	40	3	5	48	0,29
<b>kasutusse võtmise lepingu lõpetamine</b>	0	12	16	28	0,17
<b>KOKKU</b>	<b>5 751</b>	<b>5 379</b>	<b>5 580</b>	<b>16 710</b>	<b>100,00</b>

Kahe aasta ja üheksa kuuga on riigi kinnisvararegistris registreeritud 18 934 menetlust, neist lõpuni on menetletud 16 710 menetlust. 28% lõpetatud menetluste arvust on riigivara omandamine, 38 % riigivara kasutamiseks andmine, 14 % kasutamiseks andmise lepingu lõpetamine ja 10 % vara võõrandamine.

Menetluste arv ei peegelda menetletud kinnistute arvu, sest teatud juhtudel võib ühes menetluses olla korraga mitu kinnistut. Üldjuhul on ühes menetluses nii palju kinnistuid, kui on menetluse aluseks olevas otsuses.

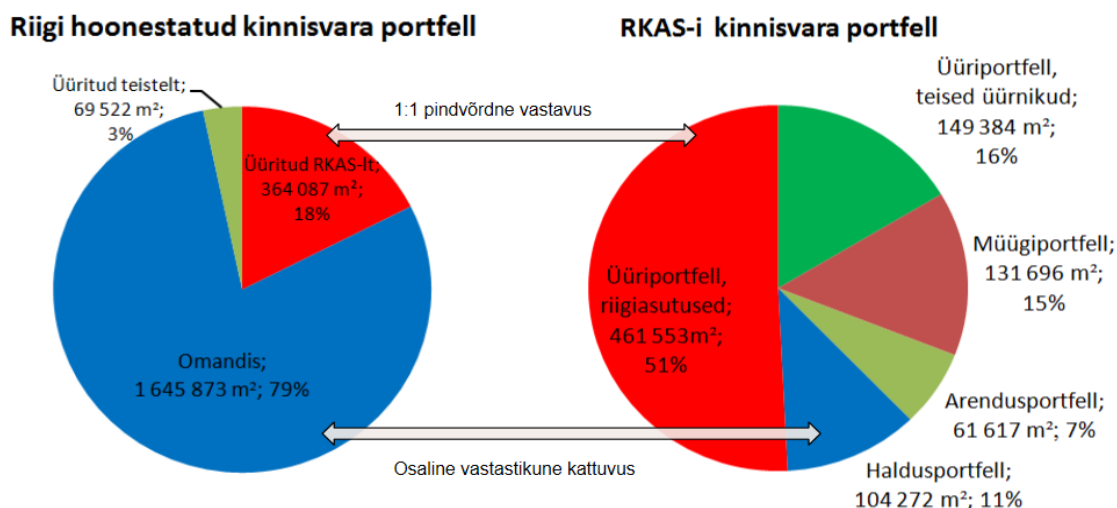
Lõpetatud menetluste arv valitsejate lõikes on toodud lisa 2 tabelis 1.

### 1.1.3. Riigi Kinnisvara AS andmed

RKAS-i kinnisvaraportfelli antakse ülevaade peatükis 1.4.

Riigi äriühingute kinnisvara ei kuulu üldjuhul riigi kinnisvaraportfelli. Erandiks on siinjuures RKAS, kes on riigiasutustele oluline koostööpartner ning teenuseosutaja. Riigi kinnisvarastrateegia näeb ette hoonestatud kinnisvara koondamise RKAS-i. RKAS-i riigiasutuse üüriportfelli kuuluvad varad on RKVR-is registreeritud võlaõiguslike kasutuslepingutena (tähis KL), mille subjektiks on RKAS. Lisaks sellele, et riigiasutused üürivad RKAS-ilt hoonestatud kinnisvara, on RKAS osade riigi omandis olevate hoonestatud kinnisvarade haldajaks. Seega on riigi hoonestatud kinnisvara portfelli ja RKAS-i portfelli oluline ühisosa, mida illustreerib Joonis 5. Eelnev on ka põhjuseks, miks käesolevas aruandes käsitletakse eraldi põhjalikumalt hoonestatud kinnisvara.

Joonis 5. Riigi hoonestatud kinnisvara portfelli ja RKAS-i kinnisvaraportfelli seosed



Joonis 5 peaks omavahel võrdne olema RKVR-i andmetel RKAS-ilt üüritud varade pind ning RKAS-i andmetel riigiasutustele üüritud varade pind. Osa RKAS-i haldusportfelist moodustavad riigi omandis olevad varad ning osade riigi omandis olevate varade haldajaks on RKAS.

RKAS-i kinnisvaraportfelli jaguneb oma olemuselt neljaks suureks grupiks:

- Üüriportfell<sup>9</sup> - üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses. Riigiasutustele üüritud kinnisvara andmed RKAS-i portfellis peaksid olema samad, mis riigi poolt RKAS-ilt üüritud kinnisvara andmed. Tulenevalt andmete halvast kvaliteedist (eelkõige RKVR-s) see nii ei ole, seetõttu on hilisemates analüüsid RKAS-i portfellis olevate varade puhul tuginetud RKAS-i andmetele.
- Haldusportfell - haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel. RKVR ei pea praegu eraldi arvestust haldusteenuse kohta, seetõttu võrdlus puudub.
- Müügiportfell - mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas avaliku sektori vajadustest lähtuvalt. RKAS-i müügiportfelli liiguvad enamik riigi poolt RKAS-ile üle antud mittevajalikest varadest, mis kuuluvad võõrandamisele.
- Arendusportfell - arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud. RKAS-i arendusportfellis on varad, mille arendamiseks on sõlmitud koostöökokkulepe või üürileping nende kasutamiseks tulevikus.

Käesolevas aruandes käsitletakse RKAS-i portfelli ulatuses, mis puudutab riigiasutuste poolt RKAS-ilt ostetud teenuseid (üüri- ja haldusteenust) ning mittevajalikuna üle antud hooneid. RKAS pakub oma teenuseid vähemal määral ka teistele avaliku sektori üksustele ja ka erasektori klientidele, neid mahtusid käesolevas aruandes ei käsitleta.

<sup>9</sup> Käesolevas aruandes esitatud portfelli nimetused ei ole samad, mis RKAS-i poolt kasutatud nimetused. RKAS nimetab üüriportfelli haldusportfelli ning haldusportfelli lepinguliste objektide portfelli.

## 1.2. Riigi kinnisvaraportfell riigi kinnisvararegistri andmetel

### 1.2.1. Riigi kinnisvaraportfelli ülevaade

Käesolev peatükk sisaldab ülevaadet riigi kinnisvaraportfelligest riigi kinnisvararegistri andmete alusel. Seisuga 01.10.2013 on riigi kinnisvaraportfellis 44 265 varaobjekti, millest 43 646 on omandis ja 619 hoonestusõiguse, üürilepingu või servituudilepinguga kasutuses. Hoonestatud varasid on 1 780 kokku 3 069 hoonega (või hoone osaga). Ülevaate riigi kinnisvaraportfelligest annab Tabel 3.

**Tabel 3. Riigi kinnisvaraportfelli ülevaade seisuga 01.10.2013**

Vara liik	Varade arv, tk	sh hoonestatud, tk	Omandis hoonete arv, tk	Hoonete pindala, m <sup>2</sup>	Maade arv, tk	Maa pindala, ha <sup>10*</sup>
<b>Omandis (KV)</b>	43 646	1 372	3 057	1 645 873	43 692	1 547 411
<b>Kasutuslepingu alusel, sh</b>	619	408	12	538 361	92	229
Hoonestusõigus (KX)	8	6	12	10 612	1	0,2
Võlaõiguslik kasutusleping (KL)	506	400	0	523 992	89	226,8
sh riigisisene kasutamise kokkulepe	118	114	0	30 494	0	0
Servituut (KS)	105	2	0	3 757	2	2
<b>Kokku<sup>11</sup></b>	<b>44 147</b>	<b>1 666</b>	<b>3 069</b>	<b>2 153 740</b>	<b>43 784</b>	<b>1 547 640</b>

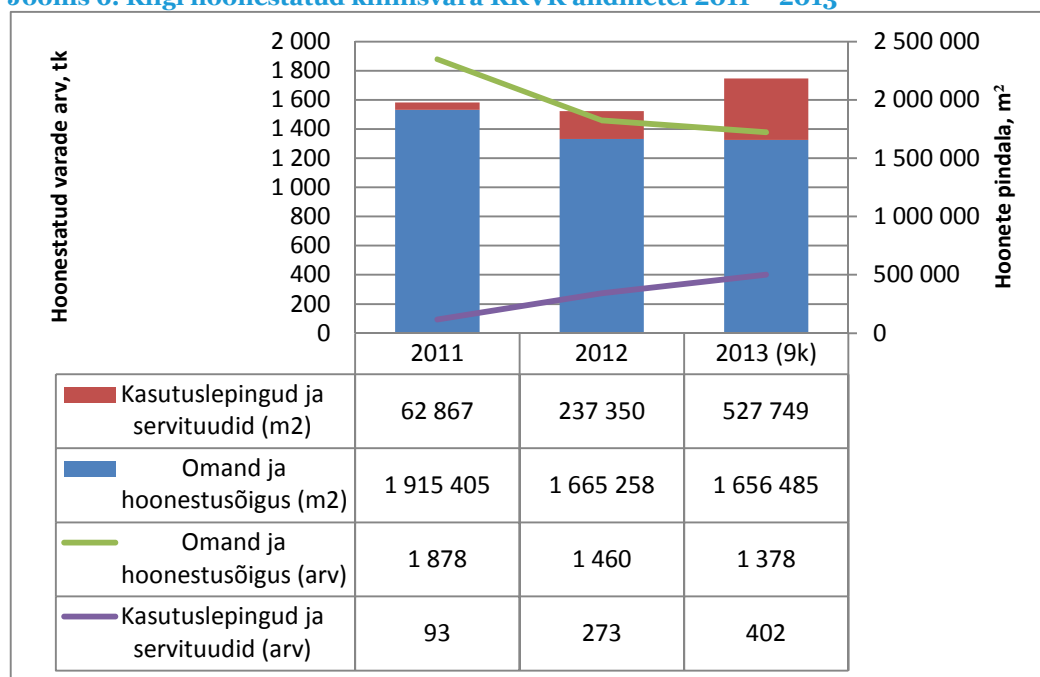
Riigi kinnisvaraportfelligest olevast hoonete pindalast 2 153 740 m<sup>2</sup> on riigi omandis 75,4% (1 645 873 m<sup>2</sup>, sh RMK omandis 95 410 m<sup>2</sup>) ja kasutuslepingu alusel kasutatav 24,6% (538 361 m<sup>2</sup>). Lisaks on riigi omandis 18 809 m<sup>2</sup> saatkonnahoonetena kasutatavaid hooneid. Osa varast (30 494 m<sup>2</sup>) kasutatakse riigisisese kasutamise kokkuleppe alusel, st see on sama ajal nii riigi omandis kui riigi poolt kasutuslepingu alusel kasutatav.

Joonis 6 on näha, et RKVR-is registreeritud hoonestatud kinnisvara maht ajavahemikus 2011-2013 on suurenenud 1 978 272 m<sup>2</sup>-lt 2 153 740 m<sup>2</sup>-le ehk 205 962 m<sup>2</sup> võrra (10,41%). Varade mahu suurenemise põhjuseks ei ole varade omandamine ega kasutusse võtmine, vaid kasutuslepingute alusel kasutatava vara andmete registreerimine, mida enne riigi kinnisvararegistrit toiminud riigivararegistris ei registreeritud.

<sup>10</sup>Võlaõigusliku kasutuslepingu, hoonestusõiguse ja servituudi puhul maa pindala andmed ebatäpsed, kuna registris osaliselt registreerimata.

<sup>11</sup>Rida „Kokku“ on leitud summeerides 2 esimest rida (omandis ja kasutuslepingu alusel) ning lahutades sellest rea „sh riigisisene kasutamise kokkulepe“, kuna see sisaldub nii omandis kui kasutuslepingu alusel kasutataval real.

Joonis 6. Riigi hoonestatud kinnisvara RKVR andmetel 2011 – 2013



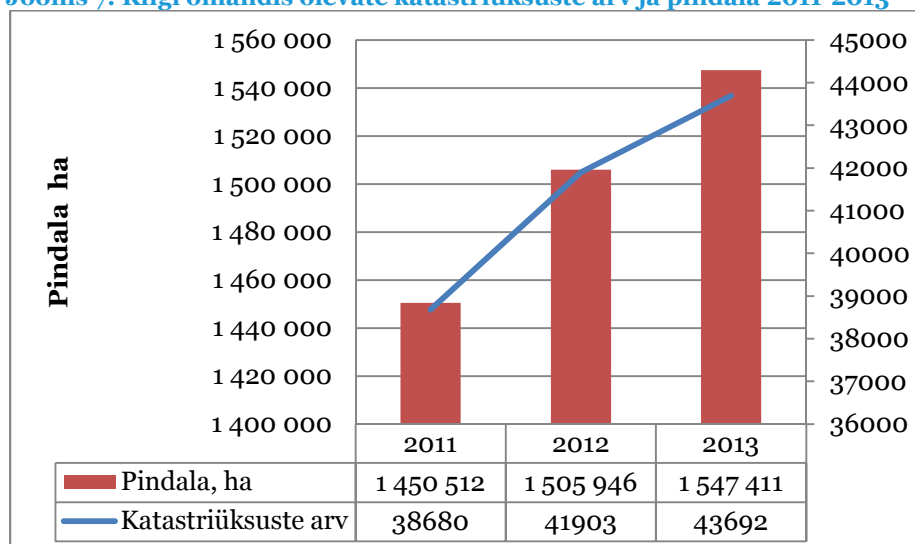
Eelkõige seoses hoonestatud varade üleandmisega RKAS-le on vähenenud riigi omandis oleva hoonestatud vara osakaal (-258 921 m<sup>2</sup>) ja suurenenud kasutuslepingu alusel kasutatavate varade osakaal. Omandis oleva ja kasutuslepingu alusel kasutatava vara mahud on toodud Joonis 6.

#### 1.2.1.1. Riigi omandis olevad katastriüksused

RKVR-is on registreeritud 43 692 riigi omandis olevat katastriüksust<sup>12</sup> kogupindalaga 1 547 411 hektarit (vt. Joonis 7), mis moodustab 34% Eesti pindalast (4 522 700 hektarit). RKVR-is ei registreerita reformimata maa andmeid, maaüksus võetakse arvele peale riigi omandisse jätmise otsustamist ja registreerimist maakatastris. Maakatastris on 1.oktoobri 2013.a seisuga registreeritud 4 104 672 hektarit maad, reformimata (jätkuvalt riigi omandis olevat) maad on maakatastri statistikale tuginedes 418 028 hektarit.

<sup>12</sup> Katastriüksuste arv ei ühti varade ega kinnistute arvuga, kuna üks kinnistu võib koosneda mitmest katastriüksusest ja ühel katastriüksusel võib asuda ka mitu kinnistut (nt korteriomand).

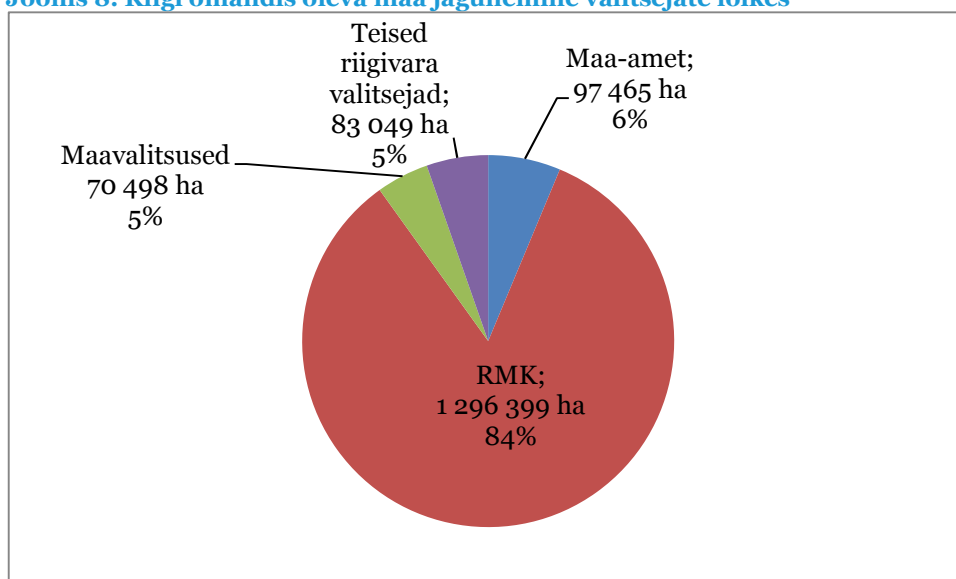
**Joonis 7. Riigi omandis olevate katastriüksuste arv ja pindala 2011-2013**



Riigile kuuluvate katastriüksuste arv ja pindala on aastate lõikes suurenenud reformimata maa riigi omandisse jätmise arvelt.

Riigi omandis olevast maast 90 % on Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas, sellest 84% (1 296 399 ha) RMK ja 6% Maa-ameti valitsemisel. Maavalitsuste valitsemisel on 5% riigi omandis olevast maast. Ülejäänud 5 % riigimaa valitsejateks on erinevad ministeeriumid (Joonis 8).

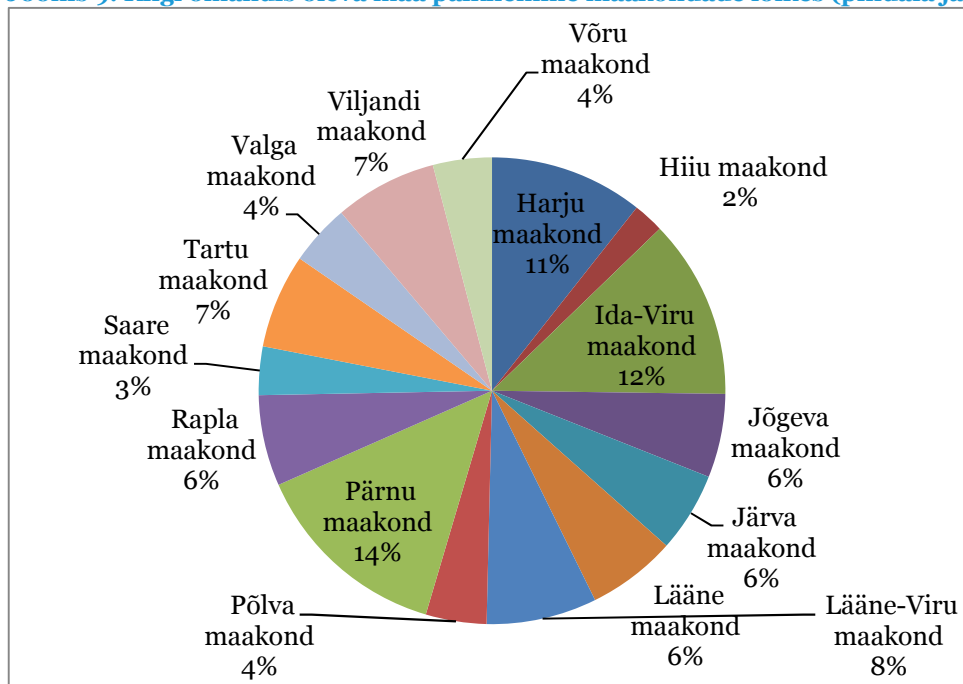
**Joonis 8. Riigi omandis oleva maa jagunemine valitsejate lõikes**



Detailsem ülevaade omandis olevate maade jagunemisest valitsejate lõikes on lisa 2 Tabelis 2.

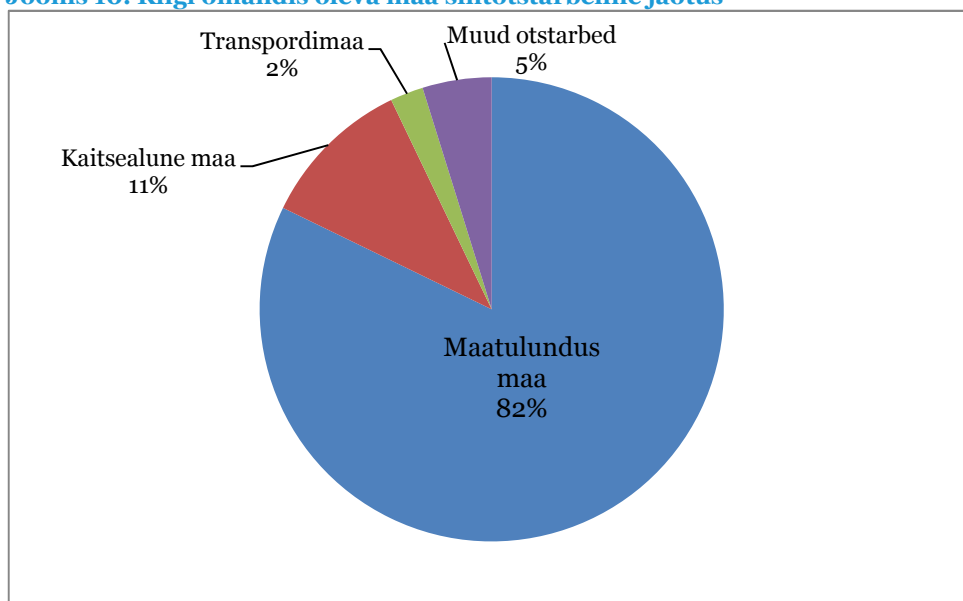
Joonis 9 on näha, et riigi omandis olev maa on jaotunud maakondade lõikes üsna ühtlaselt. Riigi omandis on maad kõige rohkem Pärnu maakonnas (14 %), Ida-Viru maakonnas (12 %) ja Harju maakonnas (11 %).

**Joonis 9. Riigi omandis oleva maa paiknemine maakondade lõikes (pindala järgi)**



Riigi omandis olevast maast 82% on maatulundusmaa sihtotstarbega, 11% kaitsealune maa ning 2% transpordimaa. Ülejäänud 5% jaguneb muude sihtotstarvete vahel (Joonis 10).

**Joonis 10. Riigi omandis oleva maa sihtotstarbeline jaotus**

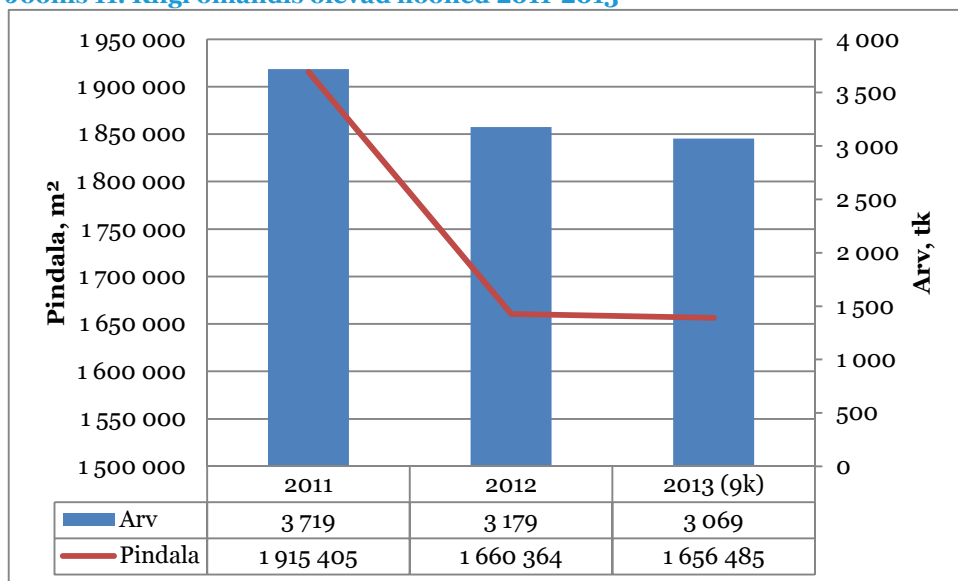


Detailsem ülevaade riigi omandis oleva maa sihtotstarbelisest jaotusest on lisa 2 Tabelis 3.

#### 1.2.1.2. Riigi omandis olevad hooned

Riigile kuulub 1. oktoobri 2013 seisuga 3 069 hoonet või hooneosa, hoonete koguarv on ajavahemikul 2011-2013 vähenenud 650 võrra 3 719-lt 3 069-le (-17,5%). Omandis olevate hoonete pindala on vähenenud 258 920 m<sup>2</sup> võrra (-13,5%). (Joonis 11)

**Joonis 11. Riigi omandis olevad hooned 2011-2013**



Omandis olevate hoonete jagunemist valitsejate lõikes vt lisa 2 Tabel 4.

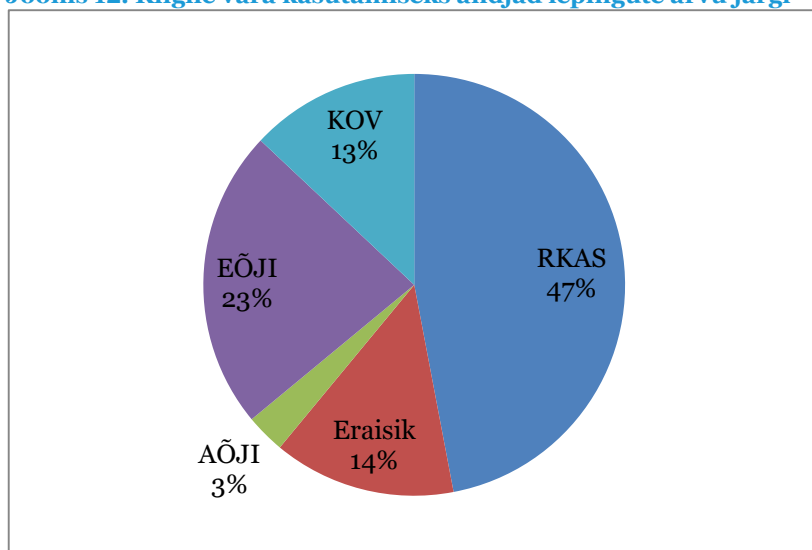
2013. aasta oktoobri alguse seisuga on 2/3 kõigist riigi kinnisvararegistris registreeritud riigi omandis olevatest ja hoonestusõiguse alusel kasutatavatest hoonetest (57,6 % hoonete arvust, 65,8 % pindalast) registreeritud ehitisregistris. Riigi omandis ja kasutuses olevate hoonete kajastatusest ehitisregistris valitsejate lõikes annab ülevaate lisa 2 olev Tabel 5. Ehitiste registreerimisest EHR-is annab põhjalikuma ülevaate peatükk 2.1.2.1.

### 1.2.2. Kasutuslepingu alusel kasutatavad varad (KX, KL, KS)

RKVR-i andmetel on riigivara valitsejad seisuga 1. oktoober 2013.a sõlminud 467 kinnisvara kasutusse võtmise lepingut kogumahu 433 608 m<sup>2</sup> ja kasutustasuga 1,95 miljonit eurot/kuus.

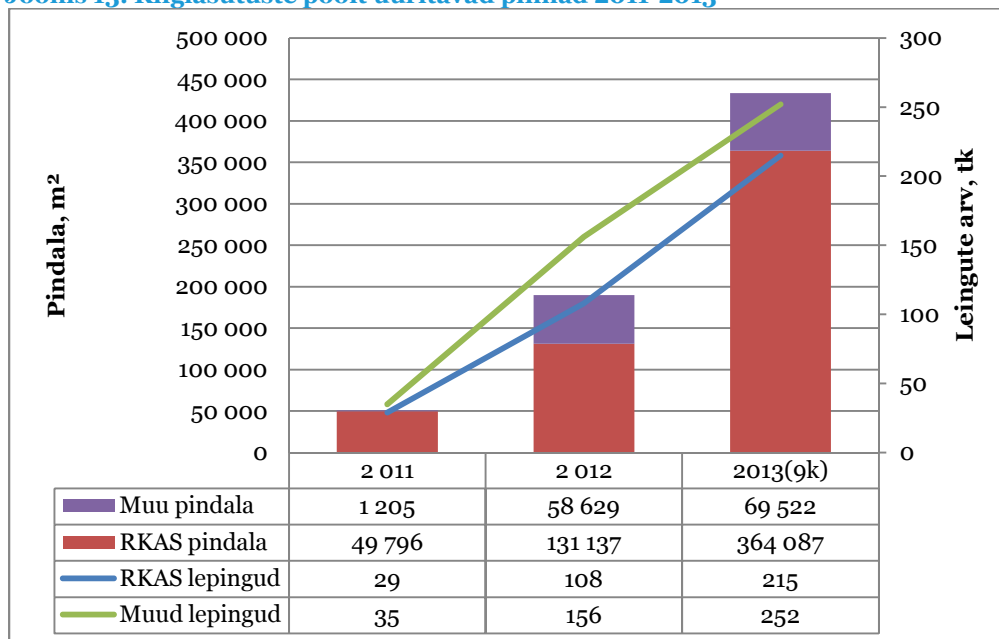
Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud lepingute arv (215 tk) moodustab Joonis 12 kohaselt 47% kõigist sõlmitud lepingutest (467 tk).

**Joonis 12. Riigile vara kasutamiseks andjad lepingute arvu järgi**



Pindalaliselt moodustavad RKAS-iga sõlmitud lepingud 84% kõigist üürilepingutest (364 087 m<sup>2</sup>) (Joonis 13).

Joonis 13. Riigiasutuste poolt üüritavad pinnad 2011-2013



Üürilepingute maht on võrreldes 2011.a tasemega kasvanud 8,5 korda, sh RKAS-iga sõlmitud lepingute maht 7,3 korda. Seisuga 01.10.2013 sõlmitud üürilepingute koond valitsejate lõikes on lisa 2 tabelis 6.

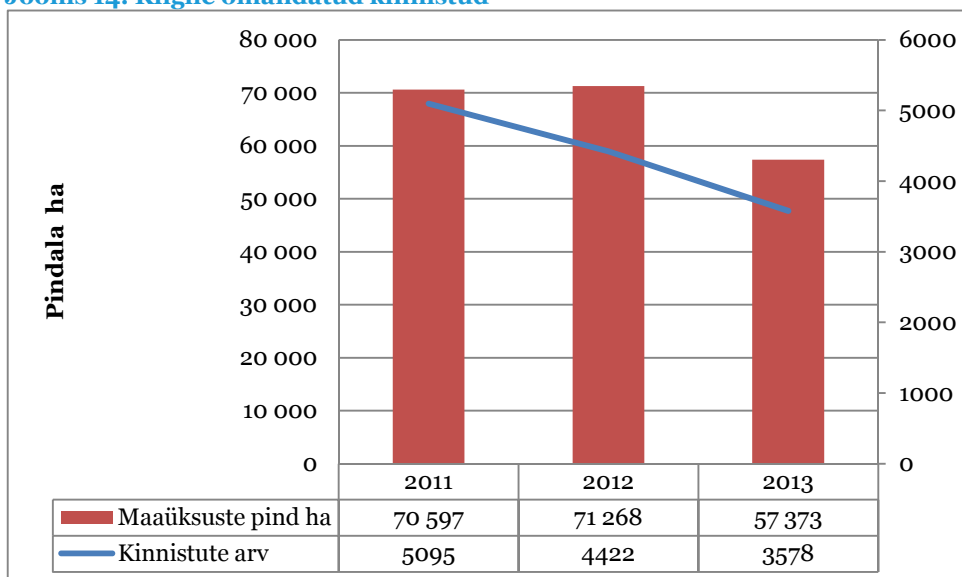
### 1.3. Riigi kinnisvararegistri menetlused

#### 1.3.1. Riigivara omandamine

Tulenevalt riigivara seaduse §10-st omandab riik vara õigusakti ja tehingu alusel, kui vara on riigile vajalik seaduses sätestatud eesmärgil või kui riigile vara omandamise kohustus tuleneb seadusest. Muul juhul võib riik vara omandada üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

Aruandeperioodi (2011 -2013 9k) jooksul on riigile kokku omandatud 13 095 kinnistut maa pindalaga 199 238 hektarit (vt Joonis 14).

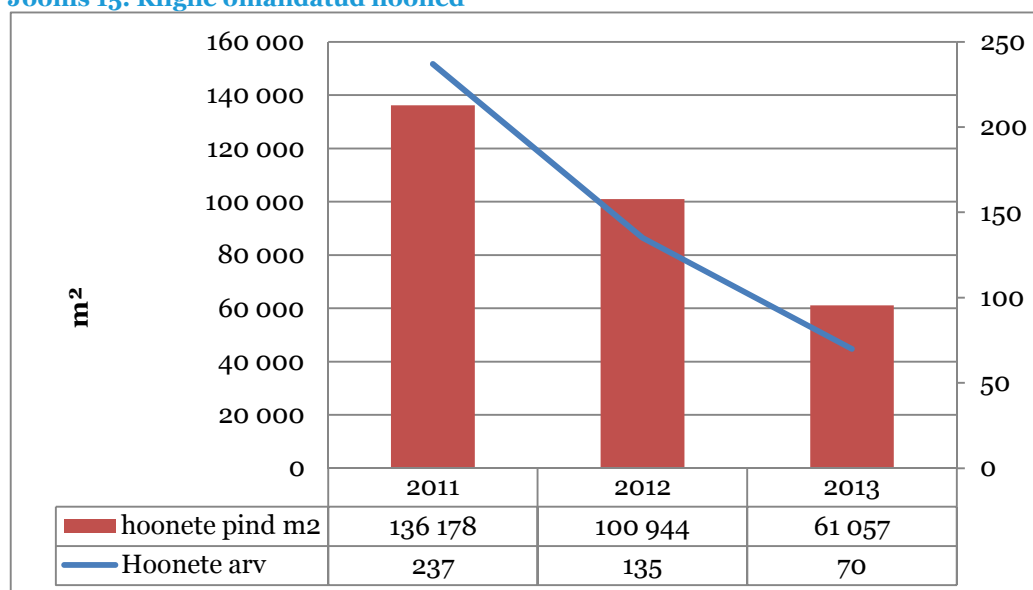
Joonis 14. Riigile omandatud kinnistud



Riigile on omandatud 442 hoonet kasuliku pinnaga 298 179 m<sup>2</sup> (vt. Joonis 15). Sealhulgas 283 hoonet on omandatud reformimata maa riigi omandisse jätmisel, st need hooned olid juba

varem riigi omandis, kuid maa riigi omandisse jätmise registreerimisega võeti nad arvele ka riigi kinnisvararegistris.

**Joonis 15. Riigile omandatud hooned**



Detailsem ülevaade riigivara omandamisest valitsejate lõikes on toodud lisa 2 Tabel 7.

Aruandlusperioodi jooksul menetleti RKVR-is lõpuni 4 703 omandamise menetlust. Tulenevalt omandamise alustest on menetlused jaotatud 13 alamliigiks (vt Tabel 4).

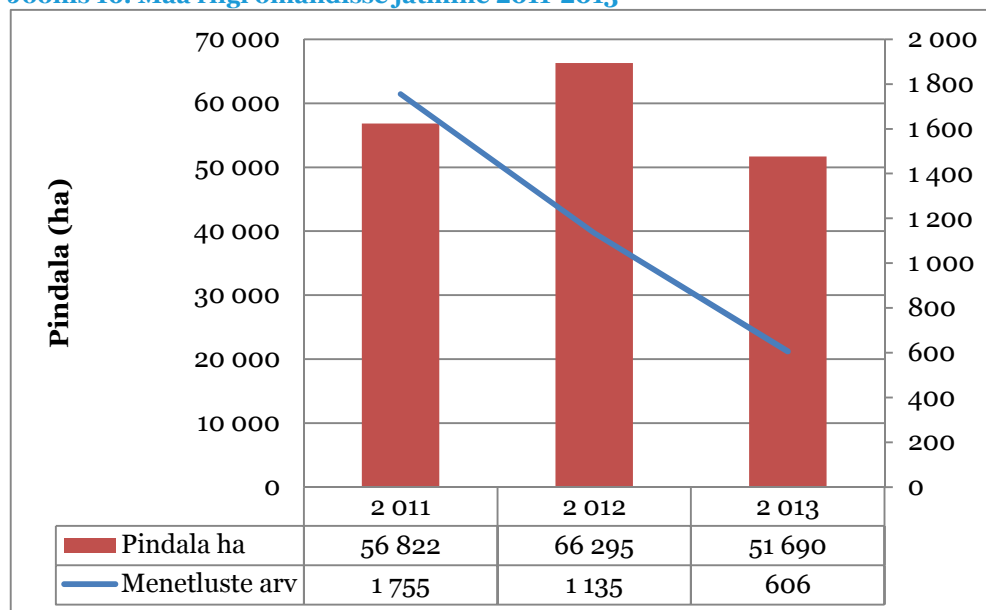
**Tabel 4. Omandamise menetluste arv RKVR-is alamliigiti**

Omandamise alamliik	2011	2012	2013	kokku	%
<b>riigi omandisse jätmine</b>	1 755	1 135	606	3 496	74,33
ostmine	189	295	114	598	12,72
kinnistu jagamine	98	138	105	341	7,25
tasaarvestamine looduskaitsealal	58	44	43	145	3,08
omandamine looduskaitsealal	29	17	18	64	1,36
konfiskeerimine	12	6	2	20	0,43
sundvõõrandamine	8	3	2	13	0,28
hõivamine (peremehe vara)	3	4	4	11	0,23
ostueesõigusega omandamine	4	3	0	7	0,15
omandist loobumine	0	1	3	4	0,09
võõrandamislepingust taganemine	3	0	0	3	0,06
kinkimine	0	0	1	1	0,02
pärimine	0	0	0	0	0,00
<b>kokku</b>	<b>2 159</b>	<b>1 646</b>	<b>898</b>	<b>4 703</b>	<b>100,00</b>

#### 1.3.1.1. Riigi omandisse jätmine

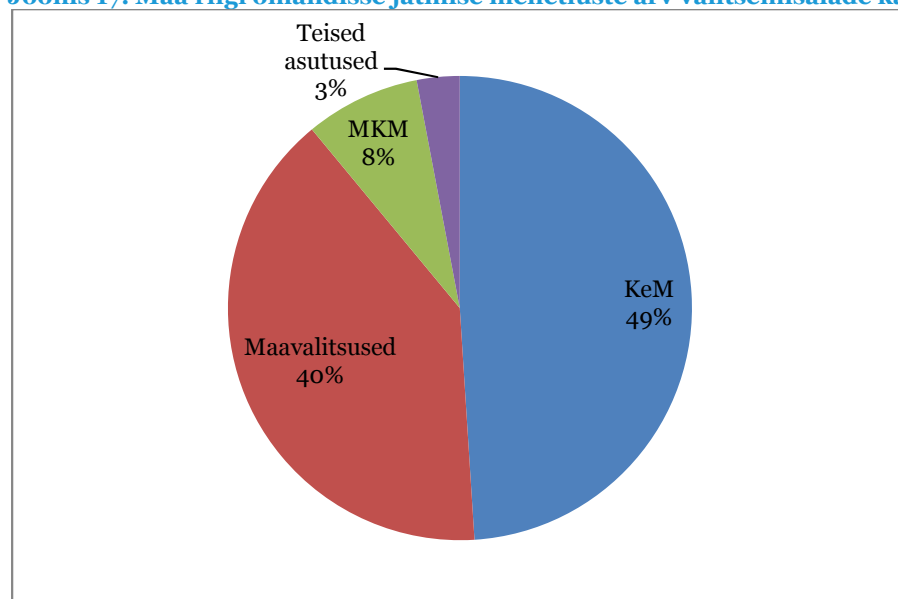
Maareformiseaduse alusel jäetakse riigi omandisse reformimata maad. RKVR-is registreeritud omandamise menetlustest on 74 % juhtudest maa riigi omandisse jätmine (Tabel 4). Maa riigi omandisse jätmise menetlusi on 2 aasta ja 9 kuu jooksul tehtud 3 496, riigi omandisse jäetakse aastas keskmiselt 60 000 ha maad (vt Joonis 16).

Joonis 16. Maa riigi omandisse jätmine 2011-2013



49% maa riigi omandisse jätmise menetlustest tehakse Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas (riigi maareserv, riigi metsamaa, kaitsealune maa, maardlate maa), 40% maavalitsuste poolt kasutusvalduse ja hoonestusõiguse seadmise eesmärgil, 8% Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas teede laiendamiseks ja rajamiseks ja 3% teiste valitsejate poolt nende valitsemisalas olevate hoonete ja rajatiste alune maa (vt Joonis 17).

Joonis 17. Maa riigi omandisse jätmise menetluste arv valitsemisalade kaupa



### 1.3.1.2. Ostmine

Omandamise menetlustest ca 13% on alamliigiks ostmine (Tabel 4), millest enamik (94%) on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tehtud tehingud riigimaanteede aluse maa omandamiseks (Tabel 5). Riigile on ostetud 16 hoonet kasuliku pinnaga 20 462 m<sup>2</sup>. Suuremad hoonestatud kinnistute ostutehingud olid näiteks 2011. a Kultuuriministeeriumi poolt Ranna- Rootsi Muuseumi kinnistu ost Haapsalus Sadama tn 32 hinnaga 138 382 eurot ja 2012. a Sotsiaalministeeriumi poolt Tartus Nooruse tn 1 ostmine hinnaga 639 484 eurot.

**Tabel 5. Kinnisvara ostutehingud valitsemisalade kaupa 2011 – 2013**

Ostja	lepingute arv	Tehinguväärtus €
Kaitseministeerium	26	2 946 586
Kultuuriministeerium	2	144 773
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	531	4 097 030
Põllumajandusministeerium	2	97 791
Sotsiaalministeerium	1	639 484
Välisministeerium	2	3 900 000
<b>Kokku</b>	<b>564</b>	<b>11 825 664</b>

### 1.3.1.3. Hõivamine, konfiskeerimine ja omandist loobumine

Asjaõigusseaduse alusel on riik kohustatud korraldama kinnisasja hõivamist, kui tegemist on peremehetu vara või omandist loobumisega. Samuti omandab riik karistusseadustiku alusel kohtuotsusega konfiskeeritud vara. Tegemist on üksikute tehingutega, hõivamise juhtumeid oli aruandlusperioodi jooksul kokku 11, konfiskeerimisi 20 ja omandist loobumisi 4 (vt. Tabel 4).

### 1.3.1.4. Omandamine looduskaitseaduse alusel

Looduskaitseaduse alusel omandab riik kinnisasja kolmel juhul:

- 1) Kokkuleppel kinnisasja omanikuga kinnisasja väärtusele vastava tasu eest, kui kinnisasi sisaldab kaitstavat looduse üksikobjekti või asub kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas ning kaitsekord piirab oluliselt kinnistu sihtotstarbelist kasutamist.
- 2) Ostueesõiguse teostamisel, kui kinnisasi asub tervenisti või osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal või hoiualal.
- 3) Riigimaa enampakkumisel müüdud kinnistute väärtuse tasaarvestamine looduskaitsemaadega. Looduskaitseaduse 15.04.2013 jõustunud muudatusega tunnistati tasaarvestamise alused kehtetuks, kuid enne seda kuupäeva esitatud taotlused menetletakse lõpuni.

Looduskaitseaduse alusel omandamisi on aruandlusperioodil tehtud 216 ehk 4,59% omandamise menetlustest (vt Tabel 4).

### 1.3.1.5. Kinnistu jagamine

Kinnistu jagamine on omandamise menetluse alamliigiks valitud 7% omandamise juhtudest (Tabel 4). Riigi omandis olevate kinnistute jagamise tulemusel tekivad riigi kinnisvararegistrisse uued varaobjektid, riigivara maht selle tulemusel ei suurene.

### 1.3.1.6. Sundvõõrandamine

Riik teostab sundvõõrandamist kinnisasja sundvõõrandamise seaduses nimetatud alustel. Kõik RKVR-is registreeritud sundvõõrandamise menetlused on läbi viidud Maanteeameti poolt riigimaanteede juurde maa riigile omandamiseks. Tabel 4 kohaselt oli 2011.aastal 8 ja 2012.aastal 3 sundvõõrandamise juhtumit. 2013. aastal on olnud 2 sundvõõrandamise juhtumit, mõlemad läbi viidud Tallinn-Tartu maantee laiendamise eesmärgil.

### 1.3.1.7. Pärimine, kinkimine ja võõrandamislepingust taganemine

Riik võib omandada vara ka pärimise teel. Pärimisseaduse alusel on riik pärijaks, kui pärand on avanenud välisriigis ja pärimisele kohaldatakse Eesti õigust. Ühtegi riigile kinnisvara pärandamise juhtumit siiani RKVR-is registreeritud ei ole.

RKVR-is on registreeritud üks juhtum, kus vara on riigile kingitud: Kaitseliit andis Kaitseministeeriumile tasuta üle kinnistu Rakveres.

Võõrandamislepingust on taganatud 3 korral (Tabel 4), kõik juhtumid 2011. aastal Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas seoses looduskaitsete piirangutega. Sellisel juhul tuleb võõrandatud kinnistu uuesti riigi kinnisvararegistris arvele võtta.

### 1.3.2. Riigivara võõrandamine

Vastavalt riigivaraseaduse §29 võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole vajalik riigivara valitsejale või volitatud asutusele riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Riigivara võõrandatakse müügi teel avalikul enampakkumisel, valikpakkumisel või otsustuskorras. Valikpakkumisel võõrandamisi aruandeperioodil läbi viidud ei ole.

Riigivaraseaduse §51 sätestab võõrandamise erisused riigivara üleandmisel mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule aktsiakapitali suurendamise teel. Riigivara üleandmist käsitletakse lähemalt eraldi peatükis 1.3.3.

Riigivara võõrandamise otsustab riigivara valitseja. Kinnisasja või piiratud asjaõiguse võõrandamise otsustuskorras või valikpakkumisel või üleandmise teel mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule võib otsustada üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

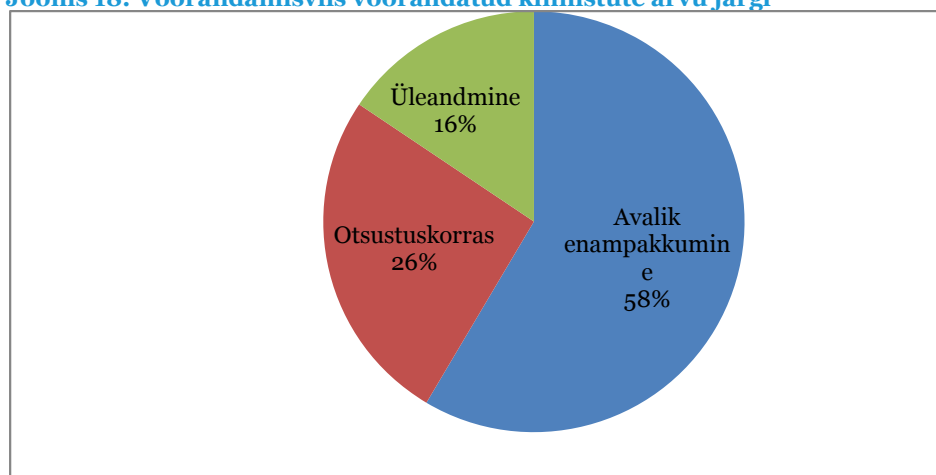
**Aruandeperioodi jooksul on riik võõrandanud 4 805 kinnistut (Tabel 6), sellest 16% on üleandmised eraõiguslikule juriidilisele isikule ja 84% enampakkumisel ja otsustuskorras võõrandamised (Joonis 18).**

Eraõiguslikele juriidilistele isikutele on üle antud valdavalt hoonestatud kinnisvara. Enampakkumisel on müüdud peamiselt riigile mittevajalikke hoonestamata kinnistuid.

**Tabel 6. Kinnistute võõrandamine 2011 -2013**

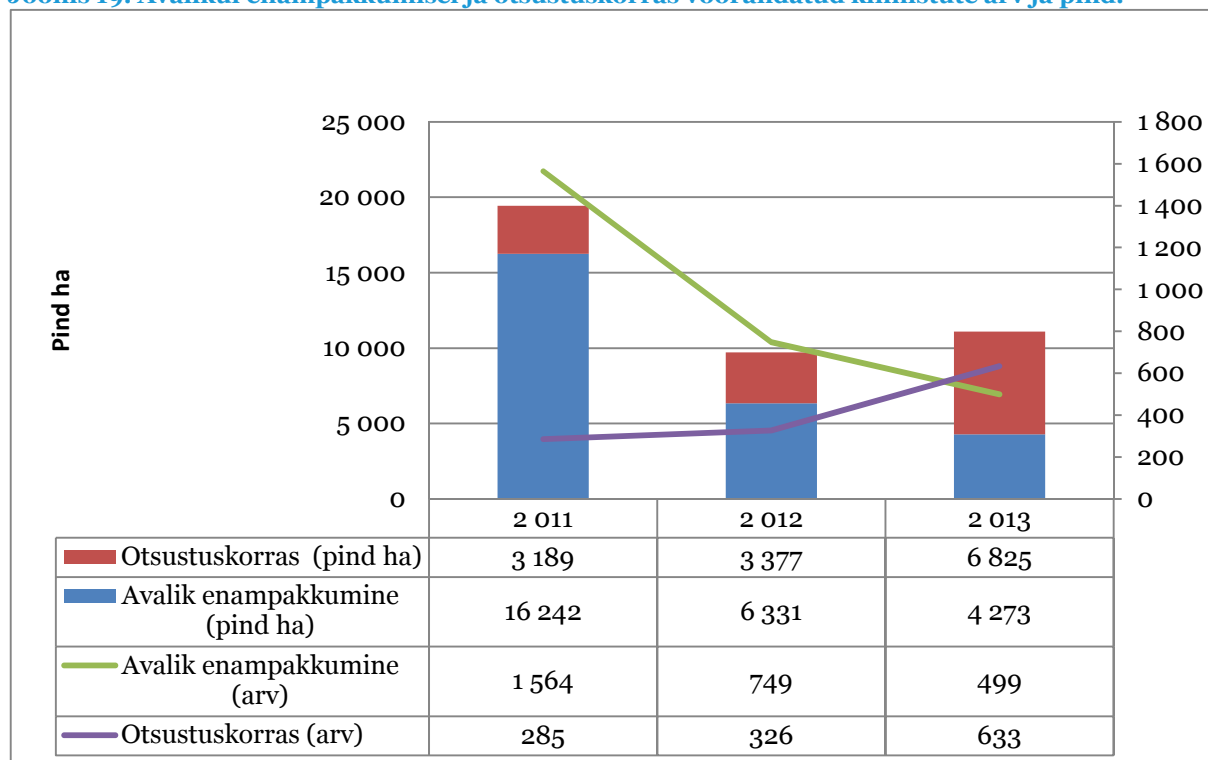
Võõrandamisviis	Kinnistute arv, tk	KÜ pindala ha	Hoonete arv, tk	Hoonete kasulik pind, m <sup>2</sup>
Võõrandamine avalikul enampakkumisel ja otsustuskorras	4 056	40 237	271	150 802
Üleandmine eraõiguslikele jur isikutele	749	881	1 001	507 826
<b>Kokku</b>	<b>4 805</b>	<b>41 118</b>	<b>1 272</b>	<b>658 628</b>

**Joonis 18. Võõrandamisviis võõrandatud kinnistute arvu järgi**



Joonis 19 tuginedes saab öelda, et avalikul enampakkumisel võõrandatud kinnistute arv on aastate lõikes vähenenud ja otsustuskorras võõrandatud kinnistute arv on tõusnud. Maa-ameti poolt korraldatud maade kogumina võõrandamise tippaeg oli 2010. ja 2011. aastal, järgnevatel aastatel on võõrandatud vähem. Otsustuskorras võõrandamiste kogumaht on 2013. a järsult suurenenud maareformi seaduse alusel kasutusvaldusega koormatud kinnistute müügi arvelt. RKVR võõrandamismenetluste statistika valitsemisalade lõikes on toodud lisa 2 tabelites 8 ja 9.

Joonis 19. Avalikul enampakkumisel ja otsustuskorras võõrandatud kinnistute arv ja pind.



### 1.3.2.1. Riigivara võõrandamine avalikul enampakkumisel

Avalikul enampakkumisel on aruandeperioodil müüdud 2 812 kinnistut, sealhulgas 2 717 kinnistut (97%) on võõrandatud Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas (vt lisa 2, tabel 9). 90 kinnistut on võõrandanud maavalitsused ja 5 kinnistut teised ministeeriumid. Müüdud kinnistutest oli RKVR-i andmetel 72 hoonestatud, seega enamik avalikul enampakkumisel võõrandatud kinnistutest on riigile mittevajalikud hoonestamata maaüksused.

Maa-amet on viimastel aastatel viinud läbi riigi omandis olevate ja riigile mittevajalike maade võõrandamist kogumina. Tabel 7 on toodud Maa-ameti enampakkumiste statistika 2009 – 2012<sup>13</sup>, mille kohaselt on sel perioodil võõrandatud 46 558 ha riigimaad tehinguväärtusega 101,61 miljonit eurot. Maa-ametisse on loodud enampakkumiste läbiviimiseks vajalik kompetents ja infosüsteemi tugi: Maa-ameti elektrooniliste enampakkumiste infosüsteem (<http://www.maaamet.ee/maaoksjon>) ja riigimaade müügi kaardirakendus.

Tabel 7. Riigi omandis oleva maa võõrandamine avalikul enampakkumisel (Maa-ameti statistika)

Aasta	Pindala ha	Maaüksuste arv	Tehinguväärtus (milj €)
2009	6 499	682	19,69
2010	18 488	1 953	32,28
2011	14 793	1 401	29,19
2012	6 778	754	20,45

Maa-ametis on kinnisvara hindamise osakond, kelle ülesanne on muuhulgas kinnisvara tehingute andmebaasi haldamine ja arendamine ning riigiasutuste nõustamine kinnisvaraalasest küsimustes. Riigimaa enampakkumiste korraldamisel selgitab Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond välja tehingute andmebaasis sisalduvate võõrandatavate

<sup>13</sup> RKVR-i ja Maa-ameti statistika andmed ei kattu, kuna RKVR-i aruanne arvestab võõrandamise ajaks menetluse kinnitamise aega registris, Maa-ameti statistikas on võõrandamise ajaks kinnistusraamatusse kanne tegemise kuupäev.

kinnisasjadega samas piirkonnas asuvate sarnaste kinnisasjadega tehtud tehingute keskmised tehinguhinnad, mille alusel määratakse enampakkumise alghind. Sellisel juhul ei ole eraldi ekspert hinnangut kinnistu turuväärtuse määramiseks vaja tellida.

**Ettepanek:**

Riigi omandis oleva hoonestamata maa võõrandamise ja kasutamiseks andmise kompetents on koondunud eelkõige Maa-ametisse. Seetõttu on soovitatav ka teistele valitsejatele mittevajalikud hoonestamata maaüksused anda üle Maa-ametile, kes korraldab keskselt nende võõrandamise või kasutamiseks andmise.

**1.3.2.2. Riigivara võõrandamine otsustuskorras**

Vastavalt RVS §33 lõikele 1 võib riigivara võõrandada otsustuskorras tasuta või alla hariliku väärtuse, kui vara on vajalik avalike ülesannete täitmiseks kohaliku omavalitsuse üksusele, avalik-õiguslikule juriidilisele isikule, mittetulundusühingule või sihtasutusele pääste-, haridus-, teadus-, kultuuri-, keele- või noortetöoga seotud ülesande või tervishoiu- või sotsiaalteenuse osutamise ülesande täitmiseks; välisriigile diplomaatilise, konsulaar- või kaubandusesinduse tarbeks.

Kui kinnisasi on võõrandatud tasuta või alla hariliku väärtuse, siis kinnisasja omandanud isik on kohustatud kinnistu edasivõõrandamise korral tulenevalt RVS §33 lõikest 3 riigile hüvitama 65% vara harilikust väärtusest selle omandamisel. Riigi kinnisvararegistris kontrollitakse automaatselt otsustuskorras võõrandatud kinnistute omaniku muutumist kinnistusraamatus 10 aasta jooksul peale võõrandamist. Aruandeperioodil on avastatud üks juhtum, kus Kiviõli Linnavalitsus müüs riigilt tasuta saadud korteri. Kontrolli tulemusena esitas riik Kiviõli linnale nõude ning linn hüvitas 65% korteri väärtusest.

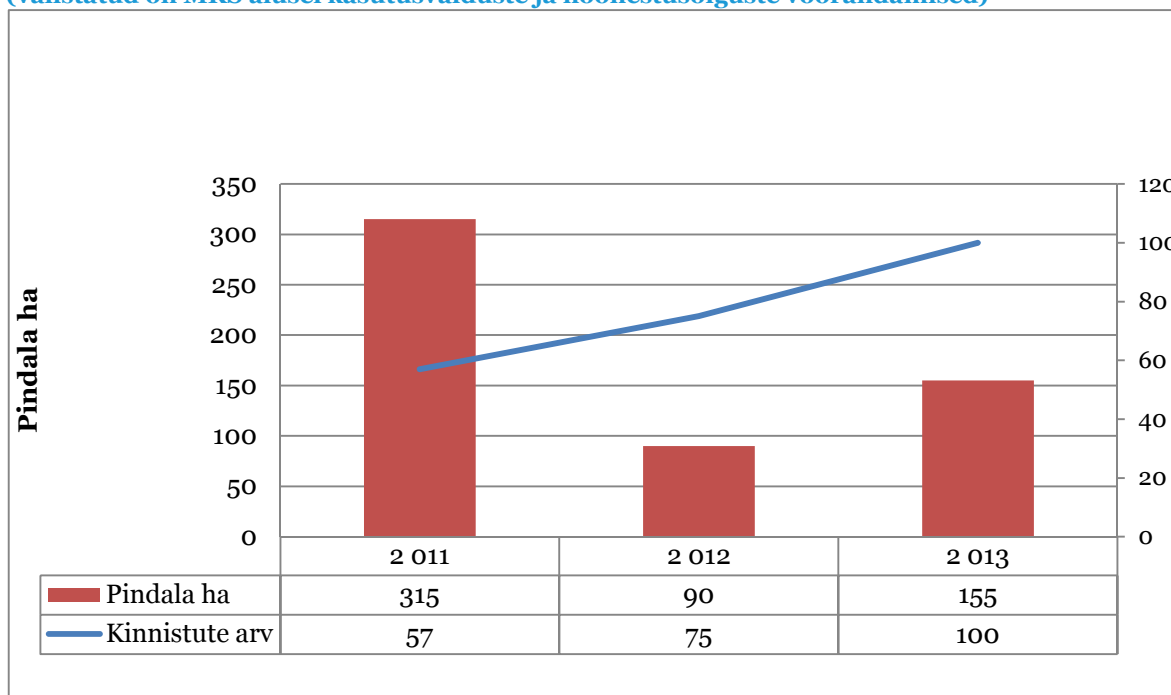
Aruandeperioodil on riik võõrandanud otsustuskorras 1 244 kinnistut. Ülevaate otsustuskorras võõrandatud kinnistutest alamliikide kaupa annab Tabel 8.

**Tabel 8. Otsustuskorras võõrandatud kinnistute arv alamliikide kaupa**

Otsustuskorras võõrandamise alamliik	2011	2012	2013	Kokku
<b>Harilikule väärtusele vastava tasu eest</b>	11	1	1	13
<b>Maareformi seaduse alusel hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamine</b>	1	1	16	18
<b>Maareformi seaduse alusel kasutusvaldusega koormatud kinnistu võõrandamine</b>	227	250	517	994
<b>Tasuta või alla hariliku väärtuse avalik õiguslikule juriidilisele isikule</b>	23	9	17	49
<b>Tasuta või alla hariliku väärtuse elamumaa vastavalt RVS §34</b>	0	0	36	36
<b>Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele</b>	22	63	37	122
<b>Tasuta või alla hariliku väärtuse mittetulundusühingule või sihtasutusele</b>	0	2	8	10
<b>Tasuta või alla hariliku väärtuse muul seadusega sätestatud juhul</b>	1	0	0	1
<b>Vahetamine avalikul eesmärgil</b>	0	0	1	1
<b>Kokku</b>	<b>285</b>	<b>326</b>	<b>633</b>	<b>1 244</b>

79% otsustuskorras võõrandatud kinnistutest (87% pindalast) on maareformi seaduse alusel kasutusvaldusega koormatud kinnistute võõrandamised kasutusvaldajale. Ülejäänud 21% kinnistutest on võõrandatud riigivara seaduse alusel, millest annab ülevaate Joonis 20.

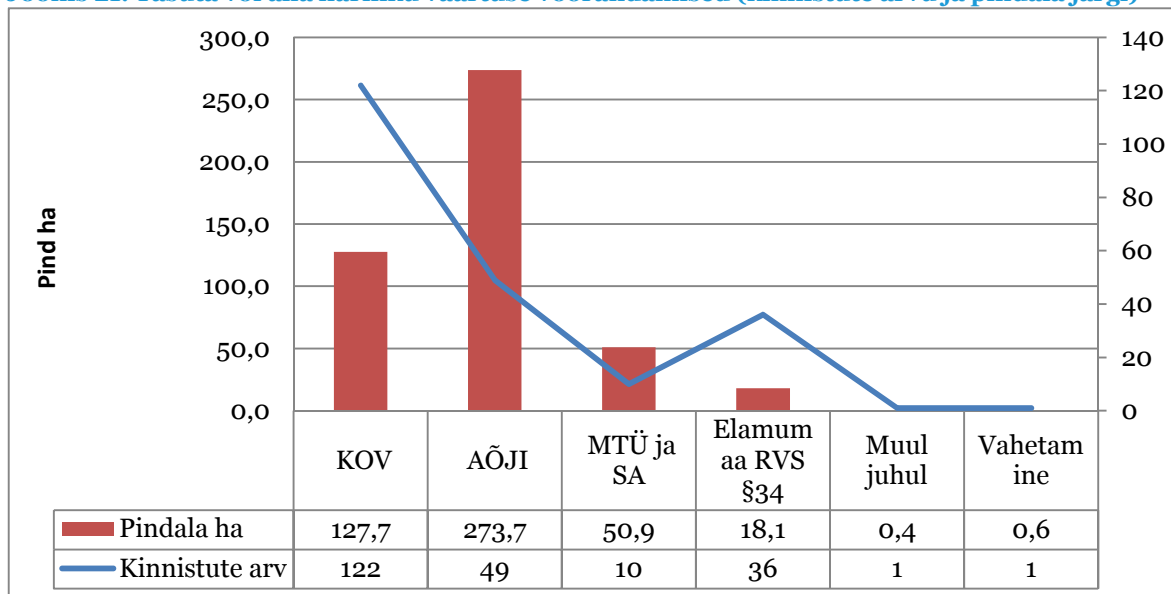
**Joonis 20. Riigivaraseaduse alusel otsustuskorras võõrandatud kinnistute arv ja pindala. (välistatud on MRS alusel kasutusvalduste ja hoonestusõiguste võõrandamised)**



Otsustuskorras võõrandatud kinnistute arv on aastate lõikes tõusnud (vt Joonis 20), kinnistute pindala aga keskmiselt vähenenud. See on tingitud üksikute tehingute mõjust, näiteks 2011. aastal võõrandas Kaitseministeerium tasuta Kaitseleidule suure pindalaga kinnistud, seetõttu on ka 2011. a võõrandatud kinnistute pindala oluliselt suurem kui 2012. ja 2013. a.

Kinnistute arvu järgi on kõige rohkem tasuta võõrandatud kohalikele omavalitsustele (68%) ning avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele (22%). Pindala järgi on kõige rohkem riigilt vara saanud avalik-õiguslikud juriidilised isikud 58%, kohalikud omavalitsused 29% ning mittetulundussektor 11% otsustuskorras võõrandatud kinnistutest. (Vt Joonis 21).

**Joonis 21. Tasuta või alla harilikule väärtusele võõrandamised (kinnistute arvu ja pindala järgi)**



#### 1.3.2.2.1. Vara otsustuskorras võõrandamine harilikule väärtusele vastava tasu eest

Harilikule väärtusele vastava tasu eest on aruandeperioodil võõrandatud 12 kinnistut ja üks rajatis. Justiitsministeerium võõrandas Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le Harku ja Murru vangla kaabelliinid hinnaga 24 124 eurot ja Keskkonnaministeerium (RMK) võõrandas Laelatu

puisniidul asuva sauna Tartu Ülikoolile hinnaga 25 500 eurot. Ülejäänud 11 kinnistut on 2011. a Lääne Maavalitsuse poolt kasutusvaldusega koormatud kinnistute võõrandamised kasutusvaldajale.

#### 1.3.2.2.2. Vara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine kohalikele omavalitsustele

Kõige rohkem on aruandeperioodil kohalikele omavalitsustele kinnistuid võõrandanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (35 kinnistut, 40,7 ha) ning Keskkonnaministeerium (25 kinnistut, 66,1 ha) (vt Tabel 9). Mõlemad ministeeriumid on võõrandanud peamiselt hoonestamata maid kohalike teede hooldamiseks ja rajamiseks, sh kergliiklusteede ehitamiseks. Teised ministeeriumid on võõrandanud valdavalt hoonestatud kinnistuid. Siseministeerium on võõrandanud 44 kinnistut (maa pindalaga 15 ha), üldjuhul seoses põhitegevuse ümberkorraldamisega ja funktsiooni üleandmisega kohalikele omavalitsustele, näiteks päästedepood, lastekodu hooned.

**Tabel 9. Tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine KOV-idele valitsemisalade kaupa (va elamumaa RVS §34)**

Valitsemisala	Kinnistute arv	Pindala ha
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	5	2,8
<b>Keskkonnaministeerium</b>	25	66,1
<b>Kultuuriministeerium</b>	3	1
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	35	40,7
<b>Põllumajandusministeerium</b>	7	3,5
<b>Siseministeerium</b>	44	15,4
<b>Sotsiaalministeerium</b>	3	1,7
<b>Kokku</b>	<b>122</b>	<b>127,7</b>

Riigilt on saanud seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks tasuta kinnisvara 36 omavalitsust, kõige rohkem tehinguid on Harku vallaga (15 kinnistut) ja Saue vallaga (10 kinnistut).

#### 1.3.2.2.3. Elamumaa alla hariliku väärtuse võõrandamine vastavalt RVS §34

Eraldi menetlusliigina on registreeritud elamumaa võõrandamised RVS §34 alusel. 1. jaanuaril 2010 jõustunud seadusemuudatuse alusel võib võõrandada riigile kuuluvat elamumaa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasja maa asukohajärgsele kohaliku omavalitsuse üksusele müügihinnaga 65% harilikust väärtusest. 2013. a võõrandas Keskkonnaministeerium Mäetaguse vallale 20 kinnistut, Maidla vallale 6 kinnistut, Haljala vallale 8 kinnistut, Käina vallale 1 kinnistut ja Tabivere vallale 1 kinnistut. Kokku võõrandati elamumaad 18,1 ha.

#### 1.3.2.2.4. Vara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele

Avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele võõrandati aruandeperioodil 49 kinnistut, kogupinnaga 273,77 ha (Tabel 10). Nendest tehingutest moodustavad olulise osa Kaitseministeeriumi varade üleandmised Kaitseleiidule (36 kinnistut) ja Haridus- ja Teadusministeeriumi varade üleandmised ülikoolidele: Tartu Ülikoolile (6 kinnistut) ja Tallinna Ülikoolile (5 kinnistut). Keskkonnaministeerium andis kinnistut Tallinnas, Teaduspargi 5b üle Tallinna Tehnikaülikoolile ning Tartu Maavalitsus andis Tartus, Ülikooli 17 kinnistut Tartu Ülikoolile.

**Tabel 10. Tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele valitsemisalade kaupa**

Valitsemisala	Kinnistute arv	Pindala ha
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	11	4,38
<b>Kaitseministeerium</b>	36	269,24
<b>Keskkonnaministeerium</b>	1	0,05
<b>Tartu Maavalitsus</b>	1	0,10
<b>Kokku</b>	<b>49</b>	<b>273,77</b>

#### 1.3.2.2.5. Vara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine mittetulundusühingule või sihtasutusele

Mittetulundusühingutele ja sihtasutustele on võõrandatud 10 kinnistut pindalaga 50,94 ha (vt Tabel 11). Kultuuriministeerium võõrandas 2 kinnistut Paines SA-le Ajakeskus Wittenstein ja 3 Maatra Talurahvamuuseumi kinnistut SA-le Juuru ja Hageri Kihelkonna Muuseumid. Siseministeerium võõrandas Elva Lastekodu kinnistu SA-le Elva Perekodu. Sotsiaalministeerium võõrandas Viljandi lastekodu kinnistud SA-le Perekodu ja Elva lastekodu kinnistu SA-le Elva Perekodu. Keskkonnaministeerium võõrandas logistikapargi kinnistu Jõhvi vallas SA-le Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus.

**Tabel 11. Tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine MTÜ-le või SA-le**

Valitsemisala	kinnistute arv	Pindala, ha
<b>Keskkonnaministeerium</b>	1	46,33
<b>Kultuuriministeerium</b>	5	2,67
<b>Siseministeerium</b>	1	1,35
<b>Sotsiaalministeerium</b>	3	0,59
<b>Kokku</b>	<b>10</b>	<b>50,94</b>

#### 1.3.2.2.6. Tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamise erandjuhud

Üks tehing alamliigiga „vahetamine avalikul eesmärgil“ tehti Põllumajandusministeeriumi poolt. Hoonestamata kinnistu (6 300 m<sup>2</sup>) Tartu Maakonnas Ülenurme alevikus vahetati samas piirkonnas OÜ Vikerkaare Majad omandis oleva sama suure hoonestamata kinnistu vastu eesmärgiga laiendada Eesti Põllumajandusmuuseumi territooriumi muuseumi külastajatele parkla rajamiseks.

Kaitseministeerium võõrandas alla hariliku väärtuse (muul seadusega sätestatud juhul) Tallinnas Kaera tn 26 asuva eluruumi, mis vastavalt kohtuotsusele kuulus erastamisele eluruumide erastamise seaduse alusel.

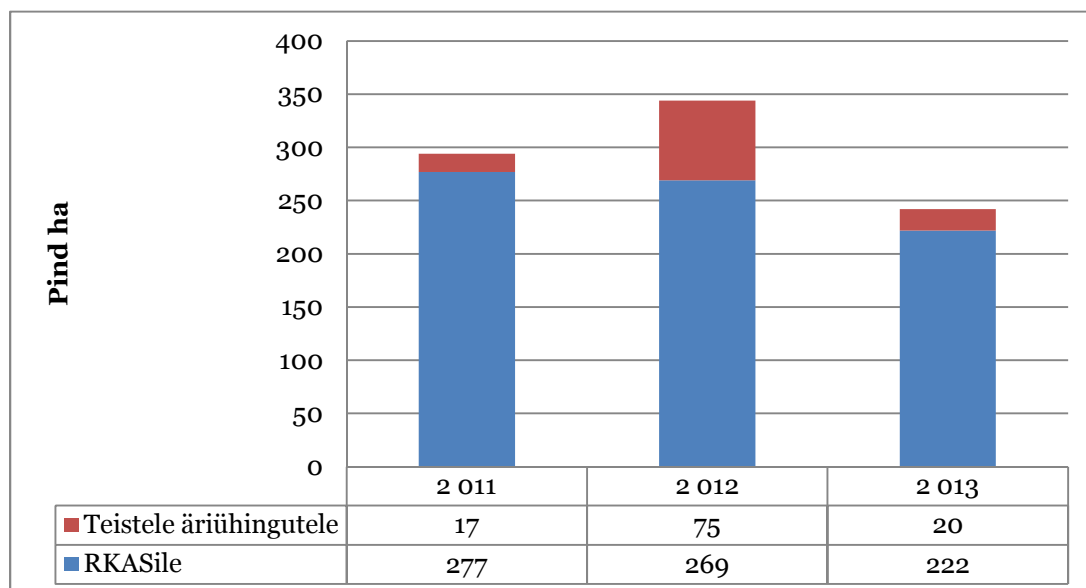
### 1.3.3. Riigivara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule (sh RKAS)

Vastavalt RVS §51 võib ministeeriumi ja Riigikantselei valitsemisel olevat riigivara üle anda mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule järgmistel juhtudel:

1. aktsiaseltsi aktsiakapitali või osühingu osakapitali, milles riik osaleb või soovib osalust omandada, äriühingu asutamisel või aktsia- või osakapitali suurendamisel;
2. riigi asutatava sihtasutuse või mittetulundusühingu omandisse;
3. riigi asutatud sihtasutuse omandisse;
4. mittetulundusühingule liikmemaksu tasumisel.

RKVR-i andmetel on aruandeperioodil mitterahalise sissemaksena üle antud 749 kinnistut (sh korteriomandid), neist 698 RKAS-le. RKAS-le on antud 87% üleantud maa pindalast ja 92% hoonete pinnast. Üleantud pindala proportsiooni näitab Joonis 22.

Joonis 22. Vara üleandmine eraõiguslikele juriidilistele isikutele (maa pindala ha)



Riigivara üleandmisest eraõiguslikele juriidilistele isikutele aruandeperioodil annab ülevaate Tabel 12.

Tabel 12. Riigivara üleandmine äriühingutele mitterahalise sissemaksena 2011-2013 (9k)

Üleandja	Saaja	Kinnis- tute arv	Maa pind ha	Hoonete pind m <sup>2</sup>	% maa pinnast
<b>Justiitsministeerium</b>	Aktsiaselts Eesti Vanglatööstus	1	1,5	932	0,17
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	Eesti Energia Aktsiaselts	2	0,005	0	0,00
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	Aktsiaselts Saarte Liinid	1	0,5	0	0,05
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam	7	40,6	0	4,60
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	Aktsiaselts Tallinna Sadam	4	8,3	8	0,94
<b>Sotsiaalministeerium</b>	Aktsiaselts Hoolekandeteenused	7	30,6	5 790	3,48
<b>Sotsiaalministeerium</b>	Sihtasutus Põhja-Eesti Regionaalhaigla	1	0,03	105	0,00
<b>Kultuuriministeerium</b>	Sihtasutus Endla Teater	3	1,0	8 265	0,12
<b>Kultuuriministeerium</b>	Sihtasutus Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid	3	17,8	2 199	2,02
<b>Kultuuriministeerium</b>	Sihtasutus Teater Vanemuine	18	3,0	16 561	0,35
<b>Hiiu Maavalitsus</b>	Sihtasutus Hiiumaa Haigla	2	1,5	0	0,17
<b>Siseministeerium</b>	Sihtasutus Perekodu	2	7,6	3 667	0,87
<b>Kokku</b>		51	112,44	37 526	12,76
<b>Kõik ministereeriumid (va VÄM<sup>14</sup>)</b>	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	698	768,96	470 300	87,23
<b>Kõik kokku</b>		<b>749</b>	<b>881,53</b>	<b>507 826</b>	<b>100,0</b>

Vara äriühingutele ja sihtasutustele üleandmine seoses riigiasutuste juhtimismudeli korrastamisega tagab varade efektiivsema valitsemise ning kasutamise. Eraõiguslikel juriidilistel isikutel on võrreldes riigiasutustega majandustegevuse korraldamisel laiemad

<sup>14</sup> Välisministeerium ei ole RKVR-i andmetel ühtegi vara RKAS-ile üle andnud.

võimalused ja eelised. Praegu tegutsevad sihtasutustena mitmed endised riigiasutused, näiteks teatrid ja muuseumid, mis on näidanud positiivset tulude kasvu ja teenuste kvaliteedi tõusu.

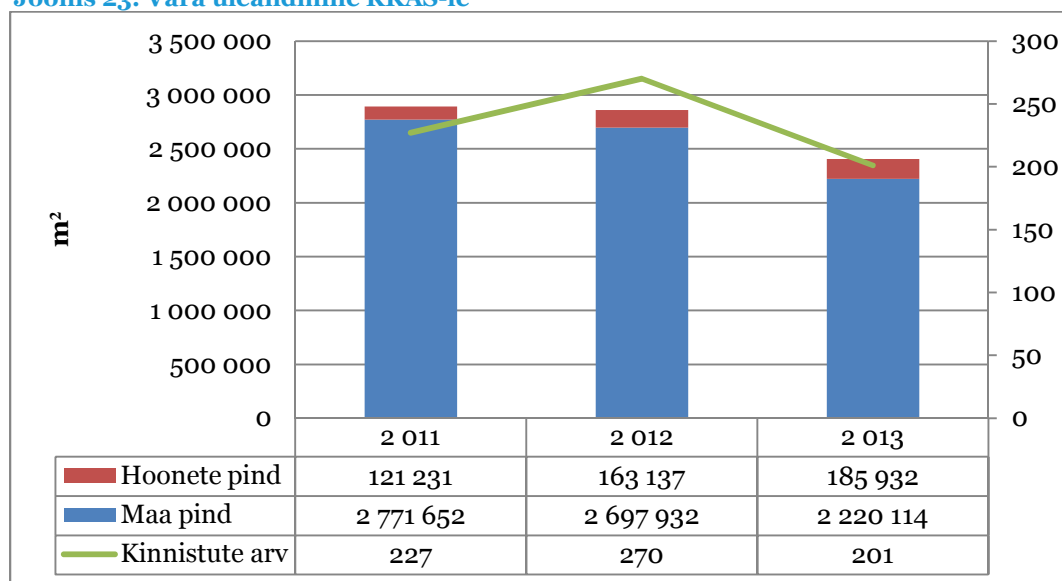
Samas halveneb varade üleandmisega tehingute läbipaistvus ja ülevaade avaliku sektori kinnisvarast, kuna riigi eraõiguslikud juriidilised isikud ei ole RKVR-i andmete esitajad. Tulevikus võiks kaaluda RKVR-i kasutajate ringi laiendamist ka riigi sihtasutustele ja äriühingutele.

### 1.3.3.1. Vara üleandmine RKAS-ile

Vastavalt riigi kinnisvarategevuse strateegias sätestatud eesmärkidele antakse riigile kuuluvad hoonestatud kinnistud aastatel 2008–2015 järk-järgult üle Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile. Rahandusministeeriumil on üleandmisel koordineeriv roll.

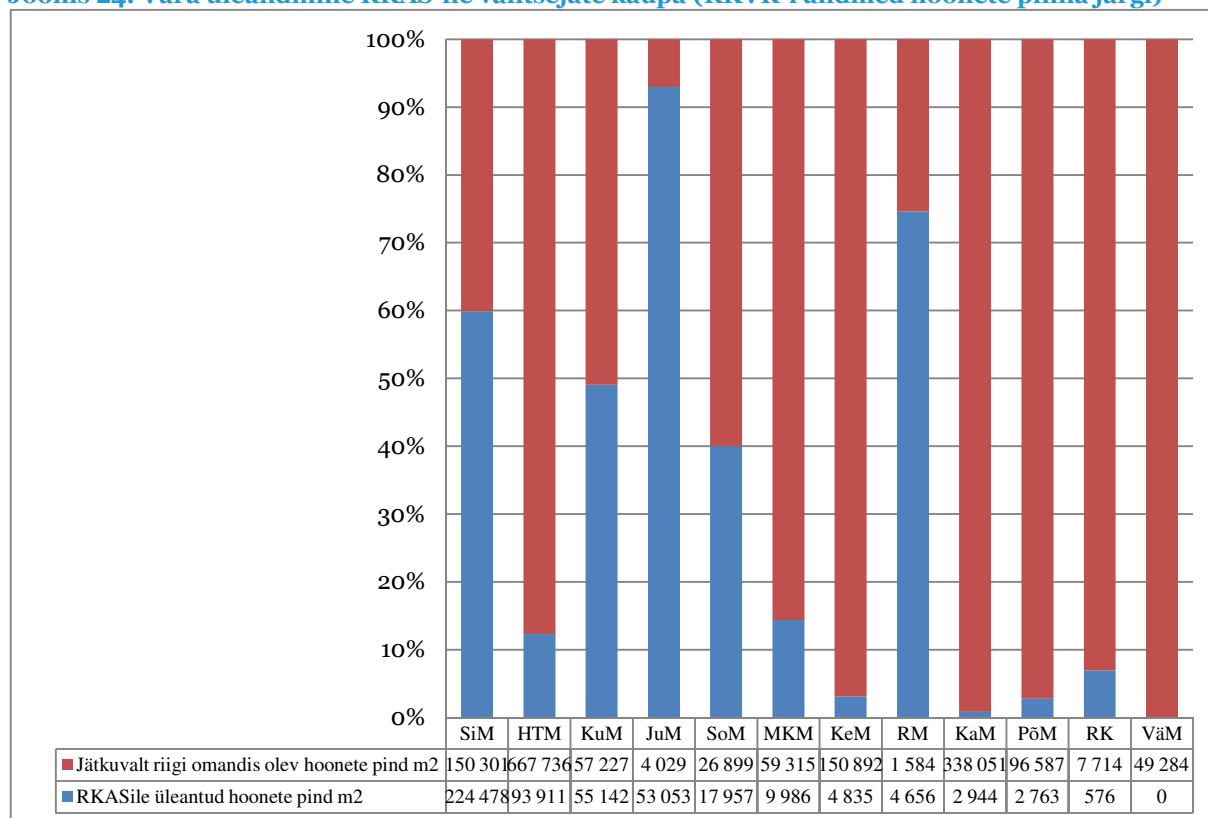
RKVR-i andmetel on aruandeperioodil RKAS-ile üle antud 698 hoonestatud kinnistut, kokku hoonete kasuliku pinnaga 470 300 m<sup>2</sup> (vt Joonis 23).

**Joonis 23. Vara üleandmine RKAS-ile**



Joonis 24 on esitatud ülevaade hoonete üleandmisest valitsemisalade kaupa reastatuna üleandmise mahtude järgi kahanevas järjekorras. Aastatel 2009-2013 üleantud kinnistute arv ja hoonete pind valitsemisalade lõikes on toodud Lisa 2 tabelis 14.

Joonis 24. Vara üleandmine RKAS-ile valitsejate kaupa (RKVR-i andmed hoonete pinna järgi)



Proportsionaalselt on aruandeperioodil suurima mahu oma hoonete portfelist üle andnud Justiitsministeeriumi (92%), Rahandusministeeriumi (73%) ja Siseministeeriumi valitsemisalad (60%). Marginaalse osa (alla 10%) on üle andnud Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Põllumajandusministeerium ja Riigikantselei.

Mahuliselt on suurimaks hoonete üleandjateks olnud **Siseministeerium** (224 478 m<sup>2</sup>). Siseministeeriumi portfellis on veel Politsei- ja Piirivalveameti, Kaitsepolitsei ameti ja Päästeteameti hooned kogupinnaga **59 152 m<sup>2</sup>**, mille üleandmist valmistatakse ette. Osad objektid on seotud välisabi piirangutega ja nende üleandmine on võimalik sõltuvalt piirangu lõpptähtajast 2016-2018 aastal. Lisaks on Siseministeeriumi valitsemisel Sisekaitseakadeemia hooned kogupinnaga **47 831 m<sup>2</sup>**, maavalitsuste kasutuses olevad hooned 39 583 m<sup>2</sup> ning kasutuslepinguga koormatud Kuremäe klooster pinnaga 3735 m<sup>2</sup>.

Kõige suurem hoonete portfelli on **Haridus- ja Teadusministeeriumil**. Aruandeperioodil on üle antud valdav osa mittevajalikest hoonetest, kokku 171 kinnistatud hoonete pinnaga 93 911 m<sup>2</sup>. Haridus- ja Teadusministeeriumi portfellis on jätkuvalt 236 hoonestatud kinnistatud hoonete pinnaga 667 736 m<sup>2</sup> (riigikoolide kompleksid, sh ühiselamud).

**Kultuuriministeerium** on andnud RKASile üle ligikaudu poole hoonestatud vara portfelist. Portfellis on veel 167 hoonet pinnaga 57 227 m<sup>2</sup>, valdavalt muuseumide hooned, millest osa antakse üle asutatavatele sihtasutustele.

**Justiitsministeerium** on üle andnud valdava osa hoonetest 53 053 m<sup>2</sup>, omandis on veel Tallinna Ringkonnakohtu hoone kinnistu Tallinnas Pärnu mnt 7 (4029 m<sup>2</sup>), mida kasutab RKAS hoonestusõiguse alusel.

**Sotsiaalministeerium** on RKASile üle andnud 17 957 m<sup>2</sup>, portfellis on veel 14 hoonet 26 899 m<sup>2</sup>, mille üleandmist RKASile on juba alustatud.

**Majandus – ja Kommunikatsiooniministeerium** on üle andnud 9 986 m<sup>2</sup>. Portfellis on veel 59 315 m<sup>2</sup>, millest büroopinda ligikaudu 27 787 m<sup>2</sup>. Ülejäänud osa pinnast moodustavad garaažid, laod, kuurid, tuletornid jms. Maanteeameti valduses on teedevalitsuste hooned ja liiklusregistri bürood. Veeteede ameti valduses on peamiselt tuletornid ja neid teenindavad hooned.

**Keskonnaministeerium** on üle andnud 3 % hoonetest (4835 m<sup>2</sup>). Portfellis olevast 150 892 m<sup>2</sup> hoonete pinnast on 95 410 m<sup>2</sup> (63 %) RMK valitsemisel, mis ei kuulu üleandmisele RKAS-ile. Ülejäänud kinnistute hulgas on büroopinda hinnanguliselt **24 698 m<sup>2</sup>** (44%), muud pinnad on peamiselt abihooned, laohooned ja garaazid.

**Rahandusministeerium** on aruandeperioodil üle andnud 4656 m<sup>2</sup>, jätkuvalt on Rahandusministeeriumi valitsemisel Eesti Panga hoone Tallinnas Sakala tn 4 (1584 m<sup>2</sup>), mille võõrandamise menetlus Eesti Pangale on alustatud.

**Kaitseministeerium** on üle andnud 2944 m<sup>2</sup>, peamiselt kortereid. Omandis on 338 051 m<sup>2</sup> hoonete pinda, millest 320 697 m<sup>2</sup> (95 %) on Kaitseväge kasutuses.

**Riigikantselei** on üle andnud Pärnus Mere pst 12 asuva külalistemaja ja korterid Tallinnas Lastekodu tn 16 ja 18, kokku 576 m<sup>2</sup>. Riigikantselei valitsemisel on jätkuvalt Tallinnas Rahukohtu tänaval paiknevad hoonekompleksid kogupinnaga 7232 m<sup>2</sup> ning Vabaduse pst 95 paiknev külalistemaja ja elamu kogupinnaga 482 m<sup>2</sup>.

**Põllumajandusministeeriumi** valitsemisala on üle andnud 2763 m<sup>2</sup>, omandis on veel 96 587 m<sup>2</sup> hooneid. Kõige rohkem on hooneid Eesti Taimakasvatuse Instituudil 28 420 m<sup>2</sup>, Veterinaar- ja Toiduametil 15 324 m<sup>2</sup>, Põllumajandusametil 10 472 m<sup>2</sup> ja Eesti Põllumajandusmuuseumil 11 053 m<sup>2</sup>. Ülejäänud volitatud asutuse valduses on kokku 31 318 m<sup>2</sup>. Põllumajandusministeeriumi valitsemisala hoonete pinnast moodustavad suure osa laborid, laohooned ja garaazid. Büroohooneid on hinnanguliselt **40 193 m<sup>2</sup>** (42 %).

**Välisministeeriumi** portfellis on 37 hoonet, nendest 18 (27 758 m<sup>2</sup>) asuvad välismaal (saatkonnahooned) ja 19 hoonet (21 526 m<sup>2</sup>) Tallinnas. Eestis asuvatest hoonetest on välissaatkondadele kasutamiseks antud 16 hoonet (10 971 m<sup>2</sup>). Ülejäänud 3 hoonet on Välisministeeriumi kasutuses: Islandi väljak 1 asuv Välisministeeriumi hoone koos kõrvalasuva Lembitu tn 3 hoonega, kokku **10 470 m<sup>2</sup>** ja Aia tn 19 asuvad garaazid (85 m<sup>2</sup>).

**Põhiseaduslikel institutsioonidel** ei ole võimalik anda riigivara mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule. Tulenevalt riigivaraseaduses § 30 lõikest 2 võib põhiseaduslik institutsioon võõrandada kinnisasja või hoonestusõiguse üksnes tasu eest avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel.

#### 1.3.4. Riigivara kasutamiseks andmine

Riigivara antakse kasutusse riigivaraseaduse alusel, samuti on vara kasutusse antud maareformi seaduse alusel.

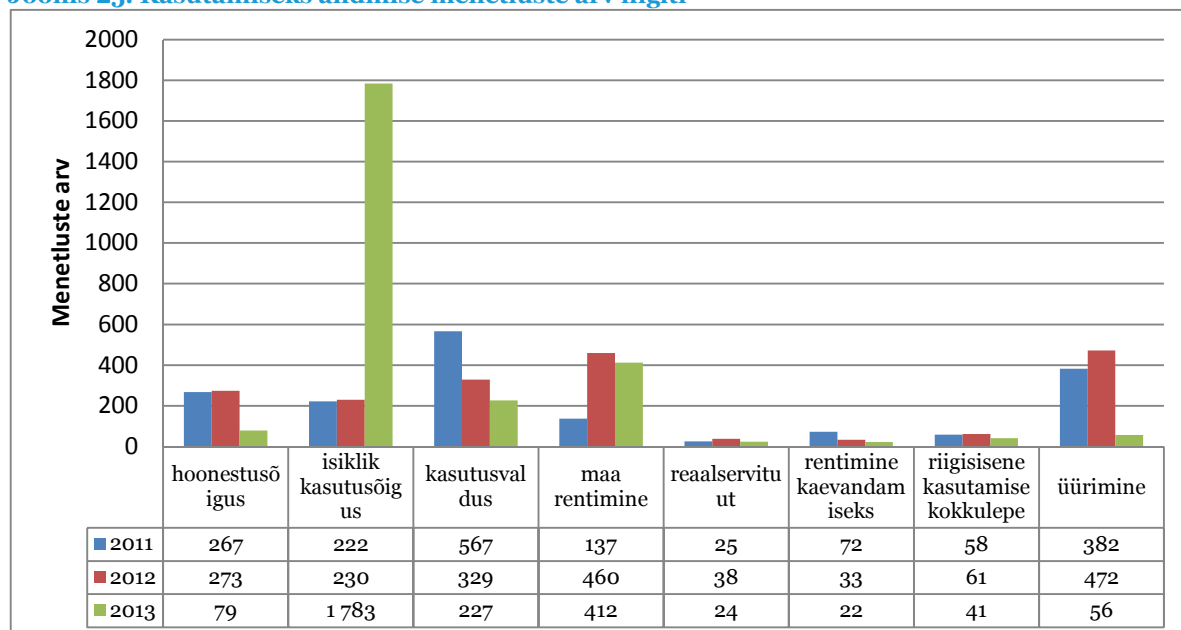
RKVR-is registreeritakse:

- riigivaraseaduse alusel sõlmitud kasutuslepingud teiste isikutega (vt. ptk 1.3.4.1),
- riigivaraseaduse alusel sõlmitud riigisisese kasutamise kokkulepped (vt. ptk 1.3.4.2),
- maareformi seaduse alusel sõlmitud hoonestusõiguse ja kasutusvalduse lepingud (vt. ptk 1.3.4.3).

Riigivaraseaduse alusel võib vara anda teisele isikule kasutamiseks, kui vara ei ole ajutiselt riigivara valitsejale vajalik riigivõimu teostamiseks või avalikuks otstarbeks. Vara antakse kasutamiseks avalikul enampakkumisel, valikpakkumisel või otsustuskorras. Riigivara kasutamiseks andmise otsustab riigivara valitseja. Otsustuskorras ja tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks andmiseks on vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut. RKVR-is registreeritakse riigi omandis oleva kinnisvara kasutamiseks andmise menetlused.

Joonis 25 peegeldab menetluste arvu aastate lõikes. Menetluste alamliigid kattuvad lepingu liikidega: võlaõiguslikud (üürimine, maa rentimine, rentimine kaevandamiseks, ehitise ajutine kasutamine, riigisisene kasutamise kokkulepe) ja asjaõiguslikud (hoonestusõigus, kasutusvaldus, isiklik kasutusõigus, realservituut).

Joonis 25. Kasutamiseks andmise menetluste arv liigiti



2013. a menetletud isiklike kasutusõiguste oluline suurenemine on tingitud Maanteeameti poolt sõlmitud tehnorajatiste kasutusõiguse lepingute registreerimisest RKVR-is. Nende lepingute info varem riigi kinnisvararegistris puudus. Maanteeamet registreeris 2013. a kevadel ka varem sõlmitud tehnorajatiste kasutusõigused.

Ruumide üürile andmiste arv on vähenenud tõenäoliselt seoses üldotstarbeliste varade üleandmisega RKAS-ile, üle on antud ka potentsiaalsed üüripinnad.

Valitsemisalade lõikes on menetluste arv väga erinev sõltuvalt valitsemisala spetsiifikast ja varade mahust (Tabel 13). Kaitseministeeriumi menetlustest on valdav osa Kaitseväge korterite üürile andmine (2011. ja 2012. aastal registreeriti tagantjärgi ka kehtivad lepingud), Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas põllumaa rent ja maa rentimine kaevandamiseks, maavalitsustel kasutusvaldused ja hoonestusõigused MRS alusel.

Tabel 13. Kasutamiseks andmise menetluste arv valitsemisalade lõikes

Valitsemisala	2011	2012	2013	kokku
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	32	37	16	85
<b>Justiitsministeerium</b>	2	0	1	3
<b>Kaitseministeerium</b>	310	411	17	738
<b>Keskkonnaministeerium</b>	387	695	590	1 672
<b>Kultuuriministeerium</b>	10	6	15	31
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	3	23	1 645	1 671
<b>Presidendi Kantselei</b>	1	0	0	1
<b>Põllumajandusministeerium</b>	34	23	9	66
<b>Riigikantselei</b>	2	0	0	2
<b>Siseministeerium</b>	62	37	34	133
<b>Sotsiaalministeerium</b>	0	1	1	2
<b>Maavalitsused</b>	887	664	316	1 867
<b>Kokku</b>	<b>1 730</b>	<b>1 897</b>	<b>2 644</b>	<b>6 271</b>

Kasutamiseks andmise menetluse lõpetamisel registreeritakse RKVR-is kasutusleping.

RKVR-is registreeritud lepingute arv on suurem kui vastavate lõpetatud menetluste arv, kuna RKVR-i loomisel võeti vanast registrist üle kehtivad lepingud, mille kohta menetlusi RKVR-is ei ole.

Kokku oli 2013. aasta 1. oktoobri seisuga RKVR-is registreeritud 13 223 kasutuslepingut riigivara kasutamiseks andmiseks (vt Tabel 14), millest 5 715 (43%) riigivaraseaduse alusel sõlmitud kasutuslepingud, 118 (1%) riigisisese kasutamise kokkulepped ning 7 390 (56%) maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingud.

**Tabel 14. Kasutuslepingute arv lepingu liigiti**

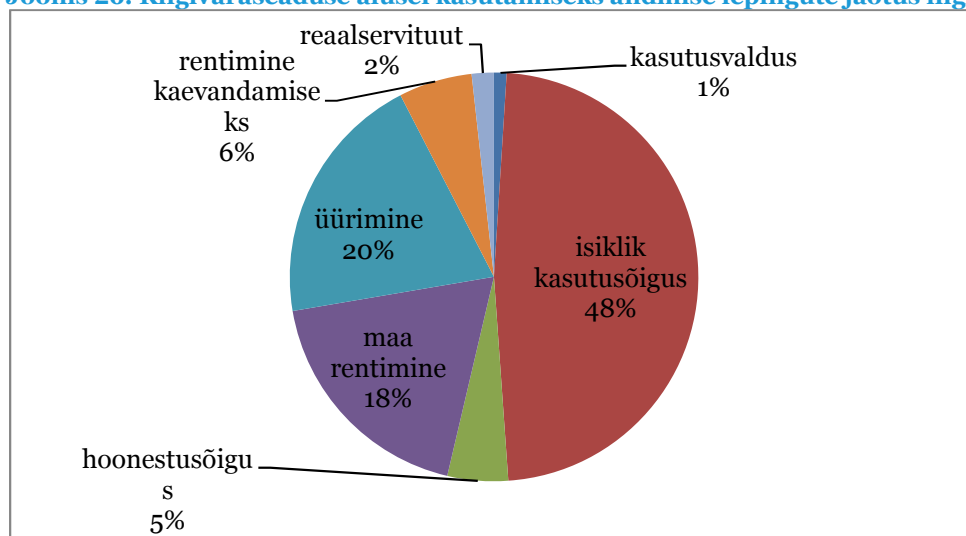
Lepingu liik	Lepingute arv
<b>kasutusvaldus</b>	5 888
<b>isiklik kasutusõigus</b>	2 737
<b>hoonestusõigus</b>	1 832
<b>maa rentimine</b>	1 066
<b>üürimine</b>	869
<b>rentimine kaevandamiseks</b>	332
<b>rentimine</b>	279
<b>riigisisene kasutamise kokkulepe</b>	118
<b>reaalservituut</b>	101
<b>ehitise ajutine kasutamine</b>	1
<b>Kokku</b>	<b>13 223</b>

#### 1.3.4.1. Riigivaraseaduse alusel sõlmitud kasutuslepingud teiste isikutega

Riigivaraseaduse alusel sõlmitud kasutuslepingute hulka kuuluvad võlaõiguslikud hoonestamata maa rendilepingud ja hoonestatud vara üürilepingud ning asjaõiguslepingud nagu hoonestusõigused, kasutusvaldused, isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid. Asjaõiguslepingud küll registreeritakse RKVR-is, kuid detailandmeid (näiteks kasutatav pind) nende lepingute kohta ei koguta, seetõttu piirdub ülevaade lepingute arvuga.

Joonis 26 näitab riigivaraseaduse alusel 5 715 teise isikuga sõlmitud lepingute jaotust lepingu liikide lõikes. Kõige suurem (48% kogumahust) on isikliku kasutusõiguse lepingute arv, mis valdavalt on tehnoarajatiste talumiseks sõlmitud kokkulepped. Isikliku kasutusõiguse lepingutest 61% on sõlmitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas – 1776 lepingut. Palju isiklike kasutusõigusi on seatud ka Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas – 523 lepingut.

**Joonis 26. Riigivaraseaduse alusel kasutamiseks andmise lepingute jaotus liigiti**



Riigi kinnisvararegistris registreeritud RVS-i alusel sõlmitud kasutuslepingute arv valitsemisalade lõikes on toodud lisas 2 esitatud tabelis 10.

#### 1.3.4.1.1. Hoonestamata maa kasutamiseks andmine

2013. a 1. oktoobri seisuga on 1 307 rendilepingu alusel rendile antud 16 466 ha maad, millest laekub riigieelarvesse tulu 79 891 eurot kuus (Tabel 15). RKVR-i andmetele tuginedes on kasutusse antud 1,2% riigi omandis olevast maatulundusmaast.

Müügiportfelli välja jääva hoonestamata maatulundusmaa rendile andmisega tegelevad aktiivselt eelkõige Maa-amet ja RMK, et säilitada maa väärtust. Keskkonnaministeeriumi valitsemisalal on sõlmitud 1 297 maarendilepingut. Ka teised valitsejad on andnud rendile maatulundusmaad, v.a Kaitseministeerium, kes on andnud kasutamiseks Saku vallas Männiku harjutusvälja sihtotstarbega mäetööstusmaa.

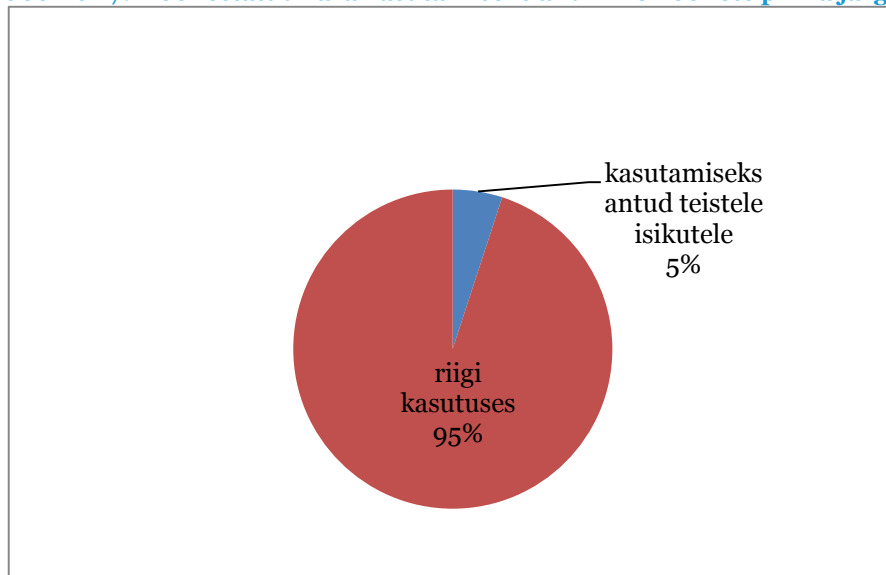
**Tabel 15. Maa rendile andmine valitsejate lõikes**

Valitseja	Lepingute arv	Kasutustasu kuus, €	Kasutatav pind ha	€/ha/kuus
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	3	1 056	142	7,44
<b>Kaitseministeerium</b>	5	3 250	154	21,16
<b>Keskkonnaministeerium</b>	1 297	60 360	12 973	4,65
<b>Põllumajandusministeerium</b>	1	2 219	3 062	0,72
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	1	384	135	2,83
<b>Kokku</b>	<b>1 307</b>	<b>79 891</b>	<b>16 466</b>	<b>4,85</b>

#### 1.3.4.1.2. Hoonestatud vara üürile andmine

Riigi omandis olevast hoonete pinnast 1 645 873 m<sup>2</sup>, on 1. oktoobri 2013.a seisuga võlaõigusliku üüri- või rendilepingu alusel teistele isikutele kasutada antud 82 494 m<sup>2</sup> ehk 5% kogupinnast (Joonis 27). Sõlmitud on 849 hoonestatud vara üürilepingut.

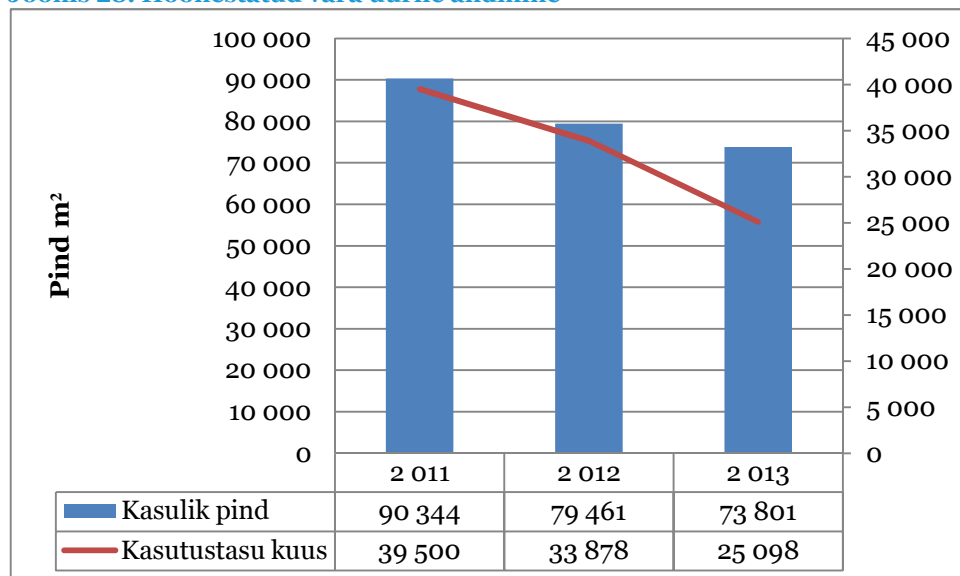
**Joonis 27. Hoonestatud vara kasutamiseks andmine hoonete pinna järgi**



Hoonestatud vara üürilepingutest on 70% eluruumide üürilepingud (594 lepingut) ning 30% äripindade üürilepingud (255 lepingut). Üürile antud pinna suurusest moodustavad 37% eluruumid ja 63% äriruumid. Eluruumide üürilepingute arvust on 92 % Kaitseministeeriumi kaitseväelaste korterite lepingud (tööandja eluruumid). Äripindade üürilepingutest moodustavad enamiku büroopinnad, aga üürile antakse ka garaaže, laopindu, kohvikuruume jms.

Joonis 28 on näidatud hoonestatud vara üürilepingute kasulik pind ja kasutustasu kuus 2011. ja 2012. a lõpu ning 2013.a 1.oktoobri seisuga. Kolme aasta lõikes on üüripind vähenenud 18% ja keskmine kasutustasu vähenenud 37%. Vähenemine on tingitud peamiselt hoonestatud vara üleandmisest RKAS-ile, üle anti ka üürilepingud.

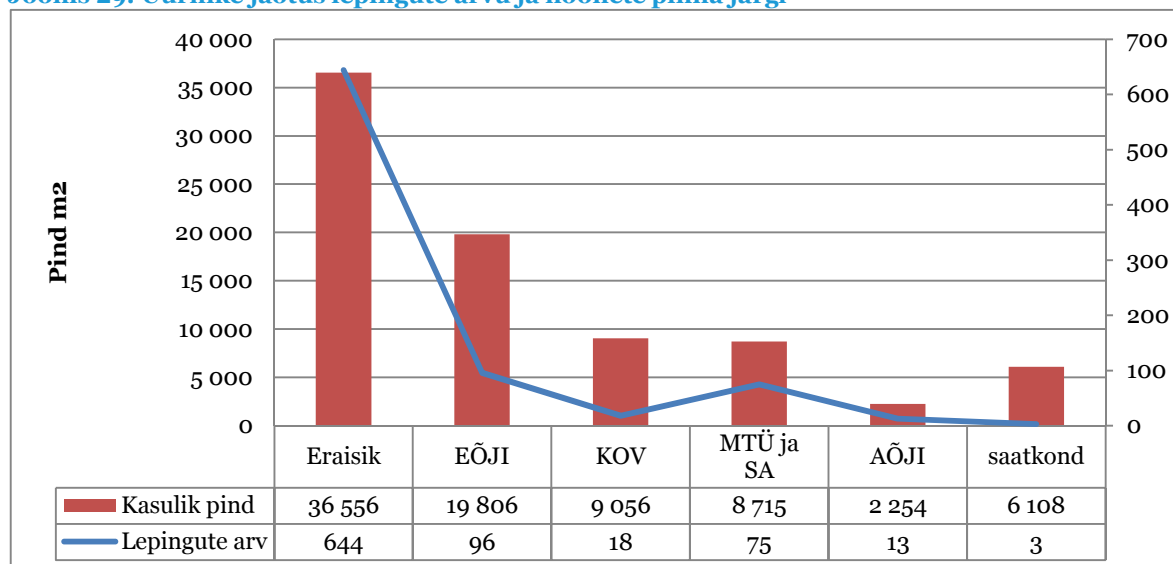
**Joonis 28. Hoonestatud vara üürile andmine**



Registriandmete põhjal võib järeldada, et suur osa riigi omandis olevatest äripindadest on üürile antud tasuta või alla hariliku väärtuse vastava kasutustasu eest (keskmine kasutustasu 0,45 €/m<sup>2</sup>). Enamasti kehtib see siiski varasemal ajal sõlmitud pikaajaliste lepingute kohta. Alates uue riigivaraseaduse jõustumisest 01.01.2010 on hakatud üürilepinguid sõlmima valdavalt turupõhise kasutustasu eest. Protsessile on kaasa aidanud üürilepingu projektide kooskõlastamine Rahandusministeeriumiga, mille käigus on riigivara valitsejaid nõustatud ja suunatud rakendama üldotstarbeliste ruumide üürile andmisel turupõhist kasutustasu. Statistika näitab, et enne 2010. a sõlmitud lepingute keskmine kasutustasu on 0,38 €/m<sup>2</sup>, peale 2010 a. sõlmitud lepingute keskmine kasutustasu 0,65 €/m<sup>2</sup>. Enamjaolt on tegemist pikaajaliste lepingutega (237 lepingut 255st on tähtajatud või kestavad kuni 2015 või kauem). Neile andmetele tuginedes ja arvestades ka lepinguandmete halba kvaliteeti registris, oleks mõistlik läbi viia keskselt korraldatud hoonestatud kinnisvara üürilepingute audit.

Teiste isikutega sõlmitud üürilepingutest 76% on sõlmitud eraisikutega (peamiselt eluruumid), 11% lepingutest on sõlmitud eraõiguslike juriidiliste isikutega, 9% mittetulundusühingute ja sihtasutustega ning ülejäänud 4% kohalike omavalitsuste, avalik-õiguslike juriidiliste isikutega ja välissaatkondadega. Üürile antud pinnast 44% on antud eraisikutele ja 24% eraõiguslikele juriidilistele isikutele. Kohalikele omavalitsustele on antud kasutada 11% , mittetulundussektorile 11%, avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele 3% ja välissaatkondadele 7% üüripinnast (vt Joonis 29).

Joonis 29. Üürnike jaotus lepingute arvu ja hoonete pinna järgi



Üürilepingute ülevaade valitsejate lõikes on toodud lisa 2 olevates tabelites 11 ja 12.

#### 1.3.4.1.3. Riigivaraseaduse alusel sõlmitud riigisisese kasutamise kokkulepped

Riigisisese kasutamise kokkulepped sõlmitakse riigivara valitsejate vahel või valitsemisala siseselt volitatud asutuste vahel RVS § 16 alusel. 27% kasutusse antud hoonete pindadest on riigiasutused andnud riigisiseste kokkulepete alusel kasutada teistele riigiasutustele. Üldjuhul on tegemist büroopindadega. Varade kasutamiseks andmine teistele riigiasutustele valitsemisalade lõikes on esitatud Tabel 16.

Tabel 16. Vara kasutamiseks andmine teistele riigiasutustele

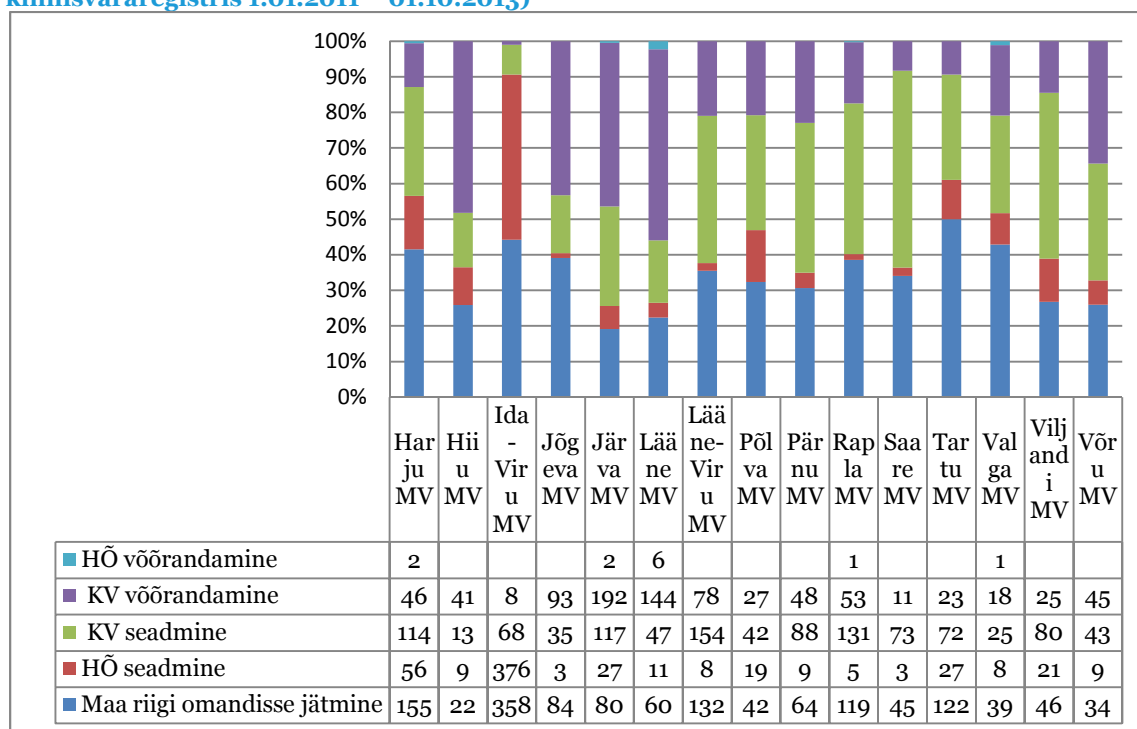
Kasutusse andja	Lepingute arv	Kasulik pind m <sup>2</sup>
Keskkonnaministeerium	32	9 556
Siseministeerium	32	7 301
Justiitsministeerium	1	6 075
Põllumajandusministeerium	45	5 593
Kultuuriministeerium	4	1 010
Sotsiaalministeerium	1	891
Haridus- ja Teadusministeerium	2	69
Kaitseministeerium	1	0
<b>Kokku</b>	<b>118</b>	<b>30 494</b>

Kõige rohkem on teistele riigiasutustele pinda kasutamiseks andnud Keskkonnaministeerium, kes on andnud pinnad kasutamiseks oma volitatud asutustele, st tegemist on valitsemisala siseste kokkulepetega. Siseministeeriumi haldusala lepingud on peamiselt maavalitsuste hoonetes vabade ruumide kasutamiseks andmised erinevatele riigiasutustele. Põllumajandusministeerium on andnud pinnad kasutamiseks peamiselt oma valitsemisala volitatud asutustele.

#### 1.3.4.2. Maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingud

Maavalitsused on kohustatud teostama maareformi seadusega (MRS) pandud ülesandeid: maa riigi omandisse jätmise kasutusvalduse ja hoonestusõiguse seadmise eesmärgil, kasutusvalduse ja hoonestusõiguste seadmine, lepingute haldamine, kasutusvalduste ja hoonestusõiguste võõrandamine nende omanikele. Kõik need toimingud registreeritakse ka riigi kinnisvararegistris ning nende menetluste arv moodustab ligikaudu poole kõigist RKVR-i menetlustest (vt Joonis 30).

**Joonis 30. Maareformi seaduse alusel maavalitsuste poolt tehtud toimingud (menetluste arv riigi kinnisvararegistris 1.01.2011 – 01.10.2013)**



Tabel 17 on näidatud MRS alusel sõlmitud lepingute arv valitsejate kaupa. Eraldi väärrib märkimist Ida- Viru Maavalitsuses sõlmitud suur hoonestusõiguste arv, mille põhjuseks on asjaolu, et eraisikute suvilate juurde kuuluvad maatükid jäid massiliselt erastamata.

**Tabel 17. Maareformi seaduse alusel sõlmitud hoonestusõiguse ja kasutusvalduse lepingute arv riigi kinnisvararegistris seisuga 01.10.2013**

Valitseja	Hoonestusõigus	Kasutusvaldus	Kokku
<b>Harju Maavalitsus</b>	106	410	516
<b>Hiiu Maavalitsus</b>	24	233	257
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	1 047	396	1 443
<b>Jõgeva Maavalitsus</b>	7	408	415
<b>Järva Maavalitsus</b>	28	477	505
<b>Lääne Maavalitsus</b>	35	394	429
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	32	611	643
<b>Põlva Maavalitsus</b>	32	246	278
<b>Pärnu Maavalitsus</b>	39	371	410
<b>Rapla Maavalitsus</b>	11	505	516
<b>Saare Maavalitsus</b>	13	856	869
<b>Tartu Maavalitsus</b>	64	223	287
<b>Valga Maavalitsus</b>	45	122	167
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	54	383	437
<b>Võru Maavalitsus</b>	21	197	218
<b>Kokku</b>	<b>1 558</b>	<b>5832</b>	<b>7 390</b>

Maavalitsuste lepingute haldus on keeruline teema. Kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute andmed on riigi kinnisvararegistri põhiaandmed. Lepingute registreerimine riigi kinnisvararegistris on vajalik, kuna need koormavad riigi omandis olevaid kinnistuid. Samas peetakse nende lepingute üle arvestust ka Siseministeeriumi hallatavas maa järelmaksu infosüsteemis (MaaIS).

Maavalitsused peavad maareformi seadusest tulenevalt menetlema maatoimingutega seotud järelmaksu ja muid perioodiliselt sissenõutavaid makseid (hoonestusõiguse tasud ja kasutusvalduse tasud). Lepingutasude haldamiseks on loodud maa järelmaksu infosüsteem (MaaIS), mille haldajaks on Siseministeerium ja pidajateks maavalitsused.

MaaIS-i sisestatakse maavalitsuste poolt maareformi käigus erastatud maade eest tasumisel antud järelmaksude, riigimaa kasutusvalduste ja hoonestusõiguste lepingud, kontrollitakse laekunud summade korrektset jaotust võlgnike lõikes ning saadetakse võlgnikele meeldetuletus- ja saldokinnituskirju. Maavalitsused on kohustatud sisestama kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute andmeid nii RKVR-i kui ka MaaIS-i. Täna sisestatakse mõlemasse registrisse andmed käsitsi. Kuna lepingute arv on suur, siis toob selline töökorraldus kaasa suure halduskoormuse ja kannatab mõlema registri andmete kvaliteet.

MaaIS-is on 30.09.2013 seisuga:

- 14 801 maa järelmaksu lepingut, nõuete kogusummas 9,94 mln eurot.
- 5 907 kasutusvalduste lepingut, sellest aastatasu maksavaid lepinguid 2744.
- 1 754 hoonestusõiguse lepingut.

Maavalitsuste andmetel on veel ca 6 600 maa erastamise taotluse menetlus pooleli. See ei tähenda, et kõikide taotluste puhul sõlmitaks järelmaksu leping, kuid teoreetiliselt on selline võimalus olemas.

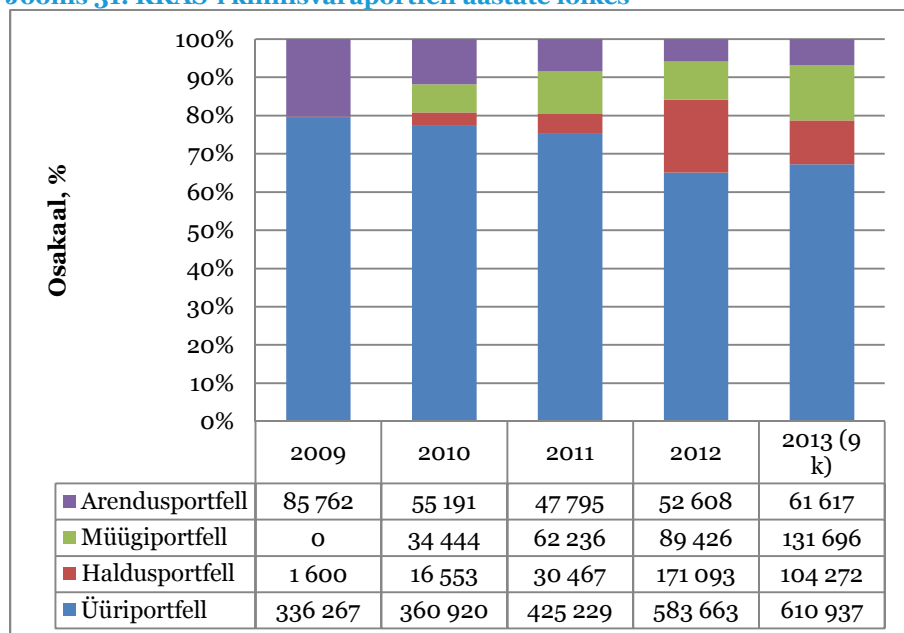
Tänaseks on jõutud kokkuleppele, et andmevahetuseks RKVR-i ja MaaIS vahel luuakse infosüsteemidevaheline liides.

## 1.4. Riigi Kinnisvara AS portfell

### 1.4.1. RKAS-i portfell

RKAS-i kinnisvaraportfell jaguneb üüri-, haldus-, müügi- ja arendusportfelliks<sup>15</sup>. Portfelli mahud aastate lõikes on esitatud Joonis 31.

Joonis 31. RKAS-i kinnisvaraportfell aastate lõikes



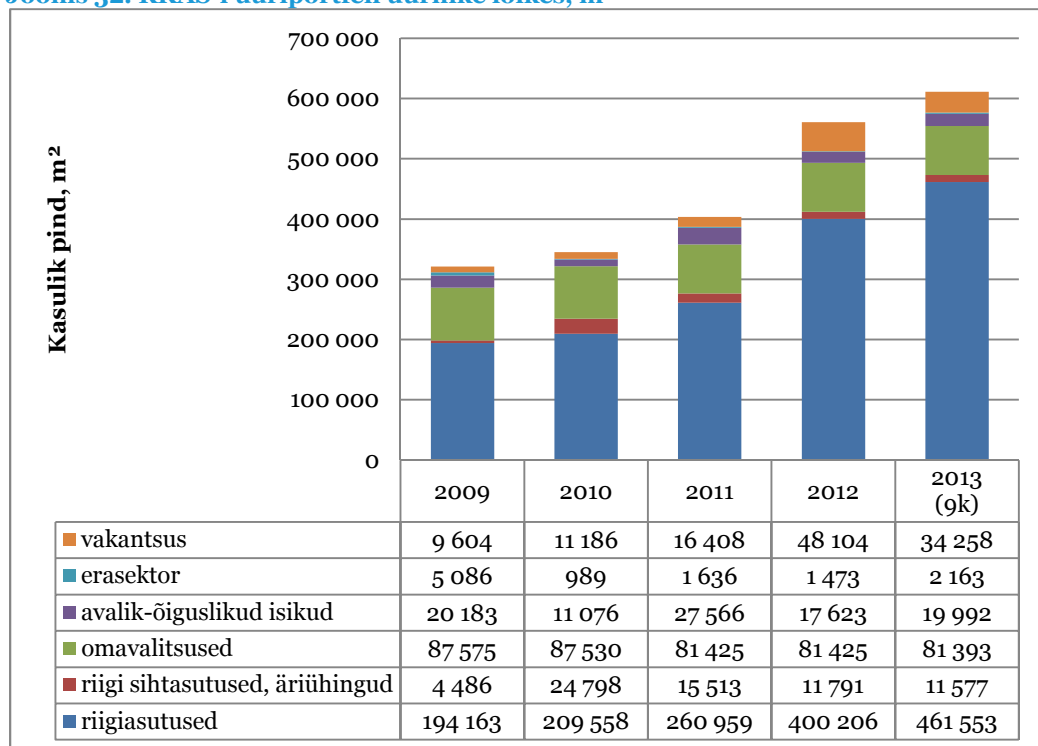
<sup>15</sup> Käesolevas aruandes esitatud portfelli nimetused ei ole samad, mis RKAS-i poolt kasutatud nimetused. RKAS nimetab üüriportfelli haldusportfelliks ning haldusportfelli lepinguliste objektide portfelliks.

RKAS pakub kinnisvarateenuseid lisaks riigiasutustele ka riigi sihtasutustele ja äriühingutele, kohalikele omavalitsustele, avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele ja piiratud mahus ka erasektorile. Käesolevas aruandes vaadeldakse detailsemalt riigiasutuste osa RKAS-i portfellis.

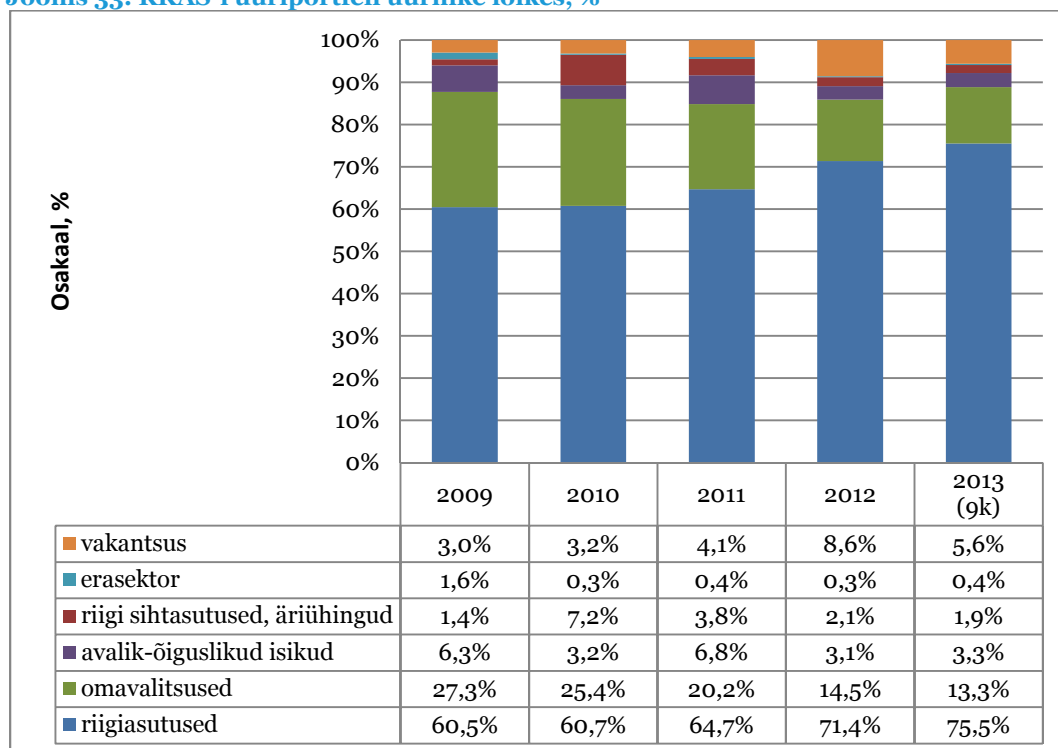
#### 1.4.2. Riigiasutuste üüri- ja haldusportfell

01.10.2013.a seisuga oli RKAS-i üüriportfelli suurus 610 937 m<sup>2</sup>, millest riigiasutuste osa moodustas 461 553 m<sup>2</sup> (75,5%) ning vakantsus 34 258 m<sup>2</sup> (5,6%). Üüriportfelli jaotus on näha Joonis 32 ja Joonis 33.

Joonis 32. RKAS-i üüriportfell üürnike lõikes, m<sup>2</sup>



Joonis 33. RKAS-i üüriportfell üürnike lõikes, %



RKAS-i haldusportfelli suurus on 01.10.2013 seisuga 104 272 m<sup>2</sup>. Sellest riigiasutuste omandis on 96,4%. Aastate lõikes on riigiasutuste osakaal kogu haldusportfellis mõnevõrra vähenenud, samas on portfelli maht märkimisväärselt kasvanud (Tabel 18).

Tabel 18. RKAS-i haldusportfell

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Haldusportfelli maht, m<sup>2</sup></b>	1 600	16 553	30 467	171 093	104 272
<b>sh riigiasutused, %</b>	100%	100%	100%	97,7%	96,4%
<b>riigiasutused, m<sup>2</sup></b>	1 600	16 553	30 467	167 158	100 518

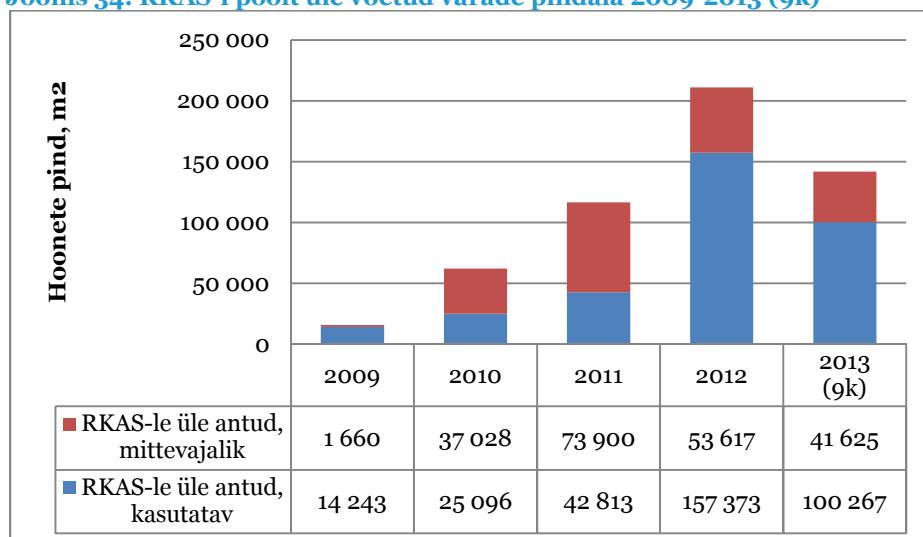
Eriti järsk portfelliga suurenemine on toimunud 2012. aastal, kuid 2013. aastal on portfelli maht kahanenud. Kuna varade üleandmisele eelneb tavaliselt halduse üleandmine, siis on loogiline, et 2012. aastal andsid riigiasutused suures mahus halduse üle RKAS-le, käesoleval aastal anti aga üle omand, mistõttu vara liikus RKAS-i haldusportfelliga üüriportfelli.

Detailsem RKAS-i portfelli ülevaade on toodud lisa 2 tabelis 13.

#### 1.4.3. Riigilt RKAS-i omandisse võõrandatud hooned

RKAS-i andmetele tuginedes on nad alates 2009. aastast RKAS-i omandisse võtnud 547 622 m<sup>2</sup> hoonestatud pinda, millest riigi poolt edasi kasutatav osa moodustab 339 792 m<sup>2</sup> ja mittevajalik vara 207 830 m<sup>2</sup> (Joonis 34).

Joonis 34. RKAS-i poolt üle võetud varade pindala 2009-2013 (9k)



RKVR-i põhjal teostatud varade üleandmise statistika (ptk 1.3.3.1) ja RKAS-i andmed varade vastu võtmise kohta ei kattu. Pinnaandmed on raskesti võrreldavad, kuna andmete kogumise alused on erinevad. RKVR-i aruanne arvestab üleandmise hetkeks registris menetluse kinnitamise kuupäeva, mis ei kattu valduse tegeliku üleandmise kuupäevaga kinnistusregistris, mida arvestab RKAS. Seetõttu on suur osa RKAS-i andmetel neile 2012. aastal üle antud varasid RKVR-st välja arvatud alles 2013. aastal. Üleandmiste-vastuvõtmiste mahtude erinevus on välja toodud Tabel 19.

Tabel 19. Vara üleandmine RKASile: RKVR ja RKAS hoonete pinna andmete võrdlus

Vara üleandmine RKAS-ile	2011	2012	2013	Kokku
<b>RKVR hoonete kasulik pind</b>	121 231	163 137	185 932	470 300
<b>RKAS andmetel hoonete SNP</b>	116 713	210 990	141 892	469 595
<b>RKVR ja RKAS hoonete pinna vahe</b>	<b>4 518</b>	<b>-47 853</b>	<b>44 040</b>	<b>705</b>

Lisaks erinevale registreerimise ajale on erinevus ka üleantavates pinnanumbrites. RKVR-is peetakse arvestust hoone kasuliku pinna järgi, RKAS võtab vara arvele üleantavate hoonete suletud netopinna järgi ja täpsustab seda erinevatest allikatest saadud täiendava info alusel (eelkõige eksperthinnangud). Pinnaandmete kvaliteet on mõlemal juhul valdavalt ebatäpne, kuna enamik hooned on inventariseerimata.

## 2. RIIGI KINNISVARA JUHTIMISEGA SEOTUD EESMÄRGID

Käesolevas peatükis vaadeldakse järgmisi riigi kinnisvara juhtimisega seotud eesmärke ja nende täitmist:

1. Riigivaraseadusest tulenevad eesmärgid
2. Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammist tulenevad eesmärgid
3. Riigi kinnisvarastrateegiast tulenevad eesmärgid

Iga eesmärgi ja alameesmärgi kohta on antud hinnang selle täitmisele ja kirjeldatud eesmärgi täitmiseiga seotud tegevusi ja probleeme ning vajadusel esitatud ettepanek valitsusele.

Eesmärkide täitmist on hinnatud järgmisel skaalal:

- Täidetud, regulatsioon toimib ▲
- Täitmisel, sujub ■
- Täitmisel, kuid probleemne ■
- Kriitiline, vajab täiendavaid otsuseid ●

### 2.1. Riigivaraseadusest tulenevad eesmärgid

Riigivaraseadus (RVS) reguleerib riigivara valitsemist: nii kinnisvara, vallasvara kui riigi osaluste valitsemist. RVS-i uus redaktsioon hakkas kehtima 2010. aastal. Käesolevas peatükis analüüsitakse riigivaraseaduses püstitatud riigi kinnisvaraga seotud eesmärkide täitmist.

#### 2.1.1. Riigi kinnisvararegistris andmete korrastamine

Riigivaraseadusega kohustati riigivara valitsejaid korrastama andmed riigi kinnisvararegistris ühe aasta jooksul peale registri asutamist, seega oli andmete korrastamise tähtajaks 1. jaanuar 2012. Andmed, mille korrastamist silmas on peetud on järgmised:

- Valitsemise eesmärgi määratlemine;
- kasutamiseks võtmise lepingute sisestamine;
- kasutamiseks andmise lepingute andmete korrastamine.

##### 2.1.1.1. Riigivara valitsemise eesmärgi määratlemine

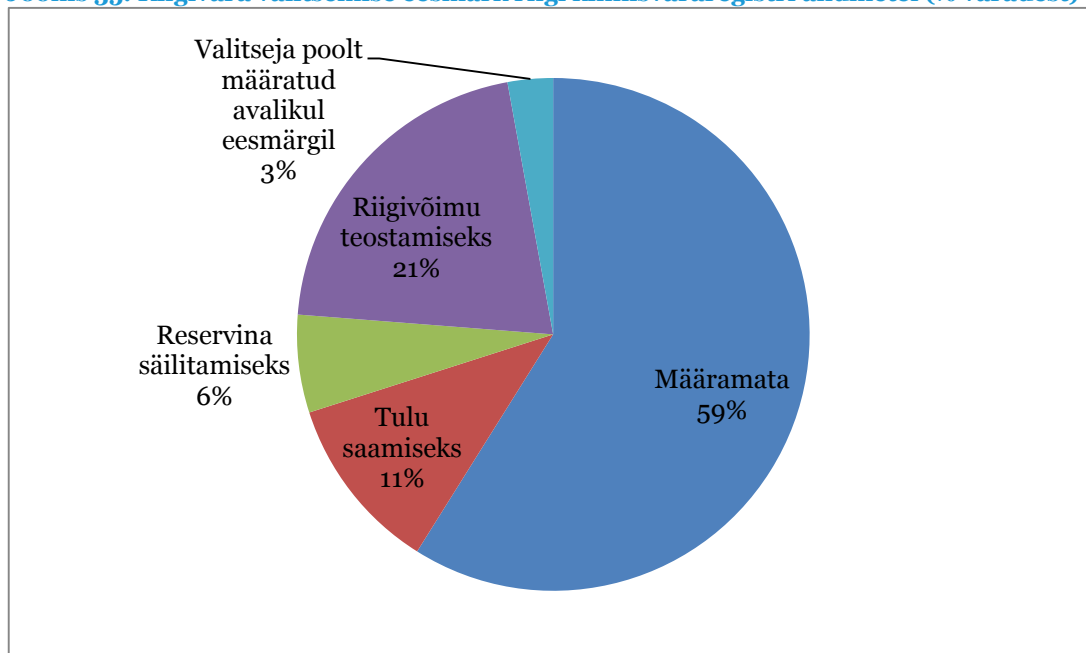
Riigivara valitsemise eesmärgi määratlemise kohustus on RVS §103 lõike 2 kohaselt seatud riigivara valitsejatele. Seadusega etteantud tähtajaks oli valitsemise eesmärk määratud vaid 22% registris registreeritud varadest. 2013. aasta 1. oktoobri seisuga on eesmärk määratud 41% varadest. Seega, registri andmetel 59% varadest valitsemise eesmärk puudub, millest võiks ka järeldada, et vara ei ole riigile vajalik (mis ilmselgelt ei vasta tõele).

● **Kriitiline, vajab riigivaraseaduse muutmist, metoodika täpsustamist ja registri arendusi.**

*Probleem:* Ebapiisav regulatsioon

Riigivara valitsejad on eesmärkide määramata jätmise põhjusena välja toonud ebapiisava regulatsiooni. RVS §10 lg 1 kohaselt on riigivara valitsemise eesmärkideks riigivõimu teostamine, muu riigivara valitseja poolt määratud avalik eesmärk, tulu saamine või reservina säilitamine. Kehtiv riigivaraseadus aga ei ava eesmärkide sisu, samuti puudub juhendmaterjal ja metoodika, millest eesmärgi määramisel lähtuda. Ülevaate riigivara valitsemise eesmärkide määramisest annab Joonis 35.

Joonis 35. Riigivara valitsemise eesmärk riigi kinnisvararegistri andmetel (% varadest)



Rahandusministeerium nõustub, et valitsemise eesmärgi määramise regulatsioon vajab täiendamist ja täpsustamist. Eelnõude kooskõlastuste praktika on näidanud, et valitsemise eesmärk ei ole piisavalt seotud vara kasutamiseks andmise ja võõrandamise otsuste tegemisega. Näiteks on praktikas tavapärane, et teisele isikule soovitakse võõrandada maad, mille valitsemise eesmärgiks on märgitud „reservina säilitamiseks“.

#### Lahendus: Regulatsiooni täiendamine

Riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõus<sup>16</sup> luuakse valitsemise eesmärgi ja mittevajaliku vara mõiste täpsustamisega ning otsustustasandi määramisega selgemad alused riigivara võõrandamisele ja kasutamiseks andmisele. Lähtudes seadusest töötab Rahandusministeerium välja meetodika ja infosüsteemi toe.

Nimetatud eelnõus tehakse ettepanek tunnistada kinnisvara riigivara valitsejale mittevajalikuks riigivara valitseja otsusega. Seega peab iga kinnisvara kohta olema riigivara valitseja otsus, milles on nimetatud vara valitsemise eesmärk või on vara tunnistatud valitsejale mittevajalikuks. Riigivara võib võõrandada või kasutamiseks anda alles siis, kui see on tunnistatud riigivara valitsejale mittevajalikuks. Kui vara on tunnistatud valitsejale mittevajalikuks, tuvastatakse vara vajalikkus riigile, kus kõik riigivaraseaduses nimetatud õigustatud isikud (ka KOV-id ja RKAS) saavad esitada taotlusi vara omandamiseks. Riigi kinnisvararegistris luuakse keskkond, mis võimaldab kõigil õigustatud isikutel saada infot ja esitada taotlusi.

#### 2.1.1.2. Kasutamiseks võtmise lepingute sisestamine

RVS § 95 lg 5 kohaselt tuleb riigivara valitsejatel registreerida ka need kasutuslepingud, kus riik kasutab teisele isikule kuuluvat kinnisvara ehk kasutamiseks võtmise lepingud. Enne RKVR-i asutamist riigil keskne info kasutusse võtmise lepingute kohta puudus. Olemas oli vaid RKAS-iga sõlmitud lepingute info ning seegi RKAS-i andmebaasides. Kuna info kasutusse võtmise lepingute mahu kohta puudub, ei ole ka võimalik hinnata täitmise ulatust.

1. oktoobri 2013 seisuga on RKVR-i andmetel RKAS-iga sõlmitud kasutuslepingute mahuks 364 087 m<sup>2</sup> (Tabel 20). RKAS-i andmebaasis oli samal ajal riigiasutuste üürilepingute mahuks 461 553 m<sup>2</sup>. Seega on RKAS-i ja RKVR-i kasutuslepingute pinnaandmetes oluline

<sup>16</sup> Eelnõu käis teisel kooskõlastusringil juulis 2013.

vahe (rida nr 3), millest võib järeldada, et riigivara valitsejad ei ole kõiki RKAS-iga sõlmitud üürilepinguid RKVR-i kandnud. Mahtude erinevusest annab aimu ka peatükis 1.1.3. olev Joonis 5.

**Tabel 20. Riigi ja RKAS-i vahel sõlmitud kasutuslepingute maht 2009-2013 (RKVR ja RKAS andmetel)**

Nr	Pinna liik	2009	2010	2011	2012	2013(9k)
1	Riigi omandis	1 917 509	1 903 266	1 915 405	1 660 364	1 656 485
2a	RKAS-lt üüritud (RKAS andmetel)	194 163	209 558	260 959	400 206	461 553
2b	RKAS-lt üüritud (RKVR andmetel) <sup>17</sup>	-	-	49 796	131 137	364 087
3	<b>RKAS ja RKVR erinevus (2a-2b)</b>	-	-	<b>211 163</b>	<b>269 069</b>	<b>97 467</b>
4	Teistelt omanikelt üüritud	137 000	-	1 205	58 629	69 522
5	Kokku riigi kasutuses ja omandis	2 248 672	2 112 824	2 177 569	2 119 198	2 187 559

Teiste omanikega sõlmitud lepingute pinnaandmeid ei ole võimalik registriandmete abil võrrelda, kuid 2009.a läbiviidud riigi kinnisvarainventuuri käigus leitud pindala (137 000 m<sup>2</sup>) on 2013. a RKVR-i kantud üüripinnast (69 522 m<sup>2</sup>) kaks korda suurem, mistõttu on alust arvata, et kõik lepingud ei ole veel registrisse kantud. Samas on mitmed lepingud ka lõppenud.

**Täitmisel, vajab täiendavat ajaressurssi (tähtaja pikendamist)**

*Probleem:* Lepinguid ei jõuta õigeaegselt RKVR-i sisestada.

Vastavalt riigivara seadusele tuleb lepinguandmed registrisse kanda 10 päeva jooksul lepingu sõlmimisest, seda ei suudeta täita. Viimastel aastatel on RKAS-le üle antud korraga suur hulk hoonestatud kinnistuid, mis peale üleandmist riigile tagasi renditakse. See on kaasa toonud ajutise töökoormuse kasvu riigivara valitsejatele lepinguandmete sisestamisel. Näiteks Päästeametil tuli korraga sisestada 80 lepingut, mille jaoks võeti eraldi töövõtulepinguga andmete sisestaja. Kaalutud on lahendust, kus andmete RKVR-i sisestamise teenust võiks pakkuda RKAS, kuid andmete kahekordne sisestamine saab olla siiski vaid ajutine lahendus.

*Lahendus 1:* Andmevahetuse loomine RKVR-i ja RKAS-i infosüsteemi vahel

Pikemas perspektiivis on plaanis andmevahetuse loomine RKAS-i haldustarkvara ja riigi kinnisvararegistri vahel, see eeldab andmestruktuuride ja aruandlusreeglite ühtlustamist. Andmevahetuse loomine vabastaks riigivara valitsejad RKAS-ga sõlmitud lepingute sisestamisest.

*Lahendus 2:* RKVR-i andmete sidumine eelarveotsustega.

Rahandusministeerium peab otstarbekaks kohustada riigivara valitsejaid esitama eelarveprotsessis lepingute kaupa ülevaade kasutamiseks võtmise lepingutest ning mitte teha rahastamisotsuseid lepingutele, mis ei ole riigi kinnisvararegistris registreeritud. Kavas on seda osaliselt rakendada juba eelolevas eelarveprotsessis uute investeeringute puhul.

### 2.1.1.3. Kasutamiseks andmise lepingute seadusega kooskõlla viimine

RVS § 102 lg 2 kohustab riigivara valitsejaid viima enne käesoleva seaduse jõustumist sõlmitud kasutuslepingud võimaluse korral kooskõlla seaduses riigivara kasutamiseks andmise kohta sätestatuga ühe aasta jooksul seaduse jõustumisest arvates, s.o 01.01.2011.

Riigi kinnisvararegistrisse kanti 1.01.2011 seisuga üle riigivara registri andmed, sealhulgas

<sup>17</sup> Enne RKVRi asutamist andmeid ei kogutud, seetõttu 2009-2010 a kohta väärtused puuduvad

kinnisvara kasutamiseks andmise lepingute andmed. Vanast registrist ületoodud lepinguandmete kvaliteet oli halb, andmed puudulikud, lõppenud lepingud arhiveerimata jne.

Vanast riigivara registrist üle toodud 9 570 kasutuslepingust oli 2011. a lõpuks korrastatud 60%, 2012. a lõpuks 76% 2013. a 1.oktoobri seisuga 84% lepingute arvust. Paremini on andmed korras Haridus- ja Teadusministeeriumi, Kultuuriministeeriumi, Põllumajandusministeeriumi, Siseministeeriumi ja Rahandusministeeriumi haldusalas, kus on kõik vanast registrist ületoodud lepingud ümber vormistatud. Korrastamata lepinguid on veel palju Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Keskkonnaministeeriumi haldusalas ning Ida-Viru- ja Harju Maavalitsusel. Sotsiaalministeeriumi haldusalas on lepinguid vähe, kuid 24 lepingust 4 on siiani korrastamata. Korrastamata on lepingud ka Välisministeeriumil.

■ Täitmisel, vajab täiendavat ajaressurssi (tähtaja pikendamist)

*Probleem:* Andmete korrastamise tegevus on oodatust ressursimahukam

Lepinguandmete korrastamine registris tähendab kehtivate lepingute võrdlemist registrisse sisestatud andmetega, registriandmete ajakohastamist ja puuduvate andmete sisestamist. See tegevus on osutunud oodatust töömahukamaks, seda eriti maavalitsustes, kus lepingute hulk on suur. Seetõttu ei ole etteantud tähtajaks eesmärk täidetud ja andmete korrastamine jätkub.

Üks põhjustest, miks lepinguandmete kvaliteet registris on halb, on üldjuhul töökorralduslik. Lepingute sõlmimine, haldamine ja registreerimine on koondunud peamiselt volitatud asutuste kätte ning seetõttu vastutus ja järelevalve hajutatud. Volitatud asutustel, kellel on vähe vara ja varaga seotud menetlusi, tuleb riigi kinnisvararegistrisse andmeid sisestada harva, seetõttu ununeb tihti ka vastav kohustus või on kompetents ebaühtlane tulenevalt näiteks töötajate vahetumisest.

Teiseks põhjuseks on registri andmemahukus ja mõned puudujäägid registri kasutajasõbralikkuses.

*Seostuv probleem:* Puudub ülevaade, kui palju lepingutest, mida oleks võimalik muuta või lõpetada, on riigile majanduslikult kahjulikud.

RVS § 18 sätestab, et riigivara antakse teisele isikule kasutamiseks vähemalt harilikule väärtusele vastava turupõhise kasutustasu eest. Riigivara võib seaduses sätestatud juhtudel kasutamiseks anda harilikust väärtusest madalama tasu eest, kuid tasu eest, mis tagab riigivara majandusliku säilimise.

Lepinguandmete korrastamise käigus riigivara valitsejad erakorralist lepingutasude ülevaatamist ja lepingute muutmist ei korraldanud. Kehtivad lepingud saab viia kehtiva seadusega kooskõlla, kui lepingu tähtaeg lõppeb ja sõlmitakse uus leping või on päevakorral lepingu muude tingimuste muutmine. Varasem muutmine ei ole sageli võimalik, kuna lepingu tingimusi saab muuta vaid poolte kokkuleppel. Samas on Rahandusministeerium menetluste kooskõlastamise käigus tuvastanud lepinguid, kus riik kasutusse andjana ei ole kasutanud lepinguga ette nähtud võimalust tõsta kasutustasu, sellest tulenevalt jääb riigil saamata tulu.

Riigivara valitsejad ei ole ka piisavalt motiveeritud üürilepinguid ümber vaatama, kuna nende ressursid on piiratud ja üüritulu läheb riigieelarvesse, mitte ei jää riigivara valitseja eelarvesse.

*Lahendus:* Keskelt korraldatud lepingute inventuur ja haldamine. Registri kasutajasõbralikkuse parandamine.

Lepingute seadusega kooskõlla viimiseks tuleks viia keskselt läbi ühekordne lepingute inventuur, et selgitada välja riigile kahjulikud lepingud ning nende lepingute muutmise või lõpetamise võimalused. Andmete kvaliteedi tagamiseks oleks otstarbekas pikaajaliste lepingute haldamine tsentraliseerida, näiteks funktsioon üle anda RKAS-le.

### 2.1.2. Teistes andmekogudes andmete korrastamine

RVS §111 kohaselt kohustub riigivara valitseja tema valitsemisel oleva riigi andmekogudes registreerimata vara, välja arvatud RVS §-s 107 nimetatud juhul<sup>18</sup>, vastavates registrites registreerima 2013. aasta 31. detsembriks.

Andmekogud, kus vara registreeritakse on kinnistusraamat, maakataster ja ehitisregister (edaspidi EHR).

#### 2.1.2.1. Ehitiste registreerimine ehitisregistris

Detsembris 2010 kanti riigivara registri ehitiste andmed üle uude riigi kinnisvararegistrisse. Uues RKVR-is peetakse arvestust kinnistupõhiselt ning kinnistul asuvate ehitiste andmed saadakse ehitisregistrist. Ülekandmise käigus viidi läbi andmete võrdlus maakatastriga, kinnistusraamatuga ja ehitisregistriga. Võrdluses selgus, et pinnaandmed registrites ei kattu ning sellise kvaliteediga andmete pealt uue RKVR-i rajamine ei taga piisava täpsusega andmestikku. Võrdlus kinnitas, et ehitisregistris oli registreeritud ainult 1/3 riigile kuuluvatest ehitistest, seega otsustati võtta ehitiste andmed üle riigivara registrist. Vajalikuks peeti riigi kinnisvararegistri andmete korrastamist ja esimesel võimalusel kasutuskõlbulike ja riigi omandisse või kasutusse jäävate hoonete ülemöödistamist ning registreerimist ehitisregistris. Andmete korrastamine ja sünkroniseerimine ehitisregistriga jäeti riigivara valitsejate ülesandeks.

Kolme aasta jooksul on olukord mõnevõrra paranenud. 2013. aasta oktoobri alguseks oli ehitisregistris registreeritud 2/3 kõigist RKVR-is registreeritud riigi omandis olevatest ja hoonestusõiguse alusel kasutatavatest hoonetest (58 % hoonete arvust, 66 % pindalast). (Tabel 21). EHR-s registreeritud hoonete osakaalu tõus ei tulene siiski ainult aktiivsest registreerimisest, vaid osaliselt ka riigi omandis olevate varade mahu vähenemisest, kuna osad registreerimata hooned on antud üle RKAS-le (eelkõige Siseministeeriumi hooned). Üle 50 % hoonetest on EHR-is registreeritud Haridus- ja Teadusministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ja Kaitseministeeriumi valitsemisalas. Alla 50 % on EHR-is registreeritud Siseministeeriumi, Põllumajandusministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi valitsemisala hoonetest ( vt lisa 2 tabel 5).

**Tabel 21. Riigile kuuluvate hoonete registreerimine EHR-is**

Näitaja	2011	2012	2013 (9k)
<b>Hoonete arv</b>	<b>3 719</b>	<b>3 179</b>	<b>3 069</b>
sh EHR koodiga	1 152	1 466	1 769
sh EHR koodiga hoonete osakaal, %	31%	46%	58%
<b>Hoonete kasulik pind, m2</b>	<b>1 915 405</b>	<b>1 660 364</b>	<b>1 656 485</b>
sh EHR koodiga hoonete pind, m2	311 150	428 297	1 089 466
sh EHR koodiga pindala osakaal, %	16%	26%	66%

**Kriitiline, vajab riigivaraseaduse muutmist, metoodika täpsustamist ja registrite arendusi.**

*Probleem:* EHR-s ehitiste registreerimine on ressursimahukas.

Praeguseks on selge, et **seadusega pandud eesmärki hoonete ehitisregistris registreerimise kohta 2013. a lõpuks ei täideta.** Põhjuseks on eelkõige menetluse

<sup>18</sup> RVS §107 lg 1 alusel on riigivara valitsejad kohustatud kinnistama nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad hoonestatud maaüksused ja tegema selleks vajalikud toimingud 2012. a 31.detsembriks.

RVS §107 lg 2 kohaselt on riigivara valitsejad kohustatud kandma kõik nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad maaüksused maakatastrisse ja tegema selleks vajalikud toimingud 31. detsembriks 2017.

keerukus ja ressursimahukas. Ehitisregistris puudub lihtsustatud menetlus ehitiste registreerimiseks, mistõttu tuleb enamikel juhtudel andmete registreerimiseks hooned üle mõõdistada. See on kallis ja ajamahukas tegevus, mis käib riigivara valitsejatele üle jõu. Rahandusministeerium on jõudnud järeldusele, et nimetatud tegevust oleks otstarbekas korraldada tsentraalselt RKAS-i poolt. Hoonete üleandmine RKAS-le on jäänud viibima, seetõttu on jäänud viibima ka pinnaandmete korrastamine.

**Lahendus:** Lihtsustatud menetluse loomine hoonete arvele võtmiseks

MKM haldamisel olevasse EHR-i on plaanitud luua lihtsustatud menetlus ehitiste arvele võtmiseks, mis võimaldab aadressi alusel arvele võtta looduses paiknevad ehitised. Menetletava ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (ESPSRS) eelnõu<sup>19</sup> § 24 järgi korrastatakse ehitisregistri andmed 1.01.2020. aastaks, EHR-is registreerimata ehitiste ehitusregistrisse kandmisel võetakse aluseks ajakohased ortofotod. Ortofotodelt kantakse ehitisregistrisse ehitise ehitisealune pind ja koordinaadid. Ortofotodelt saadud andmeid võrreldakse olemasolevate ehitisregistri andmetega ning selgitatakse välja edasise kontrolli vajadus.

Selline menetlus oleks abiks ehitiste EHR-is arvele võtmiseks lihtsustatud kujul, kuid pinnaandmete kvaliteedi probleemi see ei lahenda, selleks tuleb hooned siiski mõõdistada.

**Seostuv probleem:** Hoonete andmed, eelkõige pinnaandmed ehitisregistris ja sellest tulenevalt ka RKVR-is ei ole usaldusväärsed ning nende põhjal ei ole võimalik teha analüüsi, planeerida investeeringuid ega eelarve kulusid.

EHR-s on endisest hooneregistrist üle võetud hoonete andmed (eelkõige pinnaandmed) aegunud ja vajavad parandamist. Hoonete andmete ebakvaliteetsus ei võimalda rakendada ka normatiive kulude planeerimiseks, kuna võrdlusanalüüsis kasutatavad indikaatorid on seotud pindalaga. Üle poole riigi omandis olevate hoonete valmimise aeg on varasem kui 1992 (RKVR andmetel 3009 hoonest 1572). Ka nende hoonete ülemõõdistamine ja dokumentatsiooni korrastamine on vajalik, kuid paraku ressursimahukas tegevus.

**Lahendus:** Korraldada ehitiste registreerimine EHR-s ja hoonete pinnaandmete parandamine keskselt, koostöös RKAS-ga.

RKAS planeerib EHR-is riigi hoonete registreerimise optimaalsed mahud ja rahalised vahendid ning koostab tegevuskava.

#### 2.1.2.2. Riigimaa maakatastrisse kandmine

RVS §107 lg 2 kohaselt on riigivara valitsejad kohustatud kandma kõik nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad maaüksused maakatastrisse ja tegema selleks vajalikud toimingud 31. detsembriks 2017.

Eesti pindala on 4 522 700 ha, millest maaregistris on registreeritud 90,8%.

#### Täitmisel, sujub

2017. aasta lõpu näol on tegemist juba pikendatud tähtajaga. Maakatastrisse kandmise tegevus osutus oodatust ressursimahukamaks. Kuna oli ette näha, et varasema seadusega pandud tähtajaks (31.12.2014) ei ole võimalik maareformi toiminguid lõpetada, pikendati tähtaega kolme aasta võrra. Maade riigi omandisse jätmise sõltub maa kompenseerimise otsustest, mille tähtaega pikendati. Kohalik omavalitsus on kohustatud vara kompenseerimise otsuse tegema hiljemalt 31. detsembril 2016. Alles pärast maa õigustatud subjektile kompenseerimist on võimalik algatada maaüksuse riigi omandisse jätmise toimingud, sh katastriüksuse moodustamine. On mõistlik, et riigivara katastrisse kandmiseks ja sellele eelnevateks toiminguteks oleks aega üks aasta alates kompensatsiooni määramisest.

<sup>19</sup> <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/fee9ea18-45ee-4d84-aed9-c50c8649435e>

Praegu koostatavas RVS-i muutmise seaduse eelnõus tehakse ettepanek, et riigivara valitsejad on kohustatud kinnistama kõik nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad maaüksused ja tegema selleks vajalikud toimingud 2017.a 31.detsembriks<sup>20</sup>.

### 2.1.2.3. Hoonestatud maaüksuste kinnistamine

RVS § 107 lg 1 kohaselt olid riigivara valitsejad kohustatud kinnistama nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad hoonestatud maaüksused ja tegema selleks vajalikud toimingud 31. detsembriks 2012.

Riigi kinnisvararegistri andmetel oli hoonestatud varadest (omandis olevad + kasutuslepingu alusel kasutatavad) 2012. a lõpuks enamik kinnistatud (1 734 hoonestatud maaüksusest oli kinnistatud 1 444). Kõigist kinnistamata maaüksustest oli hoonestatud maaüksuseid 1,14% (18 662 kinnistamata, sh 290 hoonestatud), sisuliselt on tegemist üksikute objektidega. 1. oktoobriks 2013 oli riigi kinnisvararegistris veel 134 kinnistamata hoonestatud maaüksust.

**Täitmisel, vajab täiendavat ajaressurssi (tähtaja pikendamist)**

*Probleem 1:* Võrdluses aadressandmete infosüsteemiga ilmneb, et kõik hooned ei ole riigi kinnisvararegistris registreeritud.

Riigi kinnisvararegistri andmete alusel on seadusega püstitatud eesmärk olulises ulatuses täidetud, kuid RKVR-i andmete võrdlemisel aadressandmete süsteemi andmetega ilmneb, et riigi omandis oleval maal on olulisel määral hooned, mida ei ole riigi kinnisvararegistris registreeritud. Aadressandmete süsteem (ADS) kasutab katastriüksuste hoonestatuse määramiseks ortofotosid. ADS andmetele tuginedes oli 31.12.2012 seisuga kinnistamata 4 200 hoonestatud katastriüksust, neist vaid 110 on hoonestatud EHR-i andmetel. Seega puudub nii Rahandusministeeriumil kui ka riigivara valitsejal info nende hoonete seisukorrast ja kasutamisest ning ei ole võimalik planeerida tsentraliseerimist, optimeerimist ega investeerimisvajadusi.

Kuna menetleva ESPSR-i eelnõu kohaselt kantakse seni registreerimata hooned EHR-i hiljemalt 1.01.2020, siis võib järeldada, et hoonestatud maaüksuste kinnistamine nõuab täiendavat aega ja ressurssi. Riigivara valitsejatele oleks andmete korrastamisel enne ESPSR-i tähtaega abiks RKVR-i andmekoosseisu täiendamine aadressandmete süsteemi andmetega tegeliku hoonestatuse kohta, et saada ülevaade riigile kuuluvatest, kuid seni registreerimata hoonetest.

*Lahendus 1:* Kõigist riigi hoonetest ülevaate saamiseks ja andmete korrastamiseks tuleb riigi kinnisvararegistris registreeritud katastriüksuste andmetele aadressandmete süsteemist lisada teave nende hoonestatuse kohta..

*Probleem 2:* RKVR-i andmed ei näita ajakohast olukorda, sest on osaliselt kinnistusraamatuga sünkroniseerimata. Andmete uuendamine registris nõuab palju „käsitööd“.

Kinnistamise andmed jõuavad RKVR-i hilinemisega, sest maaüksuste kinnistuga seostamine toimub registris nõ käsitööna. Maa-amet tegeleb aktiivselt riigi omandisse jäetud katastriüksuste kinnistamisega, aga kuna menetluste hulk on suur, jõuavad andmed kinnistamise kohta riigi kinnisvararegistrisse hilinemisega. Maa-ameti andmetel on 2013. a oktoobri seisuga registris seostamata 880 kinnistatud maaüksust. Kuna automaatne uuendamise võimalus puudub, tähendab see olulist halduskoormust.

*Lahendus 2:* Rahandusministeerium kavandab registriarendustega suurendada automatiseeritust andmete uuendamisel.

<sup>20</sup> Praegu on see kohustus vaid juhul, kui varaga tehakse tehinguid või kui vara valitseja seda soovib.

### 2.1.3. Hoonestatud kinnisvara valitsemise nõuete täitmine

#### 2.1.3.1. Hoonestatud kinnisvara korrashoid vastavalt headele tavadele

RVS § 90 lg 5 ja 6 kohaselt peab riigivara valitseja korraldama hoonestatud kinnisasja korrashoidu lähtudes üldtunnustatud kinnisvara korrashoiu põhimõtetest ja pidama hoonestatud kinnisvara hooldusraamatut.

2009. a riigi kinnisvara inventuuri aruandes rõhutati, et kinnisvara korrashoiu korraldamine riigiasutustes on madala kvaliteediga ning toodi välja peamised probleemid: puudulik dokumentatsioon, madal kompetents, puuduv ühtne ja järjepidevalt jälgitav kinnisvarakorrashoiu tagamise strateegia jms.

Praegu ei koguta RKVR-is keskselt andmeid kinnistute haldamise kohta, seetõttu oleks seadusega pandud ülesande täitmise kontrollimine ebamõistlikult töömahukas. Seega puudub värskem info, kuivõrd olukord on paranenud, kuid ei ole alust arvata, et olukord oleks märgatavalt paranenud.

**● Kriitiline, vajab täiendavaid otsuseid (regulatsiooni muutmist õigusaktides või muud otsust).**

*Probleem:* Hoonete korrashoiu korraldamine lähtuvalt headest tavadest ja hooldusraamatu pidamise nõue on enamiku varade puhul tõenäoliselt jätkuvalt täitmata, kuna eesmärk oli see lahendada tsentraalselt RKAS-i kaudu. Varade üleandmine RKAS-le on viibinud.

Riigi kinnisvararegister pakub haldamise üle arvestuse pidamiseks nn miinimumpaketti – saab sisestada haldusdokumendid ja teenuslepingud, kuid andmete sisestamine on asutustele vabatahtlik. Register ei paku täielikku hooldusraamatu funktsionaalsust. Hooldusraamatu arendust ei planeeritud täismahus, kuna kooskõlas riigi kinnisvarastrateegia eesmärkidega antakse enamik riigi hoonestatud kinnisvarast üle RKAS-i haldamisele ning ressursi kulutamist paralleelse haldus- ja hooldustarkvara arendamiseks ei peetud otstarbekaks.

Lisaks ei ole kehtiva riigi kinnisvararegistri põhimääruse järgi valitsejatele pandud kohustust sisestada haldusdokumente riigi kinnisvararegistrisse. Ka ei võimalda RKVR pidada arvestust selle kohta, millistel riigi omandis olevatel varadel on haldamine üle antud RKAS-le.

*Lahendus 1:* Korraldada varade korrashoid tsentraalselt RKAS-i kaudu.

Otstarbekas on jätkata varade ja haldamise üleandmist RKAS-le, sellega siirdub RKAS-le üle ka haldamise ja hooldusraamatu pidamise kohustus. Ühtse ülevaate tagamiseks tuleb RKAS-i haldustarkvara liidestada riigi kinnisvararegistriga.

RKAS kasutab kinnisvara üle arvestuse pidamiseks haldustarkvara Archibus FM. Nendel riigi varadel, mida haldab RKAS, on hooldusraamatu pidamine osa üüri- või haldusteenusest.

Riigi omandisse jääva hoonestatud kinnisvara haldamine on samuti otstarbekas korraldada RKAS-i kaudu. Valitsejad, kes seda teha ei soovi, võivad vastava teenuse ka turult sisse osta või jääda ise oma vara haldama. Viimasel juhul tuleb leida ressursid hooldusraamatu pidamiseks vajalike arenduste tegemiseks ning kompetentsete töötajate värbamiseks.

*Lahendus 2:* Rahandusministeerium kavandab täiendada regulatsiooni, täpsustades heade tavade nõudeid ning tõhustab järelevalvet nõuete täitmise üle. Selleks on Rahandusministeeriumi poolt koostatud riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsimudel ning ette valmistamisel muudatusettepanekud riigivaraseaduses.

#### 2.1.3.2. Hoonestatud kinnisvara kohta kuluarvestuse pidamine

RVS § 90 lg 6 kohaselt peab riigivara valitseja pidama hoonestatud kinnisvara kuluarvestust.

Avaliku sektori finantsarvestus ei võimalda praegu saada ülevaadet konkreetse kinnisvaraga seotud kulude kohta, kuna varade arvestus raamatupidamises ei ole seotud ega seotav riigi kinnisvararegistri andmetega, sest puudub ühtne arvestusobjekt.

Finantsarvestus ei võimalda koostada aruandeid, mis arvestaks kinnisvara korrashoiuga seotud kulude hulka kõik tegelikud kulud. Puudub kulude arvestus kinnistute ja hoonete kaupa. Sellest tulenevalt ei ole võimalik saada süsteemset ülevaadet riigi kinnisvarale planeeritud ja tegelikest kuludest ning võrrelda omandis ja üüritud varade kulusid.

**● Kriitiline, vajab täiendavaid otsuseid (regulatsiooni muutmist õigusaktides või muud otsust).**

Olukorra muutmiseks on kavandatud luua standardiseeritud kuluarvestus, mis eeldab kõigi kinnisvara korrashoiuga seotud tegevuste kulude liigitamist ja jaotamist perioodide kaupa pinnauhiku kohta. Kuluarvestus seotakse kulunormatiividega ja üürimudelitega, mis võimaldab võrdlusanalüüsi erinevate kinnisvaraobjektide ja kasutajate vahel ning oleks järelevalvemehhanismiks eelarvekulude planeerimisel.

*Probleem:* Kuluarvestussüsteemi loomine on osutunud kavandatust keerukamaks, eeldab andmestruktuuri ühtlustamist ja sidumist nii finantsarvestuse kui eelarvestamise protsessiga, mis omakorda on arendusjärgus ja omavahel sünkroniseerimisel.

Paralleelselt riigi kinnisvararegistri arendamisega 2010-2011 töötas rahandusministeerium koostöös Kinnisvaraekspert OÜ-ga välja kulunormi, mis pakub sobiva raamistiku kinnisvarakeskkonna kulude arvestuseks. Kulunormi väljatöötamine osutus oodatust keerukamaks ja tulemuse valmimine viibis ligi aasta. Seetõttu ei olnud riigi kinnisvararegistri arenduste esimeses etapis (2009-2010) riigi kinnisvararegistri liidestamine riigi finantsarvestuse infosüsteemiga ajaliselt võimalik. Kulunormi rakendamine ilma riigi kinnisvararegistri ja riigi finantsarvestuse infosüsteemi andmevahetuse loomiseta tooks aga kaasa andmete kahekordse sisestamise kohustuse ja suure halduskoormuse, mistõttu ei saa sellist lahendust pidada otstarbekaks. Enne registrite liidestamist on vaja ühtlustada varade arvestuse pidamise põhimõtted.

*Lahendus:* Standardiseeritud kuluarvestussüsteem on kavas luua riigi kinnisvararegistri arenduse järgmises etapis (2014), see võimaldab riigivara valitsejatel asuda ülesannet täitma alates 2015. aastast.

Standardiseeritud kuluarvestussüsteemi loomisega paralleelselt toimub riigi finantsarvestuse ja eelarveprotsesside sünkroniseerimine, mis võimaldaks ka kinnisvara sünkroniseerida eelarveprotsessi. Nii kinnisvara kuluarvestus kui eelarveprotsess seotakse normatiivide ja üürimudelite rakendamisega selliselt, et tekib võimalus jälgida iga varaga (sh üürilepinguga) seotud kulusid ja normatiivide täitmist ning vastav info oleks aluseks ka eelarveotsuste tegemisel. Samuti luuakse riigi kinnisvararegistrisse tugi eelarvetaotluste esitamiseks riigi kinnisvararegistri kaudu.

### 2.1.3.3. Kehtestatud kvaliteedi-, pinnakasutus- ja kulunormidest lähtumine

RVS § 90 lg 3 kohaselt kehtestatakse Vabariigi Valitsuse määrusega hoonestatud kinnisvara eesmärgipäraseks ja otstarbekaks kasutamiseks kinnisvarakeskkonnas rakendatavad kvaliteedi-, pinnakasutus- ja kulunormi, millest riigivara valitseja peab hoonestatud kinnisvara valitsemisel juhinduma. Vastava määruse eelnõu pidi rahandusministeerium esitama 31. detsembriks 2011.

**● Kriitiline, vajab täiendavaid otsuseid (regulatsiooni muutmist õigusaktides või muud otsust).**

*Probleem:* Ühtse aruandluse tekitamise eelduseks oleks korrastatud ja ühtsete andmevormide alusel kogutud registriandmed.

Rahandusministeerium ei ole eelnõud esitanud, kuna täiendavate analüüsidega on jõutud järeldusele, et sellise eelnõu rakendamine ei ole lähiaastatel realistlik. Normatiivide kehtestamine ilma aruandluse ja juhtimissüsteemide ümberkorraldamiseta ei võimalda normatiive rakendada. Aruandluse tekkimiseks on vajalik, et alusandmed (pinna-, kulu-, kvaliteedi ja kasutamise andmed) oleksid sisestatud registritesse ühtsete andmevormide

(standardite või normide) alusel. Samuti on vältimatuks eelduseks, et hoonete pinnaandmed oleksid korrektsed, seega on vajalik eelnevalt läbi viia andmete korrastamine registrites.

Töös on riigivaraseaduse volitusnormi muutmine, mille kohaselt kehtestatakse Rahandusministri määrusega nõuded riigi omandis ja kasutuses olevate hoonete kasutamisele, korrashoiule ja kuluarvestusele.

Samuti on kavas teha vajalikud arendused RKVR-s, sh infovahetuse loomine erinevate infosüsteemide vahel vähendamaks mitmekordset andmete sisestamist ja sellest tekkida võivaid vigu (eelkõige riigi raamatupidamise ja RKAS-i halduse infosüsteemiga).

## 2.2. Riigi kinnisvarategevuse strateegiast tulenevad eesmärgid

2007. aastal valitsuskabinetis heaks kiidetud riigi kinnisvarategevuse strateegia peaesmärgid on:

- I. Vajaliku vara tõhus arendamine
- II. Vajaliku vara tõhus korrashoid
- III. Mittevajalike varade käibesse suunamine
- IV. Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine

Alljärgnevalt on analüüsitud strateegia eesmärkide ja alameesmärke täitmist.

### 2.2.1. I peaesmärk. Vajaliku vara tõhus arendamine

*Eesmärk:* riigil on vajalik kinnisvara sotsiaalselt, ökoloogiliselt, ruumikujunduslikult ja majanduslikult parimal viisil arendatud kooskõlas tänapäevaste nõuetega määratud tasemele<sup>21</sup>.

Alameesmärgid	Hinnang
1.1. Riigile vajalik kinnisvara on kindlaks määratud.	<p>■ <b>Täitmisel, vajab täiendavat ressursi (registriarendusi ja selgemat protsessi juhtimist)</b></p> <p>Vajaliku vara kindlaksmääramist (eristamist mittevajalikest varast) võib vaadelda järgmistes etappides:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kasutusest väljas olevate varade eristamine vajalikest;</li><li>2. Pindade optimeerimine asutuse või valitsemisala siseselt ja liigseks jääva vara tunnistamine mittevajalikuks kas osaliselt või terviklikult;</li><li>3. Valitsemisalade ülene optimeerimine, kui on võimalik leida sünergia. Büroopindadel on see kindlasti olemas, eelkõige maakonnakeskustes, kuid praktikas on ilmnunud mõningad probleemid. Uus pind on peale renoveerimist sageli olemasolevaga võrreldes kallim ja pärsib riigiasutuste kolimise soovi, mistõttu riigiülene sünergia saavutamine võib konkreetse asutuse jaoks tähendada kulude kasvu ka juhul, kui riigi üleselt tekib sääst ja võimalus vakantseks jäävatest pindadest loobuda.</li><li>4. Jooksvad korrektuurid varades tulenevalt vajaduste muutumisest.</li></ol> <p><u>Esimene etapp</u>, vajalike ja mittevajalike varade eristamises viidi läbi 2008-2009 riigi kinnisvara inventuuris, mille üks eesmärke ja</p>

<sup>21</sup> Pealkirjas on esitatud eesmärgi sõnastus lühidalt. Pealkirja all olevas tekstis on peaesmärgi sõnastus esitatud vastavalt kinnisvarastrateegia originaaldokumendi sõnastusele. Alameesmärkide sõnastused on esitatud vastavalt originaaldokumendile, mõnel juhul lühendatud kujul.

	<p>tulemusi oli mittevajaliku ja vajaliku vara eristamine. Mittevajaliku vara eristamine vajalikust oli selgelt võimalik nendel varadel, mida asutused ei kasuta ja mis on kasutuskõlbmatu (nn mittevajalik I), kuid kasutuses oleva vara puhul on vara vajalikkuse ja optimaalse kasutuse hindamine keerukas, kuna eeldab kasutusintensiivsuse mõõtmist. Väheintensiivse kasutusega varad viitavad optimeerimise potentsiaalile, aga kuni optimeerimist ei ole läbi viidud (asutusi koondatud ja pinnakasutust tihendatud) ei ole päris kohane liigitada ebatõhusalt kasutatud varasid mittevajalikeks.</p> <p><u>Teine etapp</u>, valitsemisala sisene pindade optimeerimine on toimunud „evolutsiooniliselt“, eelarve surve: kuna rahastamisvõimalused on piiratud, siis on riigiasutused ise otsinud võimalusi oma vajaduste vähendamiseks (headeks näideteks on siin Rahandusministeeriumi ja Siseministeeriumi valitsemisalad).</p> <p><u>Kolmas etapp</u>, valitsemisalade ülene optimeerimine on oluliselt keerukam. Seda on võimalik läbi viia vaid varadel, mis ei ole spetsiifilised, st eelkõige bürood. Valitsemisalade ülene optimeerimine nõuab asutustelt paindlikkust ja koostöötahet ning valmidust kolida ka juhul, kui mõnel konkreetset asutusel puudub motivatsioon. Senine kogemus viitab senisest suuremale keskse suunamise vajadusele koos vajalike õiguste ja kohustuste täpsema määratlemisega (st kes ja kuidas otsustab, kui on mitu varianti).</p> <p><u>Neljas etapp</u> ehk jooksvad korrektuurid varades eeldavad hea andmebaasi olemasolu, et omada pidevat ülevaadet vara kulude kohta (nii tegelikud kui vajalikud) ja kasutuse kohta (sh seosed riigi põhitegevuse valdkondadega), et hinnata objektiivselt vara vajalikkust. Selle info loomiseks on vajalik liidestada riigi kinnisvararegister riigi finantsjuhtimise infosüsteemiga.</p> <p>Eelduseks eesmärkide täitmisel peaks olema, et riigi kinnisvararegistri andmed vara kogumi ja valitsemise eesmärgi kohta on usaldusväärsed, praegu nad seda ei ole. Pinnaandmed on valed või ebakorrektsed 66%-l hoonetest, valitsemise eesmärk on määramata 59%-l varadest. Üheks põhjuseks on üldine registriandmete nõrk kvaliteet, teiseks põhjuseks vajadus täpsustada eesmärgi määramise meetodikat ja arendada sellele vastavalt registrit.</p>
<p>1.2. Riigil on väljatöötatud kinnisvarakeskkonna kvaliteedistandard, lähtudes riigi arengutasemest ja -perspektiividest.</p>	<p>■ <b>Täitmisel, vajab täiendavat ressursi (bürootöökoha standard ja registri arendused)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RKAS-l on kehtestatud tehnilised nõuded büroodele ja koolidele, millest lähtutakse ehitamisel ja rekonstrueerimisel.</li> <li>- Rahandusministeerium on koostöös konsultantidega koostanud kvaliteedi hindamise raamistiku, mis hõlmab nii objektiivsed (turu keskmise kasutaja) kui subjektiivsed (konkreetses kasutaja) kriteeriumid ja hinnangud. Kvaliteediraamistiku rakendamine on töömahukas ja eeldab täiendavate andmete olemasolu, mis omakorda seab eelduseks täiendavad registriarendused, samal ajal kui tekkiv lisaväärtus on küsitav.</li> <li>- Ühtse kvaliteedistandardi kehtestamine on põhjendatud ja võimalik vaid riigi büroodel toetamaks optimeerimisprotsessi. Tuginedes büroode optimeerimises radikaalsete välisriikide (Holland, Belgia, Ühendkuningriik) kogemusele, tuleks luua riigi töökoha standard.</li> </ul>
<p>1.3. On loodud tõhus mehhanism riigi</p>	<p>■ <b>Täitmisel, vajab täiendavat ressursi (protsessi keskne juhtimine, registri arendused)</b></p>

<p>kinnisvara ühelt kasutajalt teisele ümbersuunamiseks (üürimudelid).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vabariigi Valitsuse 26.09.2013 kinnitatud määrus loob ühtsed alused üürilepingute sõlmimiseks ja üürihinna kujundamiseks, sh RKAS-ga.</li> <li>- Protsess vajab automaatset seostamist RKAS-i korrashoiu infosüsteemi ja riigi eelarveprotsessiga, et kulud oleks paremini juhitavad. Praegu toimub suur osa andmevahetustest Rahandusministeeriumi, RKAS-i ja riigiasutuste vahel exceli tabelite ja e-maili teel, mis on väga ressursimahukas ja vigade tekkimise riskid on kõrged.</li> </ul>
<p>1.4. Kinnisvara tasakaalukaks arendamiseks vajaliku finantsvahendite maht on kindlaks tehtud ja sellest tulenevalt on kindlaks määratud riigi kinnisvara arendamise tempo;</p>	<p><b>■ Täitmisel, vajab täiendavat ressursi (protsessi keskne juhtimine, registri arendused, eelduseks varade tsentraliseerimine ühte portfelli)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rahandusministeerium on koostöös konsultantidega koostanud riigi kinnisvara inventuuri andmete alusel riigi kinnisvara rahastamismudelid, milles esitati ettepanekud pikaajaliseks rahastamiseks. Kuna pakutud lahendused ei ole olnud kooskõlas eelarve võimalustega, siis lähtutakse eelarveprotsessis jätkuvalt võimalustest, mitte vajadustest.</li> <li>- Hoonestatud kinnisvara arendusvajaduste analüüs ja investeringute planeerimine on toimunud portfelliga initsieerituna valitsemisala (kui tellija) poolt koostöös RKAS-iga neil varadel, mis on üle antud RKAS-le. Praeguseks on suures ulatuses ümber korraldatud Justiitsministeeriumi valitsemisala kinnisvaraportfell (valdavalt kohtud ja vanglad) ning Rahandusministeeriumi büroode portfell. Töös on Siseministeeriumi valitsemisala portfell, mis anti üle 2012-2013 ja mille investeerimisvajadus on suur. RKAS-i poolt on tehtud arendusvajaduste ehitustehniline hinnang, valitsemisala täpsustab oma ruumivajadusi, koostöös planeeritakse finantseerimise vajadused ning esitatakse taotlus eelarvesse, kus toimub otsustamine. Arendusvajaduste ehitustehniline hinnang on valmimas ka osale Sotsiaalministeeriumi portfelliga.</li> </ul>
<p>1.5. Riigi kinnisvara arendamise võimalikud rahastamisallikad on kaardistatud ja on välja töötatud finantseerimise korraldus.</p>	<p><b>■ Täitmisel, ülesanne muutunud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2008. aastal kaasati RKAS valitsussektorisse, mistõttu kõik RKAS-i poolt tehtavad investeringud mõjutavad riigieelarve positsiooni, seetõttu on rahastamisallika küsimus muutunud. Oluline on leida võimalusi valitsussektori välisteks investeringuteks, mis eeldab erasektori arendajate kaasamist. Neid võimalusi on leitud ja rakendatud, nt Jõhvi politseimaja, Statistikaameti ja Maksu- ja Tolliameti bürood (vt lähemalt valitsussektori väliste investeringute tegemise võimalustest ka ptk 4.7).</li> <li>- Iga-aastane rahastamise planeerimine toimub riigieelarve protsessis sarnaselt teiste riigi tegevuste rahastamisega.</li> <li>- Seoses riigi finantsjuhtimise uue seaduse ja välisvahendite uue perioodiga on üheks võtmeküsimuseks eelarve otsustusprotsesside ühtlustamine selliselt, et investeringuotsuse tegemine ei sõltuks rahastamisallikast.</li> </ul>
<p>1.6. Riigi kinnisvarasse investeerimise põhimõtted on selged ja toetavad optimaalseid</p>	<p><b>■ Täitmisel (protsessi keskne juhtimine, registri arendused)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riigi kinnisvarasse investeerimisel on alates 2012. aasta eelarve koostamisest rakendatud kahte olulist põhimõtet: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) investeringuotsused tehakse ainult eelarveprotsessis, üksikotsuseid ei tehta;</li> <li>2) investeringuid tehakse ainult optimeeritud varadesse, mille</li> </ol> </li> </ul>

<p>kinnisvara korrashoiu kogukulusid ehitamisel ja renoveerimisel.</p>	<p>puhul on kindel, et otsus on nii valdkondlikult kui ehitustehniliselt põhjendatud; see tähendab, et investeringud tehakse RKAS-i kaudu ning see peaks paremini tagama nappide ressursside täpse suunamise.</p> <p>- RKAS-ile üle antud objektide jooksvate majandamiskulude kasvuks eraldatakse eelarvest vahendid tsentraalselt ning investeringute tegemisel on Rahandusministeerium RKAS-i kaudu tehtavate kulude analüüsi järk-järgult tõhustanud ja kavatses seda veelgi teha. Lähiaastate väljakutseks on protsesside parendamine:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pikaajalise eelarveplaneerimise rakendamine: esmalt planeeritakse objekti elueakulud, selle alusel esitatakse sisend riigieelarve strateegiasse ja eelarvesse.</li> <li>2) Elueakulude arvutamisel ühtse metoodika rakendamine rahastamisotsuste tegemisel kõikidel ehitus- ja rekonstrueerimise projektidel (võimalik rakendada koheselt).</li> <li>3) Energiatõhususe kriteeriumite senisest suurem arvestamine rahastamisotsuste tegemisel (eldab täpsemate juhtnööride andmist Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt).</li> <li>4) Rahastamistaotluse kooskõla portfelli arendus- ja investeerimiskavaga (koostamise eelduseks vastava valdkonna arengukava) ning objekti majandamiskavaga.</li> <li>5) Büroode ehitamisel ja rekonstrueerimisel rahastamisotsuste, sh majandamiskulude otsuste sidumine normatiividega (eldab rakendamiseks kinnisvara, personali- ja kuluinfo liidestamist).</li> <li>6) Eelarveprotsessi etapiviisilise otsustamise sisseviimine, et eeltöid (sh projekteerimine) oleks võimalik teha ka objektidele, mille finantseerimise võimalustes ei ole valitsus teinud veel otsust ning samas ei käsitletak juba tehtud kulutustega objekte kui sunnivajadusega investeringuid.</li> </ol> <p>Protsesside parendamise vajadusest ja võimalustest on pikemalt juttu aruande 3. peatükis.</p>
<p>1.7. Riigi ehitised on loodud arvestades ümbritsevat keskkonda.</p>	<p><b>■ Täitmisel, pidev parendamine</b></p> <p>- Kõik uued objektid planeeritakse ja projekteeritakse tihedas koostöös kohalike omavalitsustega, kes juhivad ruumiplaneerimist oma üksuse territooriumil.</p> <p>- Puudulik on planeerimine erinevate omavalitsuste vahel (maakondlikul ja üldriiklikul tasandil), ei ole suudetud tagada, et ühte piirkonda rajatakse mitmeid sarnaseid ühe kasutusfunktsiooniga objekte. Probleemi lahendamiseks on vajalikud kesksed ümberkorralduse riiklikus planeerimiskorralduses (planeerimisseaduse vastuvõtmine ja rakendamine).</p>
<p>1.8. Riigi kinnisvara arendamise riskid on välja selgitatud, on olemas riskide maandamise kavad.</p>	<p><b>■ Täitmisel, pidev parendamine</b></p> <p>- RKAS-l on oma portfelli kohta riskianalüüs valmimas, riigil tervikuna see puudub.</p> <p>- Vajalik oleks, et ka teenuse tellijate poolt oleksid protsessid ja riskid kaardistatud ning juhitud.</p> <p>- Valitsejatel, kes jäävad ka edaspidi oma varasid arendama ja haldama, on vajalik riskide maandamise kavad luua.</p>

### 2.2.2. II peaesmärk. Vajaliku vara tõhus korrashoid

*Eesmärk:* riigi funktsioonide täitmiseks vajalik kinnisvara vastab kaasaegsetele standartidele, haldamine ja korrashoid on korraldatud majanduslikult efektiivseimal moel.

<b>Alameesmärgid</b>	<b>Hinnang</b>
2.1. Riigi kinnisvara väärtuse säilitamiseks- suurendamiseks ja nõutava kvaliteedi tagamiseks on välja töötatud vajalik hooldus- ja taastusremondi optimaalne ajakava ja kord.	<p>■ Täitmisel, pidev parendamine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RKAS-i üüriportfellis on objektidele koostatud meetmete kavad (remondikavad), mis koostatakse igaaastaselt kooskõlastatult kliendiga. Kavade realiseerumine sõltub rahaliste vahendite olemasolust ning sellest, millised on kliendi vajadused (nt remonttööde vajadus kaob kolimise, asutuse protsesside ümberkorraldamise tõttu jne).</li> <li>- Teiste objektide kohta info puudub.</li> </ul>
1.2. Riigi kinnisvara igapäevased hooldus- ja halduskulud on optimaalsel tasemel.	<p>■ Täitmisel, pidev parendamine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riigi omandis olevate objektide jooksvad majandamiskulud on vajalikust madalamad, mis ei taga kinnisvara korrashoidu.</li> <li>- Peale RKAS-le üle andmist tõusevad jooksvad majandamiskulud vajalikule tasemele ning on võimalik tagada objektide nõuetekohane haldamine ja tehnohooldus. Kuna tõus on kordades, siis kaasneb sellega arvamus, et RKAS on kallid. 2013. aastal Colliers International Advisors OÜ poolt teostatud RKAS-iga sõlmitud üürilepingute turutasemega võrdluse uuring (vt lisa 3) tõdeb, et RKAS-i teenuste hinnad vastavad turutasemele.</li> <li>- Riigil puudub keskne ülevaade kinnisvarakuludest, vajalikud on registrite omavahelised liidestamised.</li> <li>- Vajalik on regulaarse võrdlusanalüüsi sisse viimine, et võrrelda kulusid nii riigi siseselt kui teiste omanikega turul.</li> </ul>
2.3. On olemas riigi kinnisvara haldamise ja korrashoiuriskide juhtimise raamistik.	<p>■ Täitmisel, pidev parendamine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RKAS-l on oma portfelli kohta riskianalüüs valmimas, riigil tervikuna see puudub.</li> <li>- Vajalik oleks, et ka teenuse tellijate poolt oleksid protsessid ja riskid kaardistatud ning juhitud.</li> <li>- Valitsejatel, kes jäävad ka edaspidi oma varasid arendama ja haldama, on vajalik kinnisvara haldamise ja korrashoiuriskide juhtimise raamistik luua.</li> </ul>

### 2.2.3. III peaesmärk. Mittevajalike varade käibesse suunamine

*Eesmärk:* kasutuseta jäänud riigi kinnisvara suunatakse majanduskäibesse riigile kõige efektiivsemal moel, arvestades riigi kinnisvara arenduse pikaajalist perspektiivi.

<b>Alameesmärgid</b>	<b>Hinnang</b>
3.1. Riigi funktsioonide täitmiseks pikas perspektiivis mittevajalik vara on määratletud.	<p>■ Täitmisel, kuid probleemne</p> <p>Vt ka alameesmärk 1.1. täitmine.</p>
3.2. Riigile mittevajalik kinnisvara on müüdud, kui turul on adekvaatse hinnaga nõudlus;	<p>■ Täitmisel, kuid probleemne</p> <p>vt ka alameesmärk 1.1. täitmine ja ptk 2.3.1.</p> <p>Läbi portfelli juhtimise on RKAS määratlenud mittevajalikud varad, mis on mõistlikud realiseerida kohe ja mille realiseerimine ei ole arvestades</p>




	<p>majandussituatsiooni või võimalikke arendustegevusi mõistlik.</p> <p>Riigile mittevajaliku vara müük on komplitseeritud, kuna ca 3/4 RKAS-i portfelist asub väheaktiivsetes turupiirkondades (väikelinnad ja maapiirkonnad).</p> <p>2009 – 01.10.2013 on RKAS müünud mittevajalikke varasid 12,8 miljoni euro eest. Kokku on müüdud mittevajalikke varasid 236 objekti pindalaga 131 786 m<sup>2</sup>.</p>
<p>3.3. Mittevajalik riigi kinnisvara on rendile antud, kui rahuldaval hinnatasemel on olemas kinnisvara rendinõudlus ja majanduskeskkonna arengutrendide alusel prognoositakse adekvaatse hinnaga ostunõudluse teket sellele kinnisvarale tulevikus.</p>	<p><b>■ Täitmisel, kuid probleemne</b></p> <p>RKAS on määratlenud vakantsed varad, millede välja üürimine on turusituatsiooni arvestades võimalik (vaadeldud on ka objekte, mida oleks võimalik üürida nt 0 eurose üüri eest, et saada vähemalt kate kõrvalkuludele). Vähemal määral on objekte juba üürile antud, kuid sellele on vajalik tegevustele pöörata suuremat tähelepanu.</p> <p>Mittevajaliku vara või hooneosade üürileandmine on raskendatud, kuna enamus RKAS-i portfelist asub väheaktiivsetes turupiirkondades, kus on äärmiselt madal üürinõudlus. Üldine printsiip on siiski mittevajalik vara realiseerida.</p>
<p>3.4. Mittevajalik riigi kinnisvara on hoitud-konserveeritud, et vältida väärtuse kaotamist juhul, kui momendil puudub rendi- ja ostunõudlus ning ebaselged on ka selle kinnisvara arendamise võimalused.</p>	<p><b>■ Täitmisel, kuid probleemne</b></p> <p>Koheselt mitterealiseeritavatele varadele on koostatud või on lähiperspektiivis koostamisel tegevuskavad, milles selguvad hoiuperioodi tegevused (konserveerimine, arendamine, üürimine vms).</p> <p>Üheks oluliseks küsimuseks RKAS-ile on kujunenud endisaegsete koolikomplekside tulevik (nt Tihemetsa, Helme, Puiatu) – tegemist on väga suurte kinnistutega ning ostunõudlus puudub. Väljakutseks on ka mõisakompleksid, mille investeeringute vajadus on äärmiselt kõrge, hoonete funktsionaalsusest ja asukohtadest tulenevalt ei ole võimalik sinna reeglina planeerida ka uut kasutust või tänapäeva nõuetele vastavat keskkonda. Konserveerimise korral ei ole jällegi võimalik komplekse nende kõrge hinna tõttu realiseerida.</p> <p>Siiski on RKAS-i praktikas näiteid, kus vara säilitatakse hilisema suurema tulu teenimise eesmärgil.</p> <p>Üheks näiteks võib tuua endise politseihoone Jõhvis, mis on kasutuseta ja põhimõtteliselt konserveeritud. Kinnistut hoitakse kuna veel ei ole 100% ulatuses selged riigi vajadused antud piirkonnas. Tegemist on linnasiseselt heas asukohas ja optimaalse suurusega objektiga, mille võõrandamisega ei ole mõistlik kiirustada.</p> <p>Teine näide on kinnistutekompleks Tartus (Liivi 3/5, Liivi 7, Näituse 6, Von Baeri 17, Veski 26a), kus linn on muutmas piirkonna üldplaneeringut, mistõttu RKAS on esitanud omapoolsed ettepanekud maa sihtotstarbe muutmiseks (valdav osa on praegu arvel elamumaana). Kinnistute realiseerimine või arendamine on mõistlik korraldada peale üldplaneeringu kehtestamist ja riigi</p>

	vajaduste täpsustamist.
<p>3.5. Mittevajalik riigi kinnisvara on arendatud tasemele, millel kinnisvara järele tekib maksujõuline rendi- või ostunõudlus.</p>	<p><b>■ Täitmisel, kuid probleemne</b>  Varadele on koostatud/koostamisel detailplaneeringuid või on seadustatud/ seadustamisel hooned registrites jms.).</p> <p>Samas võib mittevajaliku vara väärtustamisel sageli algne investering olla suurem, kui prognoositav müügitulu. Oluline on ka märkida, et mittevajaliku kinnisvara arendamine on seotud investeringutega ja selle läbi valitsussektori tasakaaluga. Seni kuni RKAS-il on olulised piirangud vajalike varade korda tegemisel, ei ole RKAS-il ka suuri võimalusi suunata vahendeid mittevajaliku vara arendamisse.</p> <p>Näitena võib tuua siiski Endla 8 kinnistu Tallinnas, mida väärtustatakse detailplaneeringu kaudu. Kinnistul asub 1957. aastal ehitatud ja büroohooneks kohandatud hoone. Olemasoleva hoone kaasajastamine ja laiendamine ei ole otstarbekas. Peale detailplaneeringu kehtestamist otsustatakse kinnistu võõrandamine või edasine arendamine.</p> <p>Teine näide on Kalmistu tee 11 kinnistu Tallinnas, mis oli riigile mittevajalik. Kinnistule määrati ehitusõigus, millega kaasnes väärtuse suurenemine ca 30%. Kinnistu võõrandati tervikliku arendusalana.</p>

#### 2.2.4. IV peaesmärk. Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine

*Eesmärk:* riigi funktsioonide täitmiseks on loodud vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu kompleksne ja koordineeritud juhtimine ning selleks vajalikud organisatsioonilised alused, õiguslikud regulatsioonid, infosüsteemid ja motivatsioonimehhanismid.

Alameesmärgid	Hinnang
<p>4.1. Riigi kinnisvarategevus on läbipaistev – on juurutatud kinnisvarategevuse kõike aspekte hõlmava arvestus- ning aruandlussüsteem mis sisaldab kinnisvara olemit, muutumist, kasutus-normatiivide täitmist ja tegelike arendus- ning korras-hoiukuludid kõigis avaliku sektori asutustes.</p>	<p><b>■ Täitmisel, pidev parendamine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alates 2011. aastast töötab riigi kinnisvararegister, mis on loodud portaalina ja koondab vajalikud kinnisvaraobjekti puudutavad andmed teistest registritest (maaregister, ehitisregister, kinnistusregister, ärireister jpt). Register toetab ka menetlusi.</li> <li>- Puuduseks on registriandmete madal kvaliteet – andmete korrastamine on protsess, mis nõuab olemasolevast rohkem ressursi.</li> <li>- Puudu on tugi kasutuse juhtimisel ja eelarveprotsessi juhtimisel. Lähiaastatel on vajalik liidestada register riigi finantsjuhtimise infosüsteemiga (SAP ja eelarve infosüsteem) ning RKAS-i kinnisvara haldusinfosüsteemiga ning teha riigi kinnisvararegistris olulisi täiendusi.</li> <li>- Kuluarvestussüsteemi ja normatiivide rakendamine muutub võimalikuks alles pärast nimetatud arenduste valmimist, ka siis on andmete ja aruannete tekkimiseks vajalik panustada täiendavat ressursi.</li> </ul>

<p>4.2. Riigi kinnisvarategevus on avalik – kõik pädevad subjektid on varustatud kinnisvaraalaste otsuste tegemiseks ja täitmiseks vajaliku infoga.</p>	<p> <b>Täitmisel, pidev parendamine</b> Olemasolev info on avalik.</p>
<p>4.3. Riigi kinnisvarategevus on koordineeritud terviklikult – on loodud keskus avaliku sektori kinnisvara olemi, muutumise ning arendus- ja korrashoiukulude arvestuse organiseerimiseks, kinnisvaramajanduse olukorra ja dünaamika analüüsimiseks, avaliku sektori kinnisvarapoliitika edasiarendamiseks või korrigeerimiseks ning kinnisvarapoliitika elluviimiseks vajalike regulatsioonide ja meetmete väljatöötamiseks.</p>	<p> <b>Kriitiline, vajab täiendavaid otsuseid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RKAS-i kujundamist erisätete alusel tegutsevaks organisatsiooniks ei ole toimunud.</li> <li>- Rahandusministeeriumi kinnisvarajuhtimist korraldava struktuuriüksuse loomist pole toimunud. Strateegia nägi ette 2 täiendava inimese värbamist, kuid 2009. aastal toimunud personalikulude kokkuvõtte koondas osa olemasolevatest inimestest. 2013. aasta keskel on loodud 2 uut ametikohta värvatud 2 inimest, kuid inimeste sisseelamine võtab aega. Eraldi struktuuriüksust loodud ei ole, selle vajalikkust võib täiendavalt analüüsida.</li> <li>- Õiguslik regulatsioon on osaliselt loodud, kuid siiski arengufaasis.</li> </ul> <p>Vt. ka ptk. 3, kus on põhjalikumalt käsitletud juhtimissüsteemi arendamise väljakutseid.</p>
<p>4.4. Riigi kinnisvaraga tegelevate asutuste õigused ja kohustused on kooskõlastatud ning loodud on tasakaalustatud jaotussüsteem.</p>	<p>  <b>Täidetud, kuid vajab olulist parendamist kasutusse võtmise otsustamisel ja menetluste ühtlustamisel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uus riigivaraseadus hakkas kehtima 2010. Uus mahukas seaduse muutmise eelnõu on töös. Kõige olulisem vajakajäämine, mis riigivaraseaduses ja selle alamaktides parendamist vajab, on ebapiisav uute pindade kasutusse võtmise regulatsioon. Riigivaraseadus reguleerib detailselt vara võõrandamise ja kasutusse andmise protsessi, kuid hoonestatud vara puhul on võõrandamise funktsioon üle antud RKAS-le ja varade üleandmisel riigiasutused vara kasutusse andmisega enam ei tegele. Samal ajal on kehtivas riigivaraseaduses mõnevõrra puudulikult reguleeritud vara omandamine ja kasutusse võtmine, mis on otseselt seotud täiendavate rahaliste kohustuste võtmisega. Kasutusse võtmine on riigihangete seaduse reguleerimise objekt, kuid ideest hankeni jõudmise protsess on reguleerimata.</li> <li>- Riigivaraseadus ei käsitle investeringuotsuste tegemist ja arendusprotsessi, kuid uus finantsjuhtimise seadus kehtestab finantsplaanide tegemise nõude. <u>Kuigi uued arendused korraldatakse RKAS-i kaudu, ei tohi unustada, et pinnavajadused kavandab ning otsused ja valikud teeb riigivara valitseja, RKAS-i roll on olla nõustaja ja teenuse pakkuja.</u> Oluline on parendada kinnisvara kavandamise faasi, kus riigiasutused määravad oma kinnisvara vajadused. Kavandamise faasi lõpuks on määratud 60% kinnisvara elueakuludest, seega on tegemist väga vastutusrikka etapiga, mida ei reguleeri piisava detailsusega ka riigihangete ega riigieelarve seadus. Menetluste detailsus ei peagi olema määratud seaduse tasemel, piisab valitsuse, rahandusministri või ministeriumisisest regulatsioonist, kuid oluline on</li> </ul>

	<p>erinevad regulatsioonid, sh andmevormid ühtlustada ning siduda eelarveprotsessiga.</p> <p>Riigivaraseaduse muudatustega muudetakse kavandatud kvaliteedi-, pinnakasutus- ja kulunormide regulatsiooni paindlikumaks. Norme ei kehtestata Vabariigi Valitsuse määrusega, vaid need on soovituslikud ja lähtuvad parimast praktikast. Võrdlusanalüüsi abil saab määrata kindlaks riskikohti, anomaaliaid, võimalusi. Piisab kui soovituslikud normid tulevad tunnustatud uuringutest, riigi kinnisvararegistri keskmistena, eksperthinnangutena. Norme järgitakse kui soovitusi hoonestatud vara valitsemisel, kavandamise ja hankimise etappides, sh kooskõlastamisel rahandusministeeriumiga. Normide rakendamine kehtivas seaduses sätestatud kujul soodustab mõtteviisi, milles keskendutakse pinna tõhususe, kvaliteedi ja kuludega seotud eesmärkide saavutamisele, jättes tagaplaanile kinnisvarakeskkonna peamise eesmärgi – pakkuda keskkonda, mis toetab ja täiustab organisatsiooni põhitegevuse tõhusust. Seades esikohale toe organisatsiooni põhiprotsessidele, ei ole mõistlik lähtuda universaalsetest normidest (5000 € täisajaga töötaja kohta, 15 m<sup>2</sup> täisajaga töötaja kohta jne), kuid võrdub nn „keskmine“ organisatsiooni põhiprotsess. Iga organisatsiooni põhiprotsess on ainulaadne sõltuvalt talle seatud ülesannetest, kasutada olevatest tehnoloogilistest lahendustest, klientide ootustest jne. Ettepanekud juhtimissüsteemi muutmiseks tulid rahandusministeeriumi poolt tellitud uuringutes, milles esitati ka soovituslik rakenduskava projekti elluviimiseks: vajalikud muudatused õigusaktides, menetlustes ja registrites. Enamik ettepanekuid puudutas seoseid eelarvemenetlustega. Osad ettepanekud on juba rakendatud (protsesside detailsem kaardistamine ja kompetentsimudeli väljatöötamine), osad töös (muudatused riigivaraseaduses ja ettepanekud infosüsteemi muutmiseks), kuid hulk tegevusi tuleb veel teha. Need on kavandatud riigi kinnisvarastrateegia uuendatud tegevus- ja ajakavas.</p>
<p>4.5. Kompleksne motivatsiooni-süsteem on väljatöötatud ja rakendatud (arenduse ja korrashoiuga tegelevate töötajate otsustusõiguse ja vastutuse tasakaalustamine) eesmärgiga tagada arendus- ja korrashoiukulude säästlikkus.</p>	<p><b>Suures ulatuses täitmata, võimalik parendada peale analüüsi- ja aruandluse parendamist</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Süsteem töötajate motiveerimiseks RKAS-s on, kuid riigiasutustes teadaolevalt mitte.</li> <li>- Asutusi motiveerib kinnisvarakulude kokkuhoiule see, et varade kasutusest loobumisel ei vähendata nende tegevuskulusid (võimalik kasutada vahendeid personali motiveerimiseks). RKAS-i kaudu üürimudelile üleminekul tagatakse riigielarves kulude tõusuks vajalikud vahendid.</li> </ul>

### 2.3. Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammist tulenevad eesmärgid

Riigi kinnisvarastrateegia põhieesmärk on Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis 2011-2015 esitatud eesmärgi 9 „Riigihalduse muutmine lihtsamaks ja tõhusamaks“ alameesmärgina c: „Tõhusama juhtimise ja haldamise saavutamiseks koondame **2011. aasta lõpuks kogu riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara ning 2013. aastaks riigiasutuste poolt**

**kasutatava kinnisvara** (välja arvatud sümbolkinnisvara) ja selle haldamise ning arendamisega seotud tegevused Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi.“ Riigi kinnisvara tsentraliseerimise kaugem eesmärk on pinnakasutuse optimeerimine ning seeläbi kulude kokkuhoid.

RKAS-le üleandmise mahud riigi kinnisvararegistri andmetel on esitatud peatükis 1.3.3.1, RKAS-i vastavad pinnanumbrid on toodud peatükis 1.4.3.

Üleandmise eesmärgi täitmiseks analüüsitava riigi kasutuses olevate hoonete kogumisse ei ole arvestatud Kaitseministeeriumi ja RMK hooned, kuna nende varade haldamine on korraldatud eraldi ja nende üleandmine RKAS-le ei ole olnud lähiperspektiivi eesmärk. Seetõttu ei ühti käesolevas peatükis toodud riigi poolt kasutatav pind I peatükis tooduga.

### 2.3.1. Riigile mittevajalike hoonete üleandmise eesmärgi täitmine

*Eesmärk:* koondada riigile mittevajaliku kinnisvara ning selle haldamise ja arendamisega seotud tegevused RKAS-i 2011. aasta lõpuks.

▲ Täidetud

2008-2009 läbi viidud riigi kinnisvara inventuuris hinnati koheselt üleandmist võimaldava mittevajaliku vara kogumi suuruseks<sup>22</sup> 136 000 m<sup>2</sup>. 2013. aasta 9 kuu seisuga on mittevajalikku hoonestatud kinnisvara RKAS-le üle antud 207 830 m<sup>2</sup>, selle järgi on eesmärk ületatud 1,5 kordselt. Inventuuris hinnatud mittevajalikust kogumist on veel üle andmata ca 15 000 m<sup>2</sup> ehk 11% algsest kogumist, selle järgi on eesmärk täidetud 89%-liselt.

Kokkuvõttes võib mittevajalike varade üleandmise eesmärgi lugeda siiski täideks.

RKAS-i poolt aastatel 2009-2013 vara (sh mittevajaliku) müükide ülevaade on esitatud Tabel 22. Mittevajalikke varasid on müüdnud 131 786 m<sup>2</sup> ehk 63% üleantud mittevajalikest varadest. Vara müügist on riigile laekunud 5 aasta jooksul tulu 12,8 mln €, mis on 39% inventuuris hinnatud mittevajaliku vara kogumi väärtusest (520 mln krooni ehk 33 mln eurot), kuid 91% mittevajalik I kogumi väärtusest.

**Tabel 22. RKAS-i poolt müüdnud varad**

	2009	2010	2011	2012	2013	Kokku
<b>Müüdnud kinnistuid kokku tk</b>	4	43	58	59	85	<b>249</b>
<b>sellest riigile mittevajalikke</b>	1	37	56	57	85	<b>236</b>
<b>Suletud netopind kokku (m<sup>2</sup>)</b>	8 075	56 568	28 013	29 793	53 380	<b>175 829</b>
<b>sellest riigile mittevajalikke</b>	2 104	35 219	26 148	14 935	53 380	<b>131 786</b>
<b>Tehingute hinnad kokku (€)</b>	2 948 245	15 889 118	2 386 557	4 163 556	3 536 861	<b>28 924 337</b>
<b>sellest riigile mittevajalikke</b>	322 753	4 259 924	2 115 557	2 552 556	3 536 861	<b>12 787 651</b>

Keskmiseks ruutmeetri hinnaks müüdnud varadel on 165 €/m<sup>2</sup>, sh riigile mittevajalikel hoonetel 97 €/m<sup>2</sup><sup>23</sup>.

<sup>22</sup> 2008-2009. aastal läbi viidud inventuuri lõpparuandes prognoositi koheselt üleandmist võimaldava ehk mittevajalik I kogumi suuruseks 125 000 m<sup>2</sup>, kuid ülevõtmise ja andmebaaside korrastamise käigus on hoonete pinnaandmed täpsustunud.

<sup>23</sup> Sellest tulenevalt on prognoosis lähtutud mittevajalike varade müügihinnast 100 €/m<sup>2</sup>.

### 2.3.2. Riigi poolt kasutatavate hoonestatud varade üleandmise eesmärgi täitmine

*Eesmärk:* koondada riigiasutuste poolt kasutatava kinnisvara (va sümbolkinnisvara) ja selle haldamise ja arendamisega seotud tegevused RKAS-i 2013. aastaks.

■ Täitmisel, vajab täiendavat ajaressurssi

Vajalike varade üleandmise eesmärki mõõdetakse kahe indikaatoriga:

1. kinnisvara omandi tsentraliseerituse määr, mis võtab arvesse ainult üürimudelile üle läinud varad;
2. kinnisvara halduse tsentraliseerituse määr, mis võtab arvesse lisaks ka need varad, millel on sõlmitud haldusleping, kuid omandit ei ole üle antud.

Riigi kasutuses olevate varade nii omandi kui halduse üleandmise eesmärk on 2013. aasta lõpuks täidetud ca 1/3 ulatuses. Täpsema ülevaate eesmärgi täitmisest saab allolevast tabelist (Tabel 23).

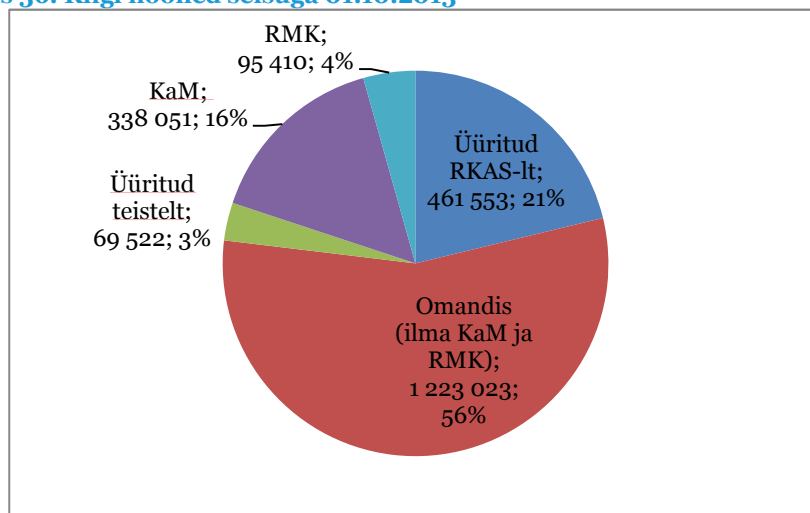
**Tabel 23. Kinnisvara tsentraliseerituse määr**

Indikaator	2009	2010	2011	2012	2013 (P)
<b>Kinnisvara omandi tsentraliseerituse määr</b>	11%	12%	15%	24%	27%
<b>Kinnisvara halduse tsentraliseerituse määr</b>	11%	12%	16%	31%	31%

*Probleem:* viibima on jäänud eesmärgi täitmiseks vajalikud tegevused, ehk üleandmise oluliseks eelduseks olevate eelnõude vastuvõtmine.

Oluline on siinkohal täpsustada, et riigi poolt kasutatavate hoonete üleandmise eesmärgi täitmist mõõdetakse ilma Kaitseministeeriumi valitsemisala ja RMK hooneteta (vastavalt 338 051 m<sup>2</sup> ja 95 410 m<sup>2</sup>) ning teistelt omanikelt üüritud hooneteta (69 522 m<sup>2</sup>). (Vt Joonis 36). Omandi tsentraliseerituse indikaatoriga mõõdetakse RKAS-lt üüritud hoonete pinna (461 533 m<sup>2</sup>) osakaalu riigi omandis (ilma KaM ja RMK) ja RKAS-lt üüritud hoonete pindade summast ehk kogumist (1 684 576 m<sup>2</sup>). Halduse tsentraliseerituse määras lisatakse RKAS-lt üüritud hoonete pinnale ka need pinnad, mis on jätkuvat riigi omandis, kuid kus ostetakse RKAS-lt haldusteenust (100 518 m<sup>2</sup>) ning leitakse selle osakaal kogumis.

**Joonis 36. Riigi hooned seisuga 01.10.2013**



- 1) Vabariigi Valitsuse korraldus RKASi riigile kinnisvarateenuse osutajaks määramise ja hoonestatud kinnisvara haldamise RKASile üleandmise kohta.

Rahandusministeerium on esitanud korralduse eelnõu Vabariigi Valitsusele kolmel korral 2010. aastal ja kahel korral 2011. aastal, kuid konsensuse puudumise tõttu ei ole teemat istungi päevakorda arvatud. Lisaks finantseerimise ebakindlusele on eelnõude mittetoetamise põhjuseks mõnede ministrite poolt olnud kõhklused RKAS-i rollis ja tehingute vastavuses riigihangete, riigiabi ja EL rahastajate nõuetele. Rahandusministeerium on teemad läbi analüüsinud, regulatsioone täpsustanud ja eelnõu esitatakse valitsusele.

2) Vabariigi Valitsuse määrus, mis kehtestab üldotstarbeliste ja eriotstarbeliste varade üürilepingute standardvormi.

Vabariigi Valitsus kinnitas määruse üldotstarbeliste varade üürimise kohta 4. augustil 2011 ja uuendatud määruse, mis reguleerib üürilepingu sõlmimist kõikidele vara liikidele, 26. septembril 2013. Määruse eelnõude ettevalmistamisse olid kaasatud kõikide ministeeriumite esindajad ning RKAS-i esindajad. Eelnõude ettevalmistamine ja Vabariigi Valitsusele esitamine viibis, kuna teema osutus oodatust keerukamaks ning paralleelselt lahendati ka:

- seosed riigi raamatupidamisega (muudeti ka riigi raamatupidamise üldeeskirja),
- seosed riigiabi nõuetega (esitati päringud Euroopa Komisjonidele saamaks kindlus, et väljamõeldud skeem ei ole vastuolus riigiabi nõuetega),
- seosed riigihangete nõuetega (millisel juhul tuleb korraldada riigihange, millisel juhul mitte),
- seosed riigi eelarvega (leiti lahendused, kuidas sünkroniseerida üürilepingu sõlmimise, üürihinna muutmise ja riigieelarve protsess),
- seosed kinnisvara korrashoiu standarditega, et tagada hilisem teenuste võrreldavus turul,
- seosed riigivaraseadusega, et ühtlustada riigi poolt üürile võtmise ja üürile andmise regulatsioon.

*Lahendus:* pikendada varade üleandmise perioodi 2020. aasta lõpuni.

Hinnanguline vara üleandmise tempo tuginedes senisele kogemusele on 200 000 m<sup>2</sup> aastas. Selle järgimisel oleks võimalik vara RKAS-le üle anda 5-7 aastaga ehk 2018-2020 aasta lõpuks.

### 2.3.3. Hoonete pinnakasutuse optimeerimine

2013. aasta lõpu seisuga (prognoos) on riigi kasutatavat pinda (ilma Kaitseministeeriumi ja RMK-ta ning teistelt isikutelt üüritavate pindadeta) 1 684 576 m<sup>2</sup>, mis on **153 508 m<sup>2</sup> võrra ehk 8%** väiksem kui 2009. aastal. Kusjuures märgatav pinna vähenemine (ca 6% aastas) on toimunud 2012. aastal (Tabel 24).

**Tabel 24. Riigi poolt kasutatavate hoonete pind**

	2009	2010	2011	2012	2013 (P)
<b>Riigi omandis olevate hoonete pind</b>	1 643 921	1 583 921	1 511 457	1 266 412	1 223 023
<b>sh RKAS-i poolt hallatav pind</b>	1 600	16 553	30 467	167 158	100 518
<b>Riigi poolt üüritud RKAS-lt</b>	194 163	209 558	260 959	400 206	461 553
<b>Kokku riigi ja RKAS omandis</b>	1 838 084	1 793 479	1 772 416	1 666 618	1 684 576
Kasutatava pinna muutus eelmise aastaga võrreldes	-	<b>-2%</b>	<b>-1%</b>	<b>-6%</b>	<b>1%</b>

Võrreldes pinna vähenemise andmeid peatükis 1.3.2 esitatud omandatud ja võõrandatud hoonete andmetega tuleb tõdeda, et kasutuses olevate hoonete ruutmeetrite vähenemine tuleneb suures ulatuses pinnakasutuse vähenemisest (optimeerimisest), sest aruande perioodil on riik **hooneid omandanud 109 851 m<sup>2</sup> võrra rohkem kui võõrandanud:**

- 2011-2013 (9k) on võõrandatud kokku **188 328 m<sup>2</sup>** hoonete pinda (lisaks RKAS-le mitterahalise sissemaksena võõrandatud hoonetele), millest müüdüd on 150 802 m<sup>2</sup>, mitterahalise sissemaksena üle antud 37 526 m<sup>2</sup>.
- 2011-2013 (9k) on omandatud kokku **298 179 m<sup>2</sup>** hoonete pinda, millest põhilise osa moodustavad riigi omandisse jätmisel portfelli lisandunud hooned, ostetud on marginaalne osa 20 462 m<sup>2</sup>.

RKAS-i vakantsus on tõusnud 2009. aasta 10%-lt 22%-le.

Optimeerimise määr võiks olla oluliselt suurem, kui kogu vara oleks koondatud ühte portfelli ja võimalik oleks kasutada ka valitsejate vahelist sünergiaat pinnakasutuses.

Riik kasutab ca 420 000 m<sup>2</sup> büroopinda (tuginedes inventuuri andmetele). Praegu kasutatakse riigi büroodes keskmiselt 25 m<sup>2</sup> pinda ühe töötaja kohta<sup>24</sup>. Lähemas perspektiivis peaks olema võimalik saavutada tase 20 m<sup>2</sup> ning pikemas perspektiivis 15 m<sup>2</sup> inimese kohta. Seega peaks olema ainuüksi büroode pinda võimalik vähendada lähiperspektiivis 84 000 m<sup>2</sup>, pikemas perspektiivis 168 000 m<sup>2</sup>, mis peaks andma iga-aastast kokkuhoidu 5,4 mln € (lähiperspektiivis, vähem optimeerides ja ainult teenuste kulusid arvestades) kuni 16,1 mln € (pikas perspektiivis, arvestades suuremat optimeerimist ja investeerimiskulusid). Lisaks tekib võimalus saada ühekordset müügitulu vakantseks jääva pinna müügist (arvestusega 100 €/m<sup>2</sup> kohta oleks see sõltuvalt optimeerimise ulatusest 8,4 kuni 16,8 mln €).

Lähema ülevaate büroopindade optimeerimisvõimalustest annab Tabel 25.

**Tabel 25. Riigi büroode optimeerimise võimalused**

Pind töötaja kohta	Opti- mee- rimise määr	Pind kokku	Vakant- seks jääv pind	Üüri- ja kõrval- teenused	Rekonst- ruerimis- kulude kokkuvõid	Kokku kulude kokkuvõid
m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€ aastas	€ aastas	€ aastas
				64	32	
<b>25</b>		420 000				
<b>20</b>	<b>20%</b>	336 000	84 000	<b>5 376 000</b>	2 688 000	8 064 000
<b>15</b>	<b>40%</b>	252 000	168 000	10 752 000	5 376 000	<b>16 128 000</b>

**Iga kokkuhoitud ruutmeeter tähendab kulude kokkuhoidu ca 100 €/m<sup>2</sup>/aastas ja ühekordset müügitulu 100 €/m<sup>2</sup>/aastas.**

Kui kogu riigi hoonete portfelli 2 187 560 m<sup>2</sup> vähendada 20% ehk 437 512 m<sup>2</sup> võrra, siis võimaldaks see kulude kokkuhoidu 44 mln eurot aastas + võimalik ühekordne müügitulu 44 mln eurot.

<sup>24</sup> Keskne jooksev ülevaade riigi pindade kasutusest puudub. Esitatud 25 m<sup>2</sup> töötaja kohta on ligikaudne hinnang. Riigi kinnisvara inventuuri andmetel oli pinnakasutus 26 m<sup>2</sup> töötaja kohta, Maksu- ja Tolliameti ruumides oli enne optimeerimist 24 m<sup>2</sup> töötaja kohta. Eesmärknäitajad on leitud tuginedes väliriikide kogemusele ja Eesti uute büroohoonete projekteerimise praktikast.

## 3. RIIGI HOONESTATUD KINNISVARA JUHTIMISE SÜSTEEM

Riigi (hoonestatud) kinnisvarategevuse strateegia üks peaesmärkidest (IV eesmärk) on koordineeritud juhtimissüsteemi loomine. Kui ülejäänud kolme eesmärgi täitmine (I-II vajaliku vara tõhus arendamine ja korrashoid ning III – mittevajaliku vara tõhus käibesse suunamine) on kavandatud ellu viia eelkõige RKAS-i kaudu, siis juhtimissüsteemi loomine ja toimimas hoidmine on ka edaspidi Rahandusministeeriumi vastutusel. Riigi kinnisvarategevuse strateegiast tulenevatest eesmärkidest ja nende täitmisest on lähemalt juttu peatükis 2.2.

Toimiva juhtimissüsteemi olemasolu on igasuguse tegevuste rakendamise üheks võtmeküsimuseks, seetõttu on teema olnud Rahandusministeeriumi kinnisvarategevuste strateegiliseks prioriteediks ja selle ülesehitamisele on märkimisväärselt panustatud. Selleks on Rahandusministeerium, tihedas koostöös teiste ministeeriumide, RKAS-i ja erasektori ning partnerite ja ülikoolide teadlastega läbi viinud mitmeid arendusprojekte (uuringuid), mille tulemusena on valminud ja valmimas rida tööriistu, protsesse ja kontseptsioone, mille lühiülevaade on antud alapeatükkides 3.2-3.4.

Igapäevases praktikas pole seni suuri muudatusi olnud, kuid loodud on valmisolek üleminekuks uuele kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemile.

### 3.1. Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi arengust

#### 3.1.1. RKAS-i moodustamine 2001

28.06.2001 loodi Vabariigi Valitsuse korraldusega Riigi Kinnisvara AS (RKAS), kes pidi hakkama tsentraalselt korraldama riigile kinnisvarateenuste pakkumist.

RKAS-i asutamise peamised eesmärgid 2001. aastal olid:

- 1) vabastada riigiasutused „majavalitseja“ funktsioonist;
- 2) koondada kinnisvara-alane kompetents;
- 3) võimaldada saavutada mastaabisäästu tegevuste koondamisega;
- 4) finantsvõimenduse kasutamise võimalus (laenuraha toel tehakse objektid korda ilma eelarvetasakaalu mõjutamata).

RKAS-i moodustamisega kaasnes otsus kolme ministeeriumi kinnisvara üleandmise kohta RKAS-le, kuid laiemat ulatust ei ole RKAS saavutanud tänaseni ning kinnisvara omamise ja haldamise valikud avalikus sektoris on välja kujunenud üksikotsuste põhjal, lähtutud on hetkeolukorra vajadustest ja finantseerimise võimalustest.

Riigikontrolli 30.08.2005 aruandes ”Riigi Kinnisvara AS tegevus bürooruumide üürimise korraldamisel” on tõdetud: „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi loomisel büroohoonete osas seatud eesmärk on täitmata. Vaid kolm ministeeriumi on aktsiaseltsile aktiivselt hooneid üle andnud ning kasutavad nüüd büroopindade üüriteenust. Alates 2003. aastast ei ole uusi hooneid ega kliente märgatavalt lisandunud.” Riigikontrolli hinnang: ”Vabariigi Valitsus ja rahandusminister on jätnud tegemata mitmed otsused, selleks et Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi tegevuse tulemus väljenduks edaspidi kokkuhoiuna riigieelarves.”

2008. a kevadel muutus RKAS-i tegevuskeskkond oluliselt – EUROSTAT-i ettekirjutuste tõttu tuli RKAS kajastada valitsussektori üksusena. Sellega langes ära RKAS asutamise üks põhieesmärke ehk finantsvõimenduse kasutamise võimalus. Muutunud olukorra tõttu andis valitsuskabinet Rahandusministeeriumile ülesande esitada ettepanek RKAS-i tuleviku kohta.

04.12.2008 arutati valitsuskabinetis RKAS-i olukorda, probleeme ja erinevaid tulevikualternatiive ning tõdeti, et vaatamata finantsvõimenduse kasutusvõimaluse äralangemisele on teised RKAS-i asutamiseesmärgid endiselt olulised ning riigile vajalike objektide ehitamisel/renoveerimisel/haldamisel on otstarbekas tsentraliseeritud valitsemine, mida tuleks teostada RKAS-i kaudu. Peeti otstarbekaks jätkata senise ärimudeli ja 27.09.2007 valitsuskabinetis heakskiidetud riigi kinnisvarastrateegia põhimõtete alusel.

### 3.1.2. Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemist riigi kinnisvarastrateegias 2007

27.09.2007 valitsuskabinetis heaks kiidetud „Riigi kinnisvarategevuse strateegia” nägi ette, et minnakse üle kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt uuele terviklikule juhtimissüsteemile. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärk on saavutada senisest kooskõlastatum kinnisvarakeskkonna arendus ja korrashoid, mastaabiefekt, majanduslikult põhjendatud otsuste tegemine ressursside piiratud tingimustes, riigieelarveliste vahendite ja võõrkapitali optimaalne kaasamine ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Uues juhtimissüsteemis tuuakse välja konkreetset institutsioonid, mis vastutavad kinnisvara juhtimise riigivalitsemisülesannete, kinnisvaraspetsiifiliste ülesannete ja kinnisvarakeskkonna kasutamisel tekkivate ülesannete lahendamise eest.

Riigi kinnisvarategevuse peamised subjektid riigi kinnisvarategevuse strateegia järgi on:

4. Rahandusministeeriumi, kelle vastutusalaks on poliitika kujundamine, süsteemi loomine, arendamine ja toimimise tagamine, sh infosüsteemide loomine ning RKAS-i üle järelevalve teostamine.
5. Riigiasutused kui kinnisvara kasutajad, kelle vastutusalaks on kinnisvarategevuse tõhususe tagamine ja varade sihipärane kasutamine, kinnisvarainfo kogumine, säilitamine, edastamine, regulatsioonide järgimine ja aruandlus.
6. RKAS kui kinnisvara omanik ja kompetentsikeskus, kelle vastutada on varade tõhusa omandamise, haldamise, võõrandamise ja korrashoiu organiseerimine, riigi kinnisvarategevuse kompetentsi koondamine, kasutajate nõustamine hangete korraldamisel, Rahandusministeeriumi nõustamine regulatsioonide väljatöötamisel ja eelarve koostamisel.

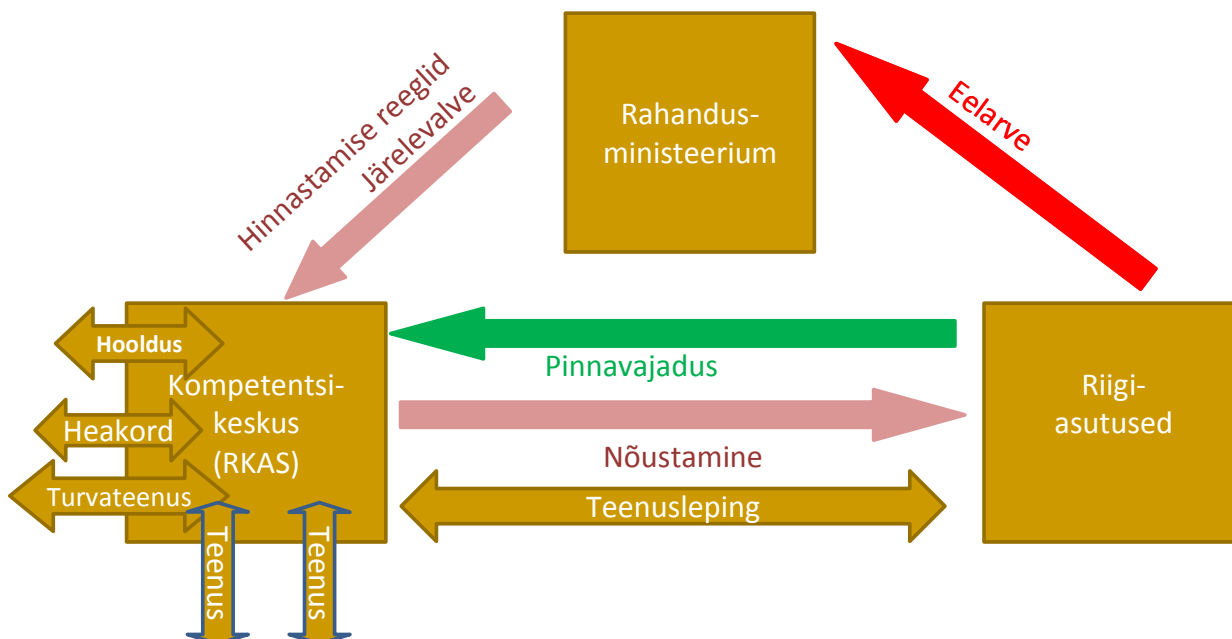
Riigi kinnisvarajuhtimise protsess on visualiseeritud Joonis 37.

Strateegia nägi ette, et Rahandusministeeriumis luuakse riigi kinnisvarategevuse juhtimiseks vajaliku võimekusega struktuuriüksus, kes seab hinnastamise reeglid ja teostab järelevalvet RKAS-i üle. **Valitsuse määrusega kehtestatakse üürimise tüüplepingud**, mis tagavad vähem aega nõudvad üüriläbirääkimised. Kinnisvaraga seotud eelarvekulude planeerimine toimub **normatiivide alusel**. **Kuluarvestussüsteemi muutmine** on üks vajalik osa uuest juhtimissüsteemist.

RKAS-st kujundatakse riigivaraseaduse alusel riigi kompetentsikeskus, kelle ülesandeks on vara kasutajatele (riigiasutustele) kinnisvara üüri-, haldus- ja korrashoiuteenuste pakkumine ning kasutajate ja Rahandusministeeriumi nõustamine.

Riigiasutused kasutavad vara üürilepingute alusel. Üürimudelile üleminekuga kaasneb riigiasutustele küll perioodiliste tegevuskulude tõus seoses finantseerimisskeemi muutusega, kuid investeeringute kulud vähenevad, kuna need kannab vara omanik ehk RKAS.

Joonis 37. Riigi kinnisvarajuhtimine riigi kinnisvarastrateegias



Periodilisteks tegevuskuludeks riigiasutuste jaoks hakkab olema üürimakse, mis sisaldab lisaks senistele perioodikuludele (korrashoiu- ja tarbimiskuludele) järgmisi komponente:

7. makseid investeeringukulude reservi (ajatatud ühekordne investeeringukulu);
8. intressi võõrkapitalilt (sisaldub ka praegu eelarvekuludes, kui riik on laene kaasanud, kuid riigiasutuste kuludes see täna ei kajastu);
9. omakapitali tootlus (selle arvelt toimub investeeringute finantseerimine ja sellelt saadavat kasumit on võimalik omanikul dividendidena välja võtta ning kasutada riigile prioriteetsemates valdkondades);
10. käibemaks lisanduvatelt komponentidelt (laekub tuluna riigile);
11. haldustöötajatega seotud personalikulud, mis hakkavad sisalduma korrashoiuteenuse hinnas.

Rahaliste vahendite planeerimine riigiasutuste pinnavajadustest lähtuvateks rendimakseteks ning RKAS-i poolt teostatavate investeeringute planeerimine toimub iga-aastaselt tavapärase riigi eelarvestrateegia ja riigieelarve protsessi raames lähtuvalt riiklikest prioriteetidest:

12. Uute objektide ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks (arendusinvesteeringud) koondab RKAS riigiasutuste taotlused, hindab kinnisvara kompetentsikeskusena kulude vajalikkust (s.h ajakriitilisust kinnisvara säilimise, kasutusohutuse jms aspektist) ning eeldatavat suurust ja esitab oma ettepanekud Vabariigi Valitsusele, kes kinnitab investeeringute nimekirja objektide kaupa.
13. Remontide (korrashoiuinvesteeringute) planeerimine toimub RKAS-i poolt arvestades objektide tehnilist seisukorda. Vabariigi Valitsus kinnitab kulude mahud.

Kinnisvara korrashoiu tegevusi tehakse vastavalt tegelikele vajadustele, investeeringute mahtudest sõltub järgnevatel perioodidel üürimakse. See tagab varade stabiilse kvaliteedi.

Kinnisvarateenuste tellimine toimub riigi kompetentsikeskuse kaudu, kes pakub teenuseid ise või korraldab hankeid, riigiasutused on vabastatud kinnisvara haldamisega seotud probleemidest.

Rahandusministeeriumil on riigi kinnisvararegistri kaudu tsentraalne ja pidevalt aktuaalne ülevaade objektide kasutusest, kinnisvara kompetentsikeskusel on ülevaade varade investeeringuvajadusest. Ühtsed reeglid tagavad parema võrreldavuse teiste riigi objektidega ja teiste (vabaturu) objektidega.

### 3.1.3 Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi arendustegevused 2010-2013

Kinnisvarajuhtimise süsteemi analüüsiks ja arendusvajaduste väljaselgitamiseks viis Rahandusministeerium EL struktuurifondide vahenditest aastatel 2010-2013 läbi kaks mahukat projekti, mis sisaldasid erinevaid uuringuid:

1) Ajavahemikus september 2010 kuni mai 2012 viidi läbi projekt „**Riigi kinnisvara kasutusnormatiivide väljatöötamine ja rakendamine riigi eelarveprotsessis**“, mida rahastati Tarkade Otsuste Fondist ja mille eesmärgiks on luua ühtsed kinnisvarakasutuse põhimõtted ning läbipaistev kinnisvarakulude juhtimise ja seire protsess. Projekti tulemusena töötati välja:

- **Riigi hoonestatud kinnisvara juhtimisotsusteks vajaliku info mudel** (edaspidi *infomudeli uuring*)
- **Riigi hoonestatud kinnisvara kasutusnormatiivid ja tulemusaruandluse kontseptsioon** (edaspidi *normatiivide ja aruandluse uuring*)
- **Riigi hoonestatud kinnisvara rahastamismudelid** (edaspidi *rahastamismudelite uuring*)

2) Ajavahemikus juuni 2012 kuni märts 2013 viidi läbi projekt „**Riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsi tõstmine**“, mida rahastati meetmest „Avalike teenistujate, kohalike omavalitsuste ja mittetulundusühingute töötajate koolitus ja arendamine” ning mille eesmärgiks oli välja töötada riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsimudel tagamaks riigiasutuste vajalik võimekus kinnisvaraprotsesside juhtimisel. Välja töötatud kompetentsimudel koosneb kahest mahukast põhiosast:

- **Riigi hoonestatud kinnisvara juhtimisprotsesside kirjeldamine** (edaspidi *protsessimudeli uuring*);
- **Riigi hoonestatud kinnisvara kompetentsimudel** (edaspidi *kompetentsimudeli uuring*).

Tulenevalt riigi kinnisvara juhtimise süsteemi eesmärgist tagada targad kinnisvara juhtimise otsused, otsisid eeltoodud uuringud vastuseid järgmistele küsimustele:

- **Millise info alusel otsused tuleks teha?** (infomudeli ja normatiivide uuring)
- **Kuidas otsuseid tuleks teha ehk kuidas protsessid peaksid olema korraldatud?** (protsessimudeli uuring)
- **Millise pädevusega inimesed peaksid otsuseid tegema?** (kompetentsimudeli uuring)

Infomudeli, normatiivide ja aruandluse uuringute põhijäreldused on esitatud käesoleva aruande alapeatükis 3.2.

Protsessimudeli uuringu põhijäreldused on esitatud käesoleva aruande alapeatükis 3.3.

Kompetentsimudeli uuringu põhijäreldused on esitatud käesoleva aruande alapeatükis 3.4.

Riigi kinnisvara rahastamist on lähemalt käsitletud käesoleva aruande peatükis 4 „Rahastamine“, mille alapeatükis 4.2. on esitatud rahastamismudelite uuringu põhijäreldused.

Kompetentsimudeli rakendamisest on ülevaade esitatud lisa 4.

Kõik viidatud uuringud on kättesaadavad RKVR-i infoportaalis.

## 3.2. Riigi kinnisvarajuhtimise informatsioon ja aruandlus

### 3.2.1. Riigi kinnisvarajuhtimise aruandluse (tulemusaruandluse) kontseptsioon

**Tehtud uuringute põhijärelduseks on: ümber tuleb kujundada kogu riigi kinnisvara aruandluse protsess ja juurutada kinnisvara tulemusaruandlus.**

Kinnisvaraüksuse tulemusaruandluse kontseptsioon töötati välja normatiivide uuringus paralleelselt projekti muude tegevustega. Teised sama projekti raames teostatud tegevused, mille tulemusi käesolev kontseptsioon ühendab, on:

1. Riigi eelarve protsessis hoonestatud kinnisvara juhtimisotsusteks vajaliku informatsiooni liikumise ja kasutamise infomudeli väljatöötamine (ASIS Drafting OÜ);
2. Pinnanormi väljatöötamine (DTZ Kinnisvaraekspert OÜ);
3. Asukoha kvaliteedinormi väljatöötamine (DTZ Kinnisvaraekspert OÜ);
4. Hoone kvaliteedinormi väljatöötamine (Tallinna Tehnikaülikool);
5. Kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteedinormi väljatöötamine (Tallinna Tehnikaülikool koostöös Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liiduga);
6. Kulunormi väljatöötamine (DTZ Kinnisvaraekspert OÜ koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga).

Projekti üldise eesmärgi kohaselt peaks riigiasutustel olema ühtsed kinnisvarakasutuse põhimõtted ning läbipaistev kinnisvarakulude juhtimise ja seire protsess (loodud ja rakendatud on tulemuspõhine kinnisvarakulude juhtimismudel).

### 3.2.2. Tulemusaruandluse eesmärk ja vajalikkus

**Tulemusaruandluse eesmärk** on mõõta kinnisvara mõju organisatsiooni põhitegevusele ja anda informatsiooni kinnisvaraga seotud kulude optimeerimise võimaluste kohta tagades jätkusuutlikult kvaliteetne kinnisvarakeskkond. Tulemusaruanne annab raamistiku standardiseeritud kujul vajaliku informatsiooni loomiseks ja esitamiseks riigivara valitsejale ja riigile laiemalt.

#### Kasulikkus riigivara valitsejale

Infomatsiooni tootjaks ja kasutajaks on eelkõige riigivara valitseja, kelle kohustuseks on valitseda riigivara eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult. Tulemusaruande informatsioon annab aluse võrdlusanalüüsiks, et toetada paremini tehtavaid otsuseid.

Tulemusaruanne loob eeldused järgneavaks:

- Planeerida vajalikku kinnisvarakasutust tuginedes varasemale pinnakasutuse analüüsile, seada kulutõhususe eesmärgid (vastavalt kehtestatud normidele, kui need on kehtestatud).
- Kirjeldada senisest paremini oma kinnisvara vajadusi, sh kvaliteeti.
- Tuvastada kulude optimeerimise võimalused ja hinnata kokkuhoiuga kaasnevat võimalikke muudatusi kinnisvarakeskkonna kvaliteedis.
- Võrrelda saavutatud tulemusi varasemalt seatud eesmärkidega (võtmenäitajate võrdlus seatud eesmärgiga).
- Võrrelda saavutatud tulemusi teiste sarnast kinnisvara kasutavate organisatsioonidega (võtmenäitajate võrdlus teiste võrdlusgruppi kuuluvate kinnisvarade võtmenäitajatega).
- Võrrelda saavutatud tulemusi normväärtustega (võtmenäitajate võrdlus kehtestatud normidele, kui need on kehtestatud)
- Võrrelda saavutatud tulemusi teiste sarnaste objektidega turul, et tuvastada võimalikud ebaratsionaalsed lahendused ja analüüsida ümberpaiknemise võimalusi. Näiteks võib olla majanduslikult põhjendatud kolida turul kõrgelt hinnatud asukohast odavamasse asukohta, kui seda on võimalik teha ilma põhitegevusele olulist negatiivset mõju avaldamata. Rakendus eeldab täiendavat analüüsi ja tõenäoliselt ka arendustegevusi, kuid nt büroode puhul on turu võrdlusinfo olemasolu (üürid, müügihinnad, teenuste hinnad) vajalik, kuna riigi eesmärk on kasutada turukonkurentsist tulenevaid eeliseid.

#### Kasulikkus riigile tervikuna

Standardiseeritud kujul koondinformatsioon on vajalik riigile tervikuna (sh Rahandusministeeriumile ja Vabariigi Valitsusele):

- Riigi eelarve planeerimisel nii pikas, keskpikas kui lühikeses perspektiivis, et planeerida riigi ülalpidamiskulusid ja analüüsida nende põhjendatust. Ühendades tulemusaruandluse koostamist toetava riigi kinnisvararegistri riigi eelarveinfosüsteemiga tekib võimalus oluliselt tõhustada eelarveprotsessi ja muuta eelarvetaotluste analüüsi senisest argumenteeritumaks.

- Riigi kinnisvarastrateegia kujundamisel, et omada keskset ülevaadet riigi kinnisvara eesmärgipärasest, otstarbekast, säästlikust ja heaperemehelikust valitsemisest ja kasutamisest. Näiteks võimaldab kasutusandmete olemasolu hinnata varade vajalikkust riigile ning tegelikust olukorrast lähtudes kehtestada reaalsed normväärtused.
- Riigi avaliku teenistuse poliitika kujundamisel, et planeerida töökohtade haldust ja tagada kõikidele riigi teenistujatele kvaliteetne ja motiveeriv töökeskkond optimaalsete kuludega, mis võimaldaks kokku hoitud kulusid suunata nt personali motiveerimiseks ja arendamiseks. Rakendus eeldab täiendavat analüüsi, et tuvastada võimalik ühisosa riigihalduse ja töökoha halduse vahel.

### 3.2.3. Tulemusaruandluse kasutamine

Kinnisvaraüksuse tulemusaruande kasutajateks on:

- Vabariigi Valitsus riigi kinnisvara koondaruandena (kasutaja vaade).
- valitsemisalade finantsjuhid eelarve planeerimisel lühiseses ja pikas perspektiivis.
- asutuste kinnisvarakeskkonna juhid kinnisvaravajaduste planeerimisel ja analüüsil.

Aruandlus aitab:

- eristada hooneid, mida kasutatakse ebaefektiivselt;
- näha koheselt ebaefektiivsusest tingitud põhjendamatu kulu (võrdluses hea praktikaga);
- seada tulevastele perioodidele finantseesmäärke (kokkuhoid, müügitulu jne);
- hinnata uue hoone soetamise (ostmise, ehitamise, rentimise kaudu) majanduslikku põhjendatust (võrdlus hea praktikaga);
- prioritseerida investeeringuid hoonetesse.

Peamised protsessid, kus on kavandatud aruandlust kasutada:

- eelarvestamine (pikaajaline eelarve (30a), RES, järgmine periood) nii portfelli kui kasutusüksuse tasandil;
- valdkonna ja organisatsiooni arengukavade koostamine;
- kasutusüksuse kavandamine (kooskõlastamised RM-ga);
- kasutusüksuse kasutamine (regulaarne ülevaatus);
- kasutusüksuse kohandamine (remont, renoveerimine);
- riigivara valitsemise koondaruande koostamine (tulenevalt RVS-st).

Koondaruandes on võimalik informatsiooni esitada konkreetsest aruandluse eesmärgist lähtuvalt nii koondatult kui üksikute kinnisvaraüksuste kaupa. Näiteks riigi kinnisvara koondaruanne hõlmab kogu riigi kinnisvaraportfelli informatsiooni, iga valitsemisala vajab koondinfot vaid enda valitsemisala kohta, kuid üksikute objektide analüüsil vajatakse infot analüüsitava ja sellega sarnaste objektide kohta.

Lisaks eespool kirjeldatud andmetele esitatakse tulemusaruandes järgmine info:

- võrdlusgrupp - moodustatakse sarnastest kasutusüksusest (sama juhtfunktsiooni, sama kasutusüksuse pinna otstarve, võrreldav asukoht).
- Eesmärk - kas organisatsiooni enda poolt või keskelt (Vabariigi Valitsuse või Rahandusministri määrusega) kehtestatud sihttase, mis seatakse võrdlusanalüüsi alusel.
- Kokkuhoiu võimalused kasutusüksuse kohta aastas - arvutatakse võrreldes eesmärgiväärtusi tegeliku tulemuslikkusega.
- Energia- ja keskkonnasäästlikkuse võtmenäitajad - vajalik informatsioon, mille kogumiseks on vajalik välja töötada vastav normatiiv ja rakenduskava (esitatud andmeväljad on esitatud näidisenäitajate aruande koostajate parimale teadmisele tuginedes).

Kasutusüksuse tulemusaruande näidis on esitatud lisa 6.

### 3.2.4. Tulemusaruandluse kontseptsiooni rakendamine

Tulemusaruandluse kontseptsioon vajab rakendamiseks mitmeid muudatusi kehtivas riigi kinnisvara juhtimissüsteemis. Nendeks on:

1. mahukad arendused riigi kinnisvara registris, et tekiks vajalik funktsionaalsus andmete sisestamiseks ja aruandluseks (sh kinnisvara kasutusüksuse moodustamine ja kirjeldamine, aruandluse funktsionaalsuse oluline edasiarendamine, RKVR-i seostamine finantsarvestuse infosüsteemiga välistamaks kuluandmete kahekordne sisestamine, riigi kinnisvararegistri seostamine eelarveinfosüsteemiga vältimaks eelarve prognooside ja –taotluste kahekordset sisestamist, kinnisvara sidumine arengukavadega, RKVR-i seostamine RKAS-i infosüsteemiga, et võimaldada lepingute andmete ühekordne sisestamine ja kuluprognoside ladus kooskõlastamine ühtses inforuumis, RKVR-i seostamine personaliarvestuse infosüsteemiga tagamaks töökoha andmete sidumine täiskohaga töötajate andmetega);
2. õigusaktide ja rakendusjuhendite loomine (sh kasutusüksuse moodustamise ja kirjeldamise juhendi väljatöötamine ja rakendamine, kulunormist tulenevad muudatused riigi raamatupidamise eeskirja kulukontodes, muudatused riigivaraseaduses, mis tühistavad senise volitusnormi ja asendavad selle uue ning paindlikumaga (VV määrusega kehtestavate pinna-, kvaliteedi- ja kulunormatiivide asemel Rahandusministri määrusega kehtestataavad nõuded riigi hoonete korrashoiule ja kasutamisele), muudatused RKVR-i põhimääruses, et tekiks kohustus andmed sisestada, muudatused riigi eelarve protsessi reguleerivas rahandusministri määruses, et siduda otsused eelarveprotsessiga);
3. muudatused töö korralduses ja juhtimisprotsessides, et toetada andmete kvaliteedi järelevalvet ning tagada piisavalt reguleeritud otsustusprotsessid ja piisav pädevus andmete sisestamiseks ja analüüsiks (sh juhtimisprotsesside audit ja vajalike muudatuste sisseviimine, kompetentside audit, arendusvajaduste määratlemine ja kompetentside arendamine);
4. andmete sisestamine ja korrastamine registrites. Tegemist on ühekordse kasutusüksuse moodustamise ja kirjeldamisega, hilisemalt toimub iga-aastane andmete korrastamine ja uuendamine. Registriandmete korrastamise eelduseks on korrektsed andmed ehitisregistris, andmete sisestamine peab toimuma ühtsete andmevormide (standardite ja normide) alusel, vajalik on ka analüüsi ja koordineerimise võimekuse tõstmine rahandusministeeriumis, et tagada aruandlusprotsessi juhtimine ja läbiviimine ning riigivara valitsejate nõustamine.

Punktides 1 ja 2 viidatud tegevused planeerib rahandusministeerium oma järgnevate aastate tegevus- ja arengukavas. Tegevused on kavas läbi viia etappide kaupa 2016. aasta lõpuks.

Punktides 3 ja 4 esitatud tegevused eeldavad mahukamaid muudatusi ja panustamist riigivara valitsejate poolt.

Punktis 3 esitatud muudatused eeldavad protsessimudeli ja kompetentsimudeli rakendamist (vt aruande ptk 3.3-3.4).

## 3.3. Riigi kinnisvara juhtimise protsessimudel

Tulemuslik organisatsiooni kinnisvarakeskkonna juhtimine peab olema tihedalt sünkroniseeritud asutuse missiooni, visiooni ning eesmärkidega. Seetõttu peab toimima kinnisvarakeskkonna juhtimine kõigil asutuse juhtimise tasanditel: strateegilisel, taktikalisel ja operatiivsel tasanditel.

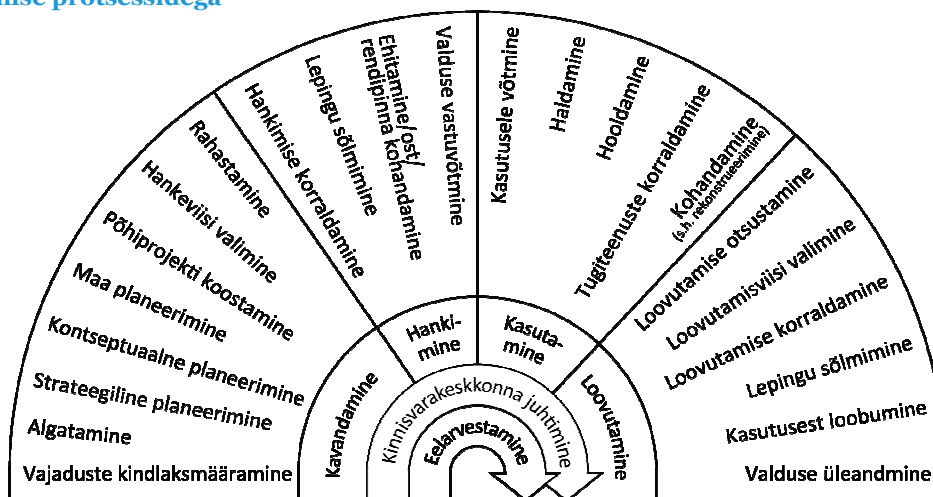
### 3.3.1. Protsesside kirjeldused

Protsessimudeli uuringus jaotati ja kirjeldati 53 kinnisvarakeskkonna juhtimise protsessi, iga protsessi kohta koostati protsessikaardid (vt näidis lisas 7). Otsustusprotsesse analüüsiti kolmes rühmas vastavalt nende ulatusele:

- 1. Kasutusüksuse ehk kinnisvara objekti protsessid** on protsessid, millega korraldatakse konkreetse kasutusüksusega seotud tegevusi alates kasutusüksuse vajalikkuse sõnastamisest asutuse strateegias ja füüsilisest loomisest ning kasutuselevõttust kuni kasutamisest loobumiseni. Selle kategooria protsessid kirjeldavad ühe konkreetse kasutusüksuse elua jooksul tehtavaid tegevusi ja nende tegevuste elluviimisega seotud rolle. Kokku kirjeldati 23 protsessi, millest 8 kavandamise, 4 hankimise, 5 kasutamise ja 6 loovutamise etapi protsessi.
- 2. Organisatsiooni kinnisvaraportfelli protsessid ehk kinnisvarakeskkonna juhtimise protsessid** on protsessid, mis reguleerivad asutuse kinnisvarakeskkonna juhtimist. Protsessid põhinevad EN standardile 15221:5 ja on töös kohandatud vastama riigi kinnisvaraportfelli juhtimise iseärasustele. Kokku kirjeldati 28 protsessi, millest 11 strateegilise, 13 taktikalise ja 4 operatiivtasandi protsessi.
- 3. Eelarvega seotud protsessid** ehk kinnisvarakeskkonna eelarve koostamisega seotud protsessid. Need on tihedalt seotud riigieelarve koostamise iga-aastase protsessiga ja nõuavad mitmete teiste asutuste kaasamist. Seetõttu on töös otsustatud neid vaadelda ülejäänud protsessidest eraldiseisvatena. Kokku kirjeldati 2 protsessi: kinnisvara kasutusüksuse pikaajalise (kuni 30 a) eelarve ja kinnisvara kasutusüksuse valitsemise koondaruande koostamine ja kinnisvara kasutusüksusega seotud informatsiooni koondamine ja kasutamine riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia koostamisel.

Joonis 38 iseloomustab kasutusüksuse protsesside paiknemist kasutusüksuse elukaarel ja võimaldab hinnata, milliseid kompetentse iga kasutusüksusega tegelevatel ametnikel eri aegadel vaja läheb.

**Joonis 38. Kasutusüksuse protsessid, selle etapid ja seos kinnisvarakeskkonna juhtimise ja eelarvestamise protsessidega**



Lisaks on joonisel näha kasutusüksuse protsesside seos kinnisvarakeskkonna juhtimise protsesside ja eelarvestamise protsessidega, mis on kogu kasutusüksuse eluiga läbivad protsessid.

### 3.3.2. Protsesside reguleeritus elukaare erinevates etappides

Erinevate kinnisvara elukaare etappide reguleerituse tase täna on erinev.

#### 1. etapp: kavandamine - suuresti reguleerimata

Kavandamine piirdub vaid ruumiprogrammi, asukoha valiku ja hinnangulise maksumuse planeerimisega. Strateegilise planeerimise protsess puudub üldse. Arengukavades ei ole sageli seost kinnisvararessursside kasutamisega. Investeeringute üle otsustamisel puudub pikk vaade ja seos strateegiliste dokumentidega.

RES-i seos riigi põhitegevuse vajadustega on täna nõrk, kuigi uue eelarveseadusega on loodud alus selle tugevdamiseks. Arvestades RES-i ajaperspektiivi (4 aastat) ja võrreldes seda

kinnisvara elukaare ning valdkondade vajadustega, on see ilmselgelt liiga lühike vaade. Vajalik oleks luua vaade, mis võimaldab rahavoogusid ette planeerida kuni 30 aastaks.

Töökeskonna planeerimine piirdub töökohtade jagamisega, seos organisatsiooni põhitegevusega on nõrk. Lisaks kvantitatiivsetele pinnakasutuse tõhususe mõõdikutele tuleb luua ka kvalitatiivsed mõõdikud (töötajate rahulolu) ja tagada, et töökeskonna kvaliteet pinda kokku hoides ei langeks.

**Rahandusministeeriumil on kavas** protsesside detailsem reguleerimine, RKVR-i toe loomine selleks, kavandamisprotsesside sidumine riigieelarve protsessiga.

**Riigivara valitsejatel on vajalik:** töökordade rakendamine.

### **2. etapp: hankimine - osaliselt reguleerimata.**

Riigihanke korraldamine on reguleeritud riigihangete seadusega ja hangete kordadega, kuid riigihankele eelnevad tegevused ei ole reguleeritud. Tegevuspraktika on ebaühtlane. Info millele tuginedes hankeotsused tehakse ei ole alati piisav.

**Rahandusministeeriumil on kavas** protsesside reguleerimine ja sidumine riigieelarve protsessiga, sh dokumendivormide kinnitamine .

**Riigivara valitsejatel on vajalik** töökordade rakendamine.

### **3. etapp: kasutamine - suuresti reguleerimata**

Olemas on ülevaade varade kasutamisest asutuse tasandil, riigiülene ülevaade puudub. Tulenevalt sellest, et aruandlus on reguleerimata ja ei vasta asutuse põhiprotsessidest tulenevatele vajadustele, on RE protsessis on infot vähe. Ka kinnisvara korrashoiutegevuste korraldamine toimub täna minimaalses mahus, mis ei taga vara säilimist.

**Rahandusministeeriumil on kavas** RVS-i muudatused, RKVR-i arendused, Rahandusministri määrusega kehtestatud nõuded hoonete kasutamisele ja korrashoiule.

**Riigivara valitsejatel on vajalik** töökordade rakendamine, ressursside leidmine andmete kogumiseks ja analüüsiks.

### **4. Etapp: Loovutamine - reguleeritud**

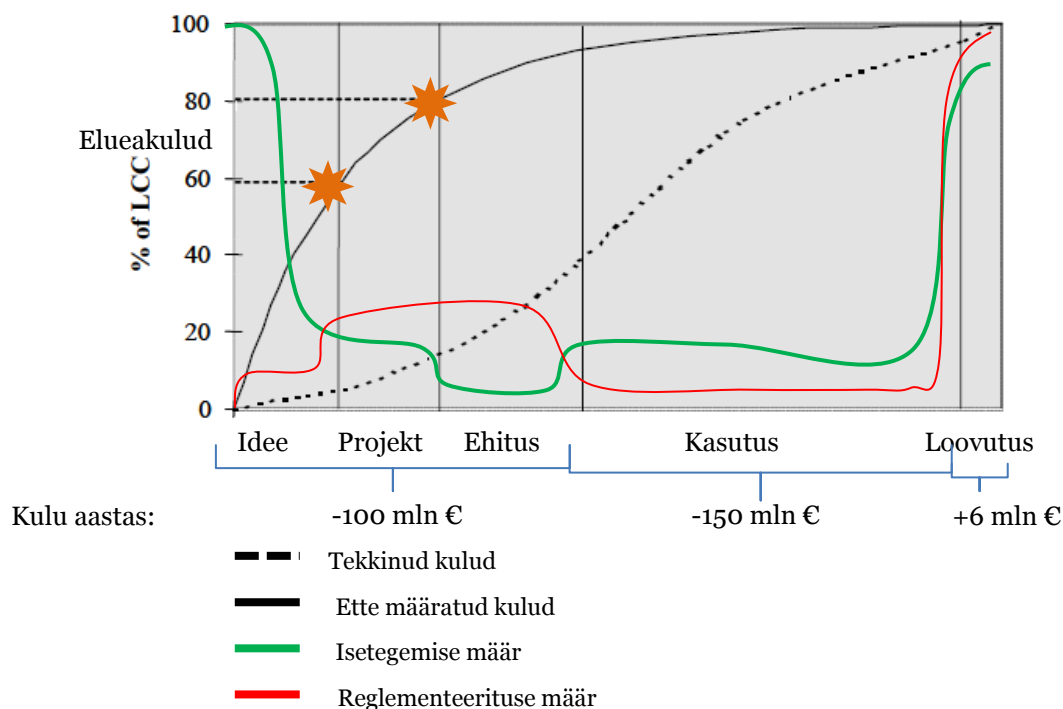
Loovutamine on kõige enam reguleeritud kinnisvara juhtimise protsess. Ometi on siingi probleeme. Näiteks on võõrandamise ja kasutamiseks andmise menetlused kohati kohmakad. Ebaselge ja kaalutlusotsust nõudev on KOV-dele ja teistele avaliku sektori asutustele otsustuskorras soodustingimustel võõrandamise korraldus (probleemiks juhul, kui alternatiive on mitu).

**Rahandusministeeriumil on kavas** RVS muudatused.

#### **3.3.3. Elukaare etappide mõju kinnisvara elueakuludele**

Kõige paremini on reguleeritud elukaare loovutamise etapp ehk mittevajalikust varast vabanemine (võõrandamine või kasutusse andmine), kuid kõige puudulikumalt on reguleeritud kõige esimene ehk kavandamise etapp - ideest hankeni jõudmise protsess. Samas on just kavandamise etapis tehtud otsustel kõige suurem mõju kinnisvara eluea kuludele (Joonis 39).

### Joonis 39. Ehitise elueakulud erinevatel elukaare etappidel



Allikas: Kompetentsimudelit tutvustavad slaidid, ASIS Drafting OÜ, NATO materjalide alusel.

**Idee faasi lõpuks on ette määratud 60% ja projekteerimise faasi lõpuks juba 80% kinnisvara kogukuludest (elueakuludest).** Vigade tegemine planeerimisel võib kaasa tuua asjatuid kulutusi ehituse faasis ja eriti kasutuse faasis (nt energiatarbimise kulud, vähefunktsionaalne pinnakasutus, kallist hooldust vajavad materjalid jms).

Tekkinud kulude jagunemisel on suhe aga vastupidine: **projekteerimise faasi lõpuks on tegelikult tehtud ainult 10-20% kuludest**, enamik kuludest kaetakse hilisemates, ehituse ja kasutuse faasides. Seega on planeerimise faasis ressurside kokkuhoid ebaotstarbekas.

Ülioluline on omada organisatsioonis vastavat kompetentsi, kuna **kavandamise faasi tegevused on strateegilised tegevused, mida ei saa sisse osta**. Projekteerimise tegevuste sisseostmine on tavapärase ja mõistlik, kuid tulemuse õnnestumiseks on hädavajalik, et asutuse vajadused oleksid hästi läbi mõeldud ja tegemist oleks „targa tellijaga“ (töö on „tellija materjalist“ ja tellija on see, kes maksab kinni tehtud vead).

#### 3.3.4. Tegevuste sisseostmise võimalused

Juhul, kui teenused ostetakse sisse kaasates strateegilise partnerina RKAS-i, vajab asutus hästi juhitud protsesse ja kompetentsi selleks, et planeerida oma kinnisvarakeskkonna vajadusi põhitegevuste elluviimiseks ning tagada planeeritu saavutamine. Need on strateegilise tasandi protsessid, mida ei saa delegeerida kolmandatele osapooltele.

Siiski on paljude operatiiv- ja taktikalise tasandi tegevuste puhul teenuste sisseostmine põhjendatud ja otstarbekas. Protsessimudeli uuringus kirjeldati kõikide protsesside puhul optimaalseimat teenuse osutamise viisi kõigi nelja riigi kinnisvara põhilise korraldusmudeli puhul<sup>25</sup>. (Tabel 26)

<sup>25</sup> Riigi kinnisvara korraldusmudelite kirjeldus on koostatud rahandusministeeriumi poolt (vt 18.02.2010 valitsuskabinetile esitatud materjalid) ja täpsustatud Tartu Ülikooli teadlaste poolt uuringus „Riigi hoonestatud kinnisvara rahastamismudelid“ ning hiljem rahandusministeeriumi enda poolt.

**Tabel 26. Riigi hoonestatud kinnisvaramudelite üldkirjeldus**

	<b>Mudel 1</b>	<b>Mudel 2</b>	<b>Mudel 3</b>	<b>Mudel 4</b>
	<b>detsentraliseeritud valitsemine</b>	<b>tsentraliseeritud haldamine</b>	<b>riigi äriühingu omand (üürimudel)</b>	<b>erasektori omand (üürimudel)</b>
<b>Hoonete haldamine</b>	detsentraliseeritud	tsentraliseeritud (riigi äriühing)	tsentraliseeritud (riigi äriühing)	tsentraliseeritud (riigi äriühing) ja eraomanik
<b>Omand</b>	riik (detsentraliseeritud)	riik (detsentraliseeritud)	riigi äriühing (tsentraliseeritud)	erasektor (detsentraliseeritud – erinevad omanikud)
<b>Pinnakasutuse optimeerimise võimalus</b>	minimaalne	Mõõdukas	maksimaalne	maksimaalne
<b>Investeeringute finantseerimine</b>	otse riigieelarvest	otse riigieelarvest	riigi äriühingu eelarvest	valitsussektori väliselt
<b>Rakendamine</b>	varadel, kus haldamise tsentraliseerimine ei ole otstarbekas või võimalik	varadel, kus omandi üleandmine on piiratud finantseerimis-lepinguga	kõikide varaliikide puhul	ainult üldotstarbelistel varadel, kus on võimalik sõlmida kasutusrendi-lepingud
	praegune valdav mudel, edaspidi alternatiiv spetsiifilistel üksikjuhtudel (näiteks kõrgendatud julgeolekuriskiga varad, riigile strateegiliselt vajalikud hooned, eksterritoriaalsusest tulenevalt välisriikides paiknevad saatkonnahooned)	alternatiiv EL-i finantseeritud objektidel, millel on omaniku vahetamise piirangud	põhimudel eriotstarbelistel varadel	põhimudel üldotstarbelistel varadel

Uuringus vaadeldi kolme alternatiivset teenuse pakkumise viisi:

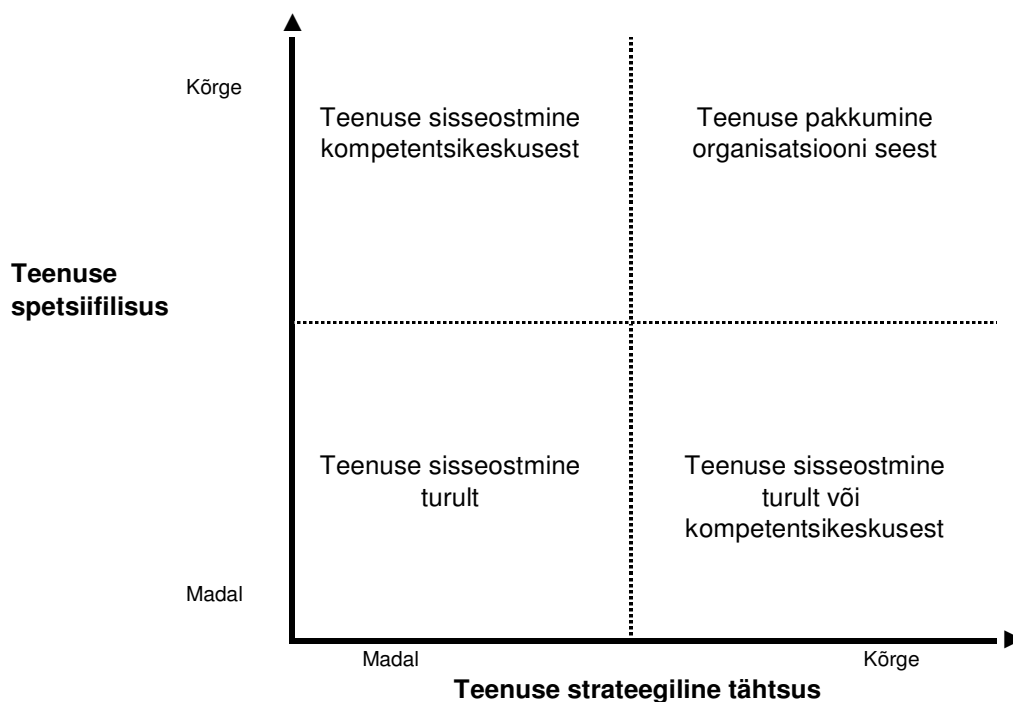
- teenuse osutamine riigi siseteeusena (rahandusministeeriumi poolt terve riigi kinnisvarakeskkonna kohta tervikuna, riigivara valitseja poolt terve valitseja portfelli ulatuses või volitatud asutuse poolt ainult konkreetse asutuse kinnisvaraportfelli ulatuses);
- teenuse sisseostmine turult;
- teenuse sisseostmine riigi äriühingult (RKAS-lt).

Analüüsis hinnati kõiki kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesse teenuse sisseostmise põhjendatuse kriteeriumide alusel, mis jagunevad kahte põhirühma:

- teenuse **spetsiifilisuse** hindamise kriteeriumid;
- teenuse **strateegilise tähtsuse** hindamise kriteeriumid.

Omavahel kombineerituna moodustavad need maatriksi nelja kvadrandidiga, nagu esitatud Joonis 40.

Joonis 40. Optimaalse kinnisvarakorralduse maatriks



Aruandes kirjeldatud protsessid ja nende optimaalsete teostajate leidmiseks läbiviidud analüüsi meetodika ja tulemused korraldusmodelite kaupa on detailselt kirjeldatud protsessimudeli uuringu aruandes. Analüüsi olulisemad tulemused on järgmised:

**Teenused, mis peaksid jääma riigi siseteenusteks** on eelkõige tervet portfelli hõlmavad strateegilise juhtimistasandi protsessid, mille puhul on soovitatav võtmekompetentsid välja arendada ja neid säilitada universaalselt – nii volitatud asutustes, riigivara valitsejate kui ka Rahandusministeeriumi juures. Sellisteks protsessideks on näiteks pikaajalise eelarve ja riigivara valitsemise koondaruande koostamine, riigieelarve strateegia ja eelarve koostamine, kinnisvarakeskkonna vajaduste kindlaksmääramine valdkonna arengukava koostamisel, kommunikatsioon ja muudatuste juhtimine, asutuse kinnisvarakeskkonna strateegilise tasandi juhtimise protsessid (kinnisvarateenuste korraldus, mis oleks kooskõlas asutuse strateegiliste eesmärkidega), asutuse kinnisvarakeskkonna taktikalise tasandi juhtimise protsessid (haldusstruktuuri töötajate juhtimine, kinnisvarakeskkonna ressursside haldamine) ja vara hanke- ja loovutamiskiivi valimine.

**Protsessid, mida oleks otstarbekas sisse osta riigi äriühingult** on eelkõige portfelli ulatusega taktikalise tasandi protsessid. Just seal võimaldab riigi äriühingu mudel saavutada mastaabisäästu ja akumulierida vajalikke väga spetsiifilisi kompetentse, mida on võimalik kasutada kõigi riigivara valitsejate portfellides. Sellisteks protsessideks on eelkõige need teenused, mis on kompetentsikeskusele ülesandeks pandud nagu mittevajalikest varadest loobumise korraldamine, arendustegevuste (planeerimise, projekteerimise ja ehitamise) korraldamine ja kinnisvara korrashoiutegevuste (haldamise ja hooldamise) korraldamine.

Lisaks oleks otstarbekas kompetentsikeskus kaasata ka kinnisvarakeskkonna teenuste ülevaatus ja hindamise, andmete kogumise ja haldamise, kinnisvarakeskkonna ja kinnisvarakeskkonna teenuste aruandluse, kinnisvarakeskkonna teenuste koordineerimise, riskianalüüsi, ruumiplaneerimise ja –hindamise, lepingute juhtimise, teenusepakujate juhtimise ja töökeskkonna ohutuse ja töötervishoiu auditeerimise protsessi.

**Protsessid, mida oleks otstarbekas sisse osta turult** on põhiliselt konkreetse kasutusüksuse haldamist puudutavad protsessid. Sellel tasandil on tegu normeeritud, mõõdetavate protsessidega, mille sarnaseid kasutatakse nii avalikus kui ka erasektoris kinnisvara juhtimisel igapäevaselt ja kus protsesside lihtsus tagab efektiivse järelevalve ning vaba konkurents toob kaasa halduskulude kokkuhoiu. Sellisteks tegevusteks on eelkõige planeerimine, projekteerimine ja ehitamine ning hooldusteenused.

**Ettepanekud teenuste tellimise paremaks korraldamiseks.** Sõltumata sellest, kas teenus ostetakse sisse turult või kompetentsikeskusest, tuleb asutusel kui hankijal välja arendada protsessid ja tööriistad, mis võimaldaksid aruka hangete korraldamise tulemusena luua suurimat lisaväärtust. Kuivõrd ka esmapilgul sarnased teenused võivad hankiva organisatsiooni spetsiifikast sõltuvalt sisu poolest väga erineda, ei ole olemas kindlaid kuldseid reegleid, mis tagaksid hankijale alati eduka teenuse,

**Teenusstandardite väljatöötamise vajadus** eksisteerib eelkõige nende teenuste puhul, mida riik võiks sisse osta turult. Teenusstandard võimaldab teenusepakkujatele paremini ja selgemalt vahendada infot riigi kinnisvarakeskkonna vajaduste kohta. Samuti võimaldab teenusstandard efektiivsemalt ja üheselt mõistetavamalt teostada teenuste osutamise järelevalvet. Selguse ja üheselt mõistetavuse huvides tasub kaaluda teenusstandardite loomist ka nende teenuste suhtes, mida riik otsustab sisse osta riigi äriühingult.

Uuringus loodi kinnisvara korrashoiuteenuse teenusstandard kui raamistik, millele teenusstandardid saab luua.

## 3.4. Riigi kinnisvara juhtimise kompetentsimudel

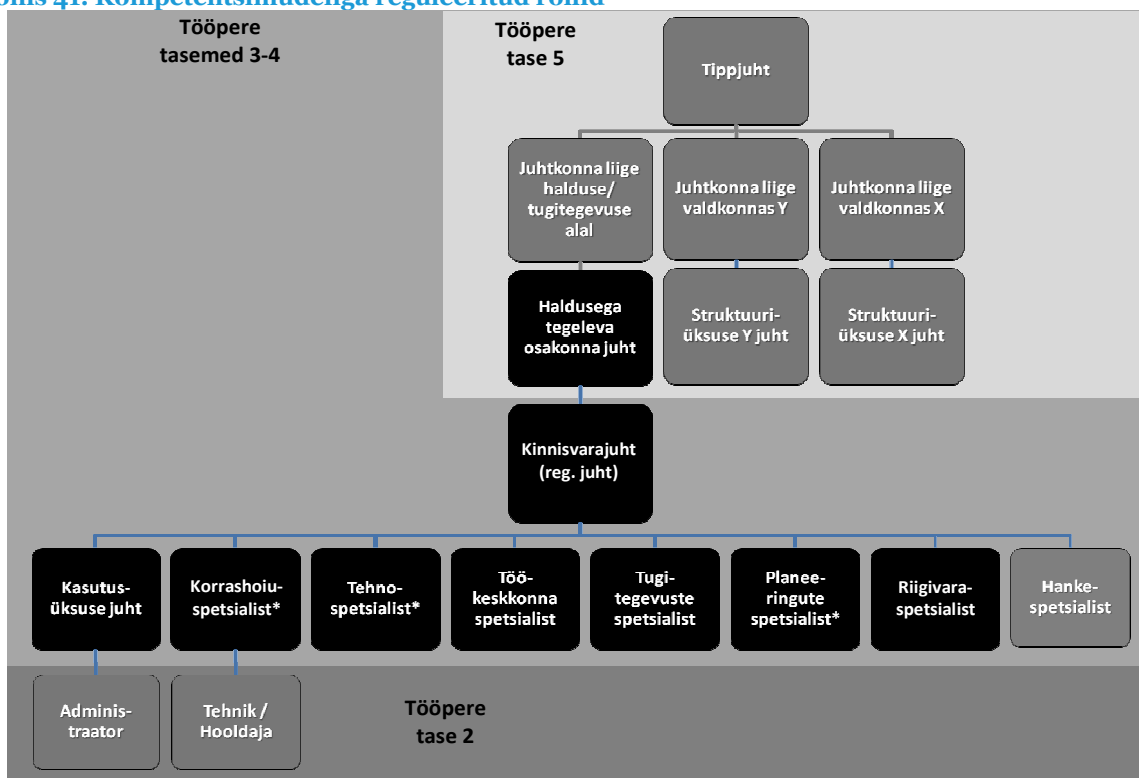
### 3.4.1. Rollid protsessis määravad kompetentsi

Protsessimudeli uuringus kasutati juhtimisprotsesside kirjeldamisel „rolli” mõistet, mis loob seose protsessimudeli ja kompetentsimudeli vahel. Kõik protsessides kirjeldatud tegevused on seotud nende läbiviimiseks kõige sobivama rolliga. Rollide nimetustes on kasutatud üldisi termineid, kuna konkreetsete ametikohtade nimetused võivad avaliku sektori eri asutustes olla erinevad. (vt. Joonis 41)

Rollide klassifitseerimisel lähtutakse „Avaliku teenistuse tööperede kataloogis“ (Rahandusministeerium 2012) kirjeldatud viietasemelisest süsteemist, kus 5. tase vastab kõige kõrgema keerukusastmega rollidele ja 1. tase kõige madalamatele (vt Joonis 41). Praktikas võib üks töötaja, sõltuvalt ametkonna suurusest, täita mitut rolli. Samuti on suuremaid kinnisvaraportfelle haldavate ametkondade puhul võimalik, et üks roll on ära jagatud mitme töötaja vahel.

Joonisel kujutatud spetsialistid paiknevad üldjuhul tööperere 3. tasemel. Kui konkreetse asutuse töö eripärad seda nõuavad, võivad spetsialistid paikneda ka tööperere 4. tasemel. Sõltuvalt asutuse ametnikkonna suurusest võib hierarhiatasemeid olla ka vähem (erandjuhtudel ka rohkem). Samuti võib väiksemate ametkondade puhul üks spetsialist täita mitut joonisel kirjeldatud rolli. Täpsemad selgitused struktuuriüksuste ja kasutatud üldistatud rollide kohta on riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsimudeli lõpparuandes.

Joonis 41. Kompetentsimudeliga reguleeritud rollid



### 3.4.2. Kompetentsimudeli sisu ja kasutamise võimalused

**Kompetents** on jälgitav kombinatsioon **teadmistest, oskustest ja hoiakutest**, mis võimaldavad parimat sooritust. Kompetentsid väljenduvad inimese **käitumisviisis** ja **mõtlemisviisis** ning on erinevates situatsioonides **püsivad**, samas **arendatavad**. Kompetentsimudel kirjeldab omadusi, oskusi ja hoiakuid, mida oma tööga hästi toime tulevad ametnikud peaksid omama.

Kompetentsid on töös jaotatud eri rollide vahel vastavalt tegevusvaldkonnale ja vastutuse suurusele. Iga rolli puhul on kirjeldatud nii erialaseid kui ka üldisi juhtimiskompetentse (nt oskust prioriteete seada, suhelda, delegeerida jne).

Kompetentsimudel sisaldab kõigi kompetentside puhul nende valdamise eri tasandeid (skaalal -1 kuni +3), mis võimaldab hinnata ja kujundada ametnike arenguvajadusi ja koolitusi. Välja on töötatud ka koolituspõhimõtted ja näidiskoolituskava, mis moodustavad kompetentsimudeli rakendusliku osa.

Kompetentsimudelis on eristatud:

- rollid, mis on asutusele kindlasti vajalikud ja mille sisseostmine ei ole võimalik (haldusega tegeleva osakonna juht, kinnisvarajuht (regioonijuht), kasutusüksuse juht, riigivara spetsialist/ kinnisvaraspetsialist, töökeskonna spetsialist, tugitegevuste spetsialist), ning
- rollid, mis on asutusele vajalikud vaid juhul, kui teenuse sisseostmine ei ole mingitel põhjustel põhjendatud (korrashoiuspetsialist (haldur), ehitus- ja planeeringute spetsialist, tehnospetsialist).

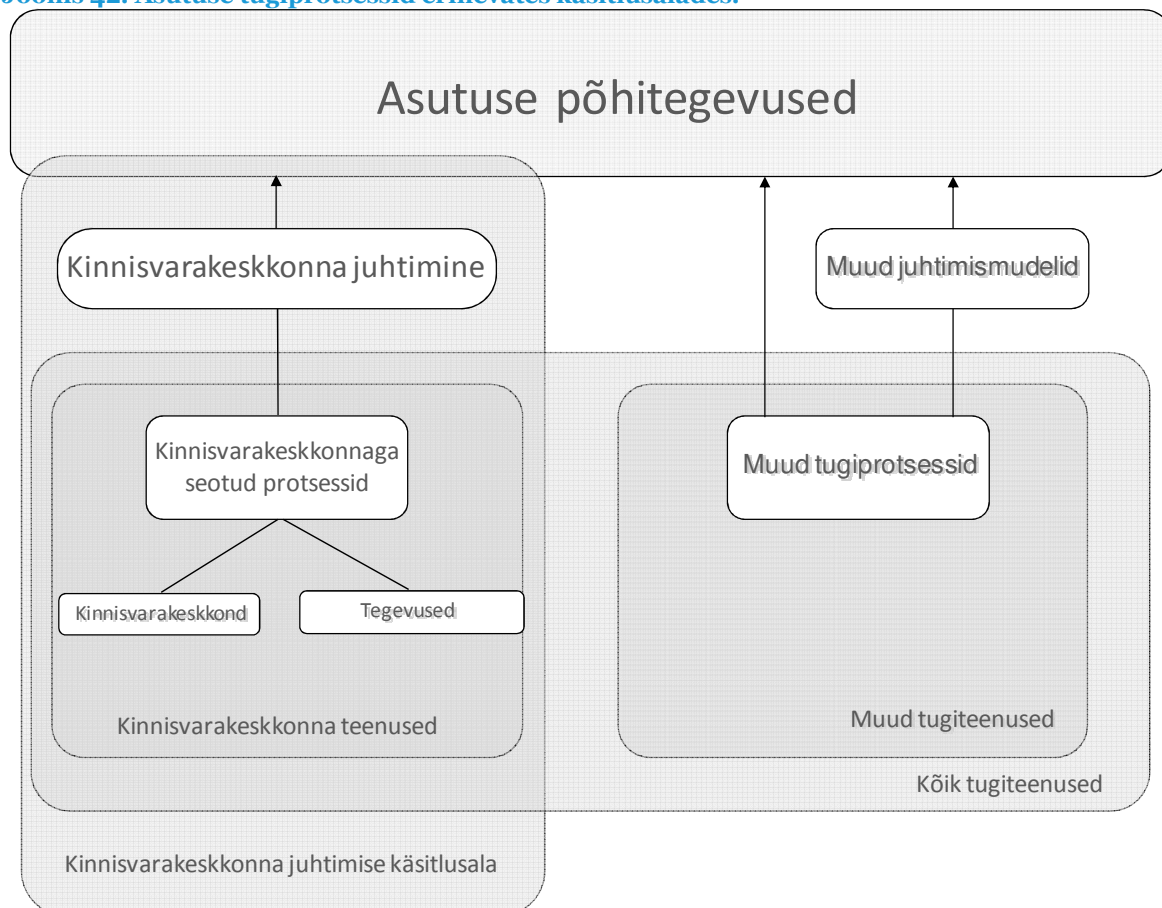
Sisseostetavatel kompetentsidel on esitatud ka nõuded, mida esitada teenuste hankimisel. Lisaks eelmainitud seostele riigi tööperede süsteemiga on loodud kompetentsimudelis analüüsitud ka seoseid riikliku kutse süsteemiga ja võimalusel esitatud soovitusliku alusnõudena vastava kutse olemasolu

### 3.4.3. Seosed tugiteenuste valdkonna korraldusega

Uuringus kaardistati Eesti riigi keskvalitsuse tasandil osutatavad tugiteenused ja nende kattuvus riigi kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsessidega. Tuvastatud kattuvusi analüüsiiti ja tehti ettepanekud protsesside integreerimiseks.

Tugiprotsesside kaardistamise lähtealuseks on standardis EN 15221-1:2006 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine Osa 1: Terminid ja määratlused“ esitatud kinnisvarakeskkonna juhtimise käsitusala. Käsitusalas eristatakse tugiteenuste käsituslaid. Joonis 42 on esitatud asutuse tugiprotsesside liigitused ja kuuluvus käsitusalasse.

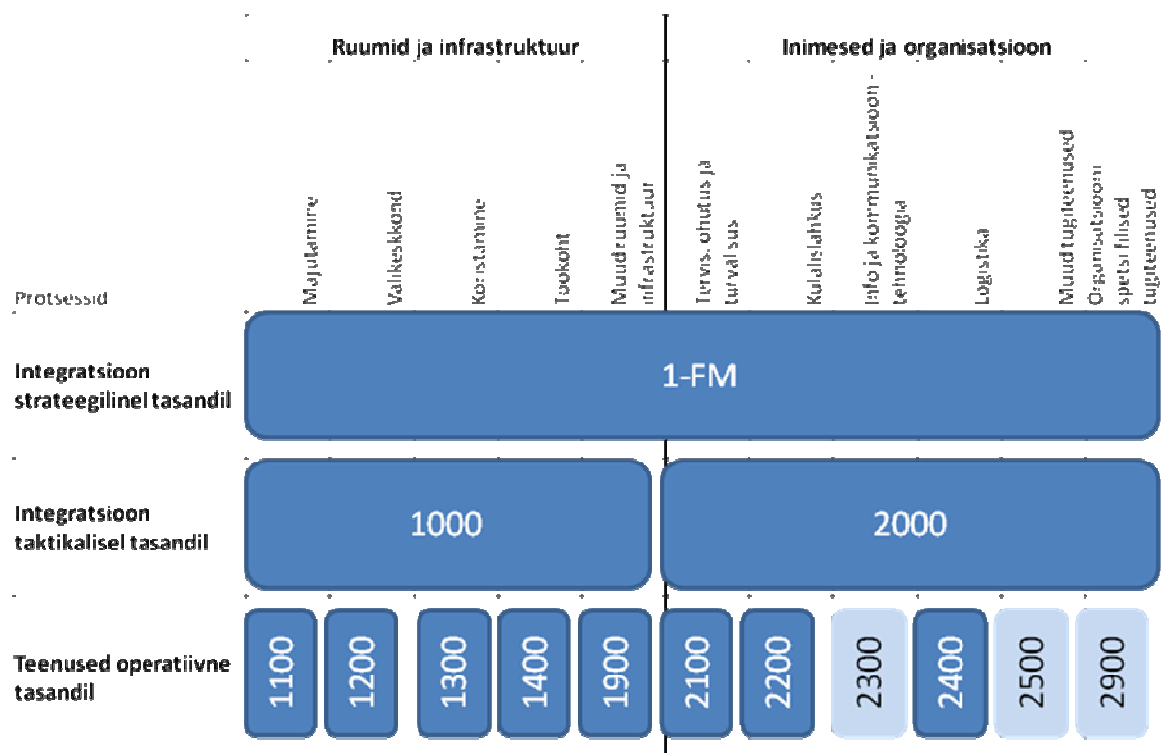
**Joonis 42. Asutuse tugiprotsessid erinevates käsitusalades.**



**Allikas: EN 15221-1:2006**

Uuringus on vaadeldud protsesse, mis keskenduvad eelkõige asutuse füüsilise kinnisvarakeskkonna ja sellega otseselt ja kaudsemalt seotud tugiteenuste tagamisele. Võrrelduna standardis EN 15221-4 esitatuga on käesolevas töös vaatluse all olevate teenuste hulk väiksem. Töös ei käsitleta info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (grupp 2300), finantsjuhtimise (grupp 2510), personalijuhtimise (grupp 2520), õigusteenu (grupp 2530) ega ka asutuse spetsiifikast tulenevaid tugiteenuseid (grupp 2900). Teenuste jaotumist käesolevas töös käsitletavateks ja mitte käsitletavateks kirjeldab detailsemalt Joonis 43.

Joonis 43. Töö ulatuses olevad protsessid ja EN 15221-4: 2011 protsessid.



Allikas: EN 15221-4:2011, autorite kohandused

Joonisel on tumeda taustaga märgitud protsessid, mida käsitletakse nii käesolevas töös kui ka EN standardis. Heleda taustaga on protsessid, mida käesolev töö ei käsitle, kuid mis siiski sisalduvad EN standardis. Joonisel toodud numbrid on protsesside tähised EN standardis. Teisisõnu eeldatakse lõpparuandes, et heledaga märgitud protsessid on juhitud teiste tugiprotsessidega, mis ei ole kinnisvarakeskkonna juhtimise protsessid (tugiteenused, mida juhitakse teiste juhtimismudelitega).

Eelnevast tulenevalt jagunevad kõik vaadeldavad tugiteenused kolme rühma:

- 1) kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemiga hõlmatud tugiteenused;
- 2) tugiteenused, mida juhitakse teiste juhtimismudelitega;
- 3) eraldi- ja iseseisvad tugiteenused, mis ei ole seostatud ühegi juhtimismudeliga.

**Teenused, mille pakkumist korraldatakse kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi kaudu** on kinnisvara korrashoid (kogu elukaar), vara haldamine ja hangete korraldamine.

Tugiteenuste puhul, mille suhtes märgiti, et need korraldatakse kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi kaudu, tuleb siiski arvestada, et praktikas korraldatakse hankeid ning varade ja kinnisvara juhtimisega seotud tegevusi eraldiseisvates struktuuriüksustes ja nende tegevuste puhul kasutatakse eraldiseisvaid juhtimissüsteeme. Tulevikus oleks nimetatud tugiteenuseid siiski otstarbekas juhtida ühtse juhtimissüsteemi, soovitatavalt kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi raames.

**Teenused, mille pakkumist korraldatakse mõne muu juhtimismudeli kaudu** on:

- infotehnoloogia teenused (infosüsteemide koordineeritud haldamine RIA kaudu);
- eelarvestamine (üleriigiline standardiseeritud eelarve koostamise protsess, olemasolev infosüsteem (REIS), valdkonna kureerimine Rahandusministeeriumi poolt);
- raamatupidamine (riigirahanduse ühtsed põhimõtted, kavad üle minna ühtsele SAP-ile, valdkonna kureerimine Rahandusministeeriumi poolt);
- personali juhtimine (tippjuhtide kompetentsikeskus, valdkonna kureerimine Rahandusministeeriumi poolt);

- siseaudit (üleriigiline eetikakoodeks, standardid, valdkonna kureerimine Rahandusministeeriumi poolt).

Tugiteenuste puhul, mille suhtes märgiti, et nende pakkumist korraldatakse mõne muu juhtimismudeli kaudu, ei ole praegu ega lähitulevikus põhjendatud nende koondamine kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi raamistikku. Tegu on teenustega, millel on praeguseks keskvalitsuse tasandil välja kujunenud pikkade traditsioonide ja kogemustega koordineeriv üksus, mis asub kindlas (üldjuhul Rahandusministeeriumi) valitsemisalas. Lisaks iseloomustab neid tugiteenuseid valdkonda reguleerivate õigusaktide, standardite, koodeksite, personali arendamise ja koolituspõhimõtete olemasolu ja välja kujunenud või välja kujunemas IT-tugi tsentraalselt hallatavate infosüsteemide kaudu. Nendeks on kesksed registrid, menetluskeskkonnad ja aruandlusmootorid.

**Teenused, mille pakkumise korraldamine ei ole juhtimissüsteemiga reguleeritud** on avalikkussuhted, juriidiline tugi ja sekretariaaditeenused (asjaajamine).

Tugiteenuste puhul, mille suhtes märgiti, et nende pakkumise korraldamine ei ole juhtimissüsteemidega reguleeritud ehk need toimivad eraldi ja iseseisvalt, ei ole põhjendatud lähitulevikus nende integreerimine kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi raamistikku. Seda põhjusel, et neid teenuseid osutatakse eraldiseisvates struktuuriüksustes ning on olemas valdkonda reguleerivad õigusaktid, standardid ja head tavad.

**Pikas perspektiivis on realistlik eeldada, et kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemist areneb välja tugikeskkonna juhtimissüsteem**, mis hõlmab endas nii praegu eraldiseisvaid (juhtimissüsteemideta) tugiteenuseid kui ka teisi tugiteenuseid, millel praegu juba on oma juhtimissüsteem. See ei tähenda, et praegused juhtimissüsteemid kaovad, vaid pigem seda, et erinevad tugiteenuste juhtimissüsteemid integreeruvad kindlas ulatuses, millest omakorda kasvab välja ühtne raamistik tugikeskkonna korraldamiseks (tugikeskkonna juhtimissüsteem).

Lisaks vaadeldi võimalust integreerida kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesse teiste tugiteenuste osutamise protsessidega. Analüüsis leiti, et kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside sidumiseks teistes riigiasutustes kasutatavate teenuste osutamise protsessidega on järgmised võimalused:

1. Kinnisvarakeskkonnaalase informatsiooni töötlemiseks vajalike infotehnoloogiliste lahenduste väljatöötamine ja täiustamine võiks toimuda samas raamistikus riigi infosüsteemide arendamisega. Dokumendihaldussüsteemide loomine või uuendamine võtaks siis arvesse ka kinnisvarakeskkonna dokumentide spetsiifikat (skeemid, joonised, mobiilsed rakendused jne).
2. Riigieelarve koostamise protsesside seostamine kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsessidega.
3. Kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside ülevaatus ja täiustamist on võimalik ühendada asutuste siseauditi protsessidega. See võimaldaks kokku hoida kinnisvarakeskkonna strateegilise juhtimisega tegelevate ametnike aega ning ära kasutada siseauditiga tegelevate spetsialistide erialateadmisi ja kogemusi. Seeläbi oleks võimalik parandada kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside taset konstruktiivse kriitika kaudu.
4. Kinnisvarakeskkonna juhtimisega tegelevate ametnike kompetentside kindlaksmääramine ja arendamine on võimalik ühendada asutuse üldise koolitusprogrammiga ja personalijuhtimise põhimõtetega. Samuti on otstarbekas integreerida kinnisvarakeskkonna juhtimisalaste kompetentside väljaarendamine üldisesse, avaliku teenistuse kompetentside tõstmise ja ametnike motiveerimise strateegiasse.
5. Kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsessides sisalduvad asjaajamisfunktsioonid (dokumentide kooskõlastamine ja vormistamine, aga ka vorminõuete ülevaatus ja väljatöötamine) on võimalik delegeerida asutuste asjaajamistalitustele. Alternatiivina tasuks kaaluda asjaajamistalituste spetsialistide kaasamist kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside täiustamise protsessi.

# 4. RAHASTAMINE

## 4.1. Rahastamisega seonduvad mõisted

Kinnisvara kulude ja rahastamisega on seotud erinevad mõisted. Alljärgnevalt on esitatud käesolevas peatükis kasutatavad mõisted ning nende sisuseletused. Mõistete allikad:

Aluseks on võetud:

- Eesti standardis EVS 875-10-2013<sup>26</sup> „Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ esitatud kinnisvarakuludega seotud mõisted, millest osa pärineb Rahanduministeeriumi tellimusel välja töötatud „Kulunormist“, vt lisa 3 punkt 1.7). Edaspidi viidatud [EVS 875].
- Vabariigi Valitsuse 30. septembri 2013 määrusest nr 142 „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ mõistetega. Edaspidi viidatud [VV üürimäärus].

Mõistetele on loodud seosed:

- Riigi raamatupidamise käsitlusega.
- Riigieelarve kululiikidega käsitlusega.

Lisaks käesolevas peatükis esitatule on üüri ja kuludega seotud käsitlusi detailsemalt avatud alampeatükis 4.4.

### 4.1.1. Tegevuskulud ja kapitalikulud

#### Eesti standardi EVS 875-10-2013 mõisted:

**Kinnisvarakulud** [EVS 875] koosnevad järgmistest komponentidest:

- 1) **tegevuskulud** (*operating expenses, OpEx*);
- 2) **kapitalikulud**, mis jagunevad
  - jooksvad kapitalikulud (*capital expenses, CapEx*),
  - investeeritud kapitali kulusus (*capital cost, interest*).

**Tegevuskulud** [EVS 875] on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seonduvad perioodilised kulud, mis on seotud vara tulupotentsiaali hoidmisega, kuid mitte selle tõstmisega. Tegevuskulude hulka ei arvestata vara parendamiseks tehtavaid kulusid, vara finantseerimisega seotud kulusid, raamatupidamislikku kulumit (amortisatsiooni). Tegevuskuludeks on kõik kinnisvara kulud, mida raamatupidamises ei kapitaliseerita.

Vaste raamatupidamises: „kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud“, millena riigi raamatupidamises käsitletakse üüri- ja rendikuluseid, tarbimiskulusid (küte, vesi, elekter jne.), remondikuluseid, korrashoiu- ja valveteenuse kulusid, kindlustuskulusid ja muid kinnistute, hoonete ja ruumide kulusid.

Vaste riigi eelarves: „tegevuskulud“, mida vaadatakse suure üldistusastmega. Detailsemalt analüüsitakse „rendimakseid“.

---

<sup>26</sup> Käesoleva aruande koostööstamisele saatmisel on nimetatud standard (tegemist on uustöötusega) trükkis avaldamata, kuid on läbinud arvamusküsitluse vooru.

**Jooksvad kapitalikulud** [EVS 875] on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud ühekordsed kulud, mis on vajalikud vara remondiks (asendamiseks ja taastamiseks) ning parendamiseks ja mis raamatupidamises kapitaliseeritakse.

Ligikaudne vaste raamatupidamises: „kapitaliinvesteeringutel“ arvestatav amortisatsioon ehk kulum.

Vaste eelarves: puudub, kuna eelarve arvestus on kassapõhine.

**Investeeritud kapitali kulusus** [EVS 875] väljendab omanikutulu kinnisvarasse investeeritud kapitalilt, mis on oma olemuselt omaniku nõutav tootlus investeeritud kapitalilt. Investeeritud kapitali kulusus korvab kulusid, mis on seotud investeerimisega antud kinnisvarasse alternatiivsete investeerimisvõimaluste asemel.

Vaste raamatupidamises:

- Rentimisel ja üürimisel sisaldub investeeritud kapitali kulusus renditasus. Sellele vastavad mõisted „täielik puhasrent ehk absoluutne netorent“ [EVS 875] ja „kapitalikomponent“ [VV üürimäärus].
- Omandis oleva vara puhul investeeritud kapitali kulususe kohta arvestust ei peeta, kui kuid seda on võimalik arvutada vara bilansilise maksumuse ja kapitali kulususe määra korrutisena: nn **arvestuslik rent** kui omandis oleva vara (kapitali) hind. **See oleks vajalik, et muuta üüritud ja omandis olevate varade kulud võrreldavaks.**

#### 4.1.2. Rent ja üür

**VV üürimääruse mõisted:**

**Üürihind ehk kasutustasu** on üürilepingus kokku lepitud tasu, mis koosneb üürist ja kõrvalteenuste tasust.

**Üür** on üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele võib lisanduda käibemaks vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule;

**Kõrvalteenuste tasu** on üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele võib lisanduda käibemaks vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule;

**Üüriteenused** on üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel ning mille maksumus sisaldub üüris.

**Kõrvalteenused** on üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel lisaks üüriteenustele ning mille maksumus ei sisaldu üüris.

**Üüri- ja kõrvalteenuste kirjeldamisel üürilepingus** lähtutakse kinnisvara korrashoiu üldtunnustatud põhimõtetest. Korrashoiuteenuste kulurühmade liigitus Eesti standardis kohta vt Tabel 27.

**Tabel 27. Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste ja kulude põhirühmad vastavalt Eesti standardile EVS 807:2010 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna juhtimine.“**

Rühm	Komplekstegevuste nimetus	Lühendid
100	kinnisvara haldamine	haldamine
200	ehitiste tehniline hooldamine	tehnohooldus
300	heakorratööde tegemine krundil ja hoones	heakorratööd
400	renoveerimistööd kasutusea jooksul	remonttööd
500	kinnisvara omanikukohustuste kandmine	omanikukohustused
600	energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	tarbimisteenused
700	tugiteenuste osutamine	tugiteenused
800	ehitus- ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel	arendustööd

Kinnisvara korrashoiukulud on seotud kinnisvara kulukomponentidega järgmiselt:

- 1) Kulurühmade 100-300 ja 600-700 kulud on üldjuhul tegevuskulud.
- 2) Kulurühm 800 kulud on üldjuhul kapitalikulud.
- 3) Kulurühmad 400 ja 500 võivad sisaldada nii tegevuskulusid kui kapitaliseeritavaid kulusid.

### Eesti standardi EVS 875-10-2013 käsitus:

**Rent** [EVS 875] on majandusliku sisuga üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendisuhete aluseks võib olla võlaõiguslik (nt üüri ja rendi puhul) või asjaõiguslik (nt hoonestusõiguse ja kasutusvalduse puhul) leping.

**Üür seadusandluses** võlaõiguslik rendisuhe või renditasu. **Käesolevas aruandes on üür ja rent samatähenduslikud mõisted.** Mõistet „üür“ kasutatakse üürilepingu sõlmimisel, mõistet „rent“ (kui üldmõistet) raamatupidamises ja eelarvestamisel.

**Kogurent ehk brutorent** [EVS 875] on rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad kõik kapitali- ja tegevuskulud, st. absoluutne netorent + kõik kulugrupid (üüriteenused, kõrvalteenused, remondikomponent).

**Absoluutne netorent ehk täielik puhasrent** [EVS 875] on lepinguline renditasu, mis ei sisalda mingeid tegevuskulusid ega jooksvaid kapitalikuluseid ning on täielik puhasrent sisaldades vaid investeeritud kapitali kulusid.

Rentide liigituse kohta vaata täpsemalt Tabel 28

**Tabel 28. Rentide liigitus tegevuskulude sisaldumise järgi lepingulises rendis**

Rent	Remont (400) ja tehnohooldus (200)	Omaniku-kohustused (maamaks, kindlustus) (500)	Haldus (100)	Teenused (tarbimisteenused, heakord, tugiteenused) (300, 600, 700)
Täielik puhasrent ehk absoluutne netorent	ei	ei	ei	ei
Puhasrent III ehk netorent III	jah	ei	ei	ei
Puhasrent II ehk netorent II	jah	jah	ei	ei
Puhasrent I ehk netorent I	jah	jah	jah	ei
Kogurent ehk brutorent	jah	jah	jah	jah

Vaste raamatupidamises: konto „üür ja rent“ sisaldab tavapäraselt ka mingite teenuste kulusid, sõltuvalt sellest, kuidas üürilepingus on kokku lepitud ja kuidas üüriarve on esitatud. Turul puudub väljakujunenud standard ja tavapäraselt on üüriks kas mõni puhasrentidest või kogurent, seetõttu sisaldab „üür ja rent“ ka teenuste kulusid.

Vaste eelarves: „rendimaksetena“ käsitletakse kogurenti, mis sisaldab ka käibemaksu. Kuid ka eelarves ei ole praeguse protsessi korralduse juures võimalik ilma detailse süvenemiseta igasse lepingusse tuvastada, millised teenused rendimakses sisalduvad ja millised mitte (sisalduvad muudes tegevuskuludes).

**Käesolevas aruandes on üürihinna modelleerimisel ja analüüsil käsitletud üürina puhasrent I.** See tähendab, et:

- **üüriteenusteks on** haldusteenus, tehnohooldus ja omanikukohustused (korrashoiuteenuste kulurühmad 100, 200 ja 500), turupõhisel üürimisel ka remonttööd (kulurühm 400);
- **kõrvalteenusteks on** heakorrasteenuseid, tarbimisteenused ja tugiteenused (kulurühmad 300, 600 ja 700).

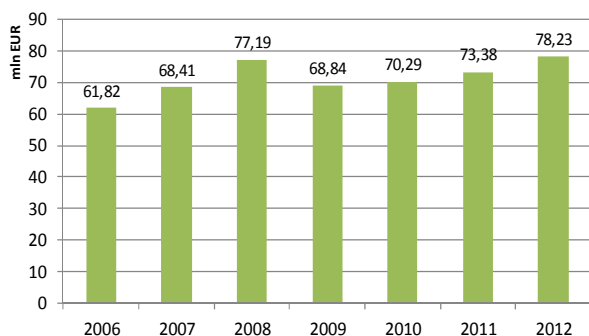
## 4.2. Kinnisvarakulud raamatupidamises

Kinnisvarakulud kajastuvad riigi raamatupidamises järgmiselt:

- Kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulude aruandes;
- Bilansis (väärtuse ja amortisatsioonina).

### 4.2.1. Kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud

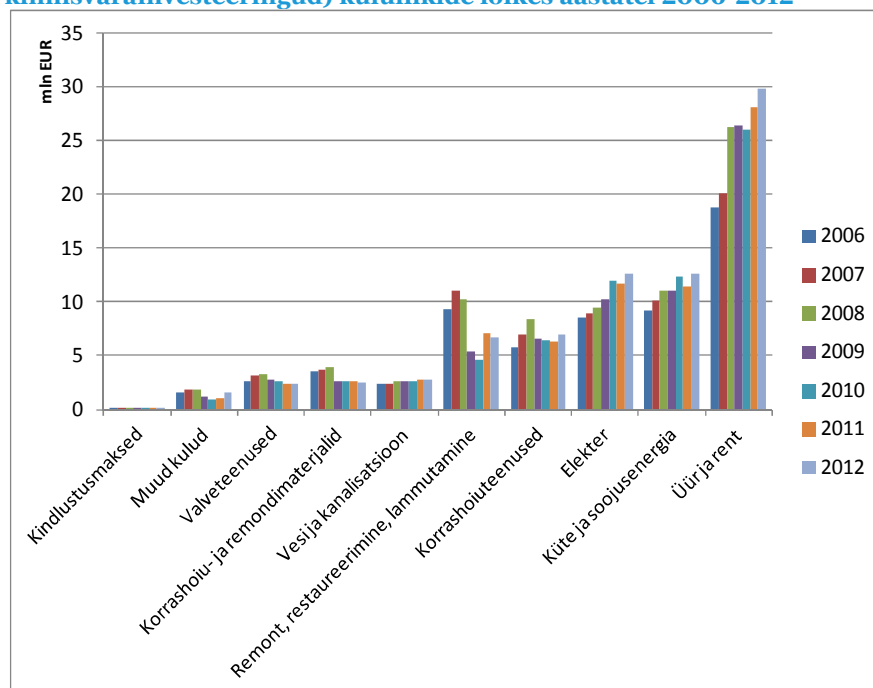
**Kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud** (v.a kinnisvarainvesteeringud) moodustavad olulise osa riigiasutuse majandamiskuludest (2012. aastal 15,6%). Allolevalt jooniselt võib näha, et 2009. aastale eelnenud aastatel on toimunud kiire majandamiskulude kasv.



Siin on üheks olulisemaks põhjuseks Viru Vangla valmimine 2008. aastal, mis suurendas hüppeliselt üüri- ja rendikulusid. Koos laiapõhjalise kulude kokkuhoiuga alandati 2009. aastal ka hoonete majandamiskulusid 10,8% võrra. Seejärel on hoonetega seotud kulud taas suurenenud ning inflatsiooniga korrigeerimata jõudnud 2012. aastal senise kõrgeima tasemeni. Kui hoonete majandamiskulusid detailsemalt lahata (vt Joonis 44), siis on

näha, et pärast 2009. aastat on kasvanud eelkõige üüri ja rendikulud, aga ka elektri ja soojusenergia kulud. Samal ajal on remondi, restaureerimise ja lammutamise ning ka korrashoiuga seotud kulud jätkuvalt väiksemad kui kriisieelsel perioodil.

**Joonis 44. Valitsemisalade kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud (va kinnisvarainvesteeringud) kululiikide lõikes aastatel 2006-2012**



Järgnevas tabelis (Tabel 29) on esitatud 2012. aasta majandamiskulud, v.a üür ja rent, mis on osakaalult suurim kuluartikkel ja mida on analüüsitud järgnevas peatükis detailsemalt.

**Tabel 29. Hoonete majandamiskulud 2012. aasta kohta**

Kulu raamatupidamises	Kokku, €	Kokku, €/m <sup>2</sup> /aastas	Kokku, €/m <sup>2</sup> /kuus
<b>Küte ja soojusenergia</b>	12 661 256	7,69	0,64
<b>Elekter</b>	12 602 663	7,66	0,64
<b>Remondikulud kokku</b>	9 283 503	5,64	0,47
<b>sh Remont, restaureerimine, lammutamine</b>	6 742 809		
<b>sh Korrashoiu- ja remondimaterjalid, lisaseadmed ja -tarvikud</b>	2 540 694		
<b>Korrashoiuteenused</b>	6 971 059	4,24	0,35
<b>Vesi ja kanalisatsioon</b>	2 750 740	1,67	0,14
<b>Valveteenused</b>	2 366 766	1,44	0,12
<b>Muud kinnistute, hoonete, ruumide kulud</b>	1 638 682	1,00	0,08
<b>Kindlustusmaksed</b>	187 981	0,11	0,01
Kokku	<b>48 462 650</b>	<b>29,44</b>	<b>2,45</b>

Kulude arvutuses ruutmeetri kohta on eeldatud, et kulud on seotud vaid riigi omandis olevate hoonetega (1 645 873 m<sup>2</sup>). Tegelikult on suur osa kuludest seotud ka üüritud objektidega, sh RKAS-lt üüritud objektidega ning seetõttu ei ole ühikpinnale taandatud kulu 29 €/m<sup>2</sup>/aastas võimalik kasutada.

**Küte ja soojusenergia ning elekter** on suurimad kuluartiklid (25,3 mln eurot). Nende kulude hinnatõus on ületanud inflatsiooni, peamiseks põhjuseks teenusepakkujate hinnatõus, millele on ka tulevikus keeruline vastu seista. Kulude kokkuhoiuks on äärmiselt oluline panustada energiatarbimise vähendamisele, eelkõige energiasäästlikesse hoonetesse investeerimisele, mis omakorda suurendab investeringukulusid.

**Remondikulud** vähenesid 2009. aastal võrreldes 2008. aastaga peaaegu poole võrra. Vaatamata hilisemale tõusule moodustavad 2012. aasta kulud (9,28 miljoni eurot) vaid 2/3 2006. aasta tasemest. Üüritud pindade puhul võivad osad remondikulud sisalduda üüris, kuid osad remondikulud võidakse tasuda lisaks üürimaksele.

Aarvestades ehitusmaksumuseks 1000 €/m<sup>2</sup> moodustavad aastased remondikulud (**5,6 eurot/m<sup>2</sup>**) **0,56% ehitiste taastamismaksumus**<sup>27</sup>. Ehitiste kvaliteedi säilitamiseks peaksid hoonete remondikulud olema keskmiselt 2-4% ehitiste taastamismaksumuselt ehk 20-40 eurot ruutmeetri kohta, mis oleks riigi omandis olevatel hoonetel 33-66 miljonit eurot aastas.

Remondikulude analüüsi ja prognoosimise teeb keerukaks, et osa remondist tehakse kapitalinvesteeringutena koos parendustöödega ja tehtud kulud lisatakse vara väärtusele.

#### 4.2.2. Üür ja rent kui kapitalikulude kajastaja

**Üür ja rent** on moodustanud viimasel kolmel aastal kinnistute, hoonete ja ruumide majandamiskuludest 38%, kuid see osakaal hakkab lähiaastatel tõusma seoses varade üleandmisega RKAS-le. Juba 2011 ja 2012 anti üle märkimisväärne hulk vajalikku vara ja sõlmiti uusi üürilepinguid, kuid riigi üürikulu ei ole seni oluliselt tõusnud tulenevalt Vabariigi Valitsuse 18.02.2010 otsuses ja VV üürimääruses sätestatud üleminekuperioodi erisusest, mille alusel esimese kahe aasta jooksul peale vara üleandmist RKAS-le üüri ei maksta. 2014. aastal lõpeb suurel osal 2012. aastal üle antud hoonetel üleminekuperiood ja üür tõuseb.

<sup>27</sup> RKAS-i andmetele tuginedes on hoone rekonstrueerimise maksumus 1000 €/Kp m<sup>2</sup> ilma käibemaksuta (RKAS-i pakumishinna indeks 2012.aasta IV kvartali seisuga on 800 €/bruto m<sup>2</sup>, kasuliku pinna osalaal brutopinnast on 80%).

**Üüri ja rendikulud olid 2012. aastal 29,8 miljonit eurot**, kuid selle numbri detailsemat analüüsi komplitseerib asjaolu, et erinevate objektide üürimaksud sisaldavad erinevaid kulusid, samuti sisaldavad need nii hoonete kui ka hoonestamata maade kasutustasusid.

**Üürikulu analüüsiks oleks vaja teada üürimakse struktuuri, et eraldada vara korrashoiuks vajalikud kulud absoluutsest puhasüürist**, mis on tasu teisele isikule kuuluva vara (kapitali) kasutamise eest. Sellise detailsusega infot raamatupidamisaruandlusest ei saa.

Üür asendab üürimudelile üleminekul kapitalikuluseid (vara väärtus) bilansis. Et võrrelda lepingu alusel kasutatavate hoonete kapitalikulu (üür) omandis olevate hoonete kapitalikuludega on üheks võimaluseks leida nn arvestuslik rent, mis arvutatakse vara bilansilise maksumuse ja kapitali kaalutud keskmise kulususe määra korrutisena. Tartu Ülikooli teadlaste poolt on soovitatud kapitali kaalutud keskmise kulususena kasutada riigi laenukapitali hinda, mis on pikaajalises perspektiivis keskmiselt 5,15% aastas. Sellise mõttekäigu üldloogika on, et iga kapital peab teenima tulu ehk intressi. Kapitali hoidmisel kinnisvaras on ka riigi kui omaniku jaoks alternatiiviks vara müük ja raha kasutamine alternatiivsete investeeringute tegemisel.

Praktikas kasutakse kapitalikulude võrdlusena raamatupidamislikku amortisatsiooni (kulumit), millega kantakse vara soetusmaksumus kulusse. See ei ole sisult kohane, kuid saadud tulemus on võrreldavas suurusjärgus (riigi raamatupidamise üldeeskiri sätestab hoonete amortisatsiooninormi lubatud vahemikuks 2-5%). Amortisatsioon bilansis peegeldab remondikulude vajadust – kui palju oleks vaja teha kulusid, et hoida hoone väärtust.

Omandis oleva vara kulude võrdlemiseks üüritud varadega on vaja andmeid mõlema kohta:

- väärtuse ehk jääkmaksumuse kohta, et leida nn arvestuslik rent.
- kulumi kohta, et leida hinnangulised remondikulud.

Võrdluse eelduseks on, et väärtuse andmed bilansis on õiged.

#### 4.2.3. Väärtus ja amortisatsioon bilansis seisuga 31.12.2012

Riigi raamatupidamise andmetel on seisuga 31.12.2012 riigieelarveliste asutuste kinnisvara väärtus (jääkmaksumus) 2,4 miljardit eurot (2 368 234 837 €). See väärtus ei arvesta RMK valitsemisel olevaid varasid ega RKAS-ilt üüritud varasid.

Aruande kokkuvõttes olevas Tabel 1 on esitatud riigiasutuste kinnisvara jääkmaksumuse jagunemine vara liigiti riigi bilansis. Nagu andmetest ilmneb, moodustavad rajatised (peamiselt teed) poole kogu riigiasutuste kinnisvara maksumusest.

RKVR-s kinnisvara väärtuse kohta praegu informatsiooni ei koguta ning tulenevalt riigi raamatupidamise ja RKVR-i erinevast andmestruktuurist on varade kaupa väärtuse väljatoomine ajamahukas, seda ei ole käesolevas analüüsi tehtud. Koondpildis on võimalik teha järgmised järeldused riigieelarveliste asutuste maa ja hoonete väärtuse kohta:

- 250 914 ha maa väärtus on 127 928 098 €, mis on keskmiselt 5 senti riigi omandis maa m<sup>2</sup> kohta,
- 1 577 136 m<sup>2</sup> hoonete (sh arvestades välismaal asuvad saatkonnahooneid 19 360 m<sup>2</sup> ulatuses ning arvestamata RMK omandis olevaid hooneid 98 709 m<sup>2</sup> ulatuses) väärtus on 811 900 137 €, mis on keskmiselt 515 € hoone m<sup>2</sup> kohta (ilma maata).

Tegemist on siiski ligikaudsete arvutustega, kuna puudub kindlus, et raamatupidamises esitatud väärtuse andmed hõlmavad samu hooneid ja maid, mis on registreeritud RKVR-s. Samuti ei ole leitud ühikuväärtuses arvestatud riigisaladusega kaitstud hooneid ning lõpetamata ehitisi ja etapiviisilisi soetusi (kinnisvara osa eristamine muust põhivarast on keerukas).

**RMK bilansis oleva kinnisvara väärtuseks on 1,1 miljardit eurot** ehk 1131,4 miljonit eurot, sh materiaalse põhivara väärtuseks 389,6miljonit € ja bioloogilise vara väärtuseks 741,8 miljonit eurot (seisuga 31.12.2012).

**RKAS-i bilansis oleva kinnisvara väärtuseks on 131 miljonit eurot**, sh materiaalse põhivara väärtuseks 123,5 miljonit € ja kinnisvarainvesteeringute väärtuseks 7,3 miljonit eurot (seisuga 31.12.2012). See on 151 € RKAS-i omandis oleva hoone m<sup>2</sup> kohta (koos maaga).

Tabel 30 on esitatud riigi(asutuste) omandis olevate hoonete jääkmaksumuse kõrval ka soetusmaksumus ja kulum.

**Tabel 30. Riigi hoonete jääk-ja soetusmaksumus ning kulum**

	Jääkmaksumus, €	Soetus- maksumus, €	Amortisatsioon ehk kulum, €	Amortisatsioon ehk kulum, %
<b>Hooned</b>	811 900 137	1 012 128 702	- 200 228 565	-20%
<b>sh eluhooned</b>	39 445 674	54 409 476	- 14 963 802	-28%
<b>sh mitteeluhooned</b>	772 454 464	957 719 227	- 185 264 763	-19%

Võrdluseks: riigi kinnisvara inventuuris hinnati riigi hoonete kulumiks ca 40%. Tegemist on väga ligikaudse hinnanguga, kuid võrreldes seda raamatupidamisliku kulumiga ning arvestades riigi raamatupidamise regulatsiooni ja praktikat (kapitaliinvesteeringud lisatakse soetusmaksumusele) on alust arvata, et hoonete väärtus riigi bilansis on pigem üle- kui alahinnatud.

Riigi hoonete aastaseks **arvestuslikuks rendiks** on bilansilise väärtuse järgi arvutades 41 812 850 € aastas ehk **25 €/m<sup>2</sup>/aastas** ehk 2,12 €/m<sup>2</sup>/kuus.

### 4.3. Rahastamismudeli valik

Riigi kinnisvarategevuste rahastamist erinevate stsenaariumite korral analüüsiti Rahandusministeeriumis põhjalikult 2011. aastal Tartu Ülikooli uuringu „Riigi hoonestatud kinnisvara rahastamismudelid<sup>28</sup>“ põhjal. Analüüsitud portfelli oli 2 250 999 m<sup>2</sup> <sup>29</sup> riigi hoonestatud kinnisvara, so kõik riigi omandis olnud vajalikud hooned (1 818 173 m<sup>2</sup>) ja RKAS-lt üüritud hooned (432 826 m<sup>2</sup>). Arvesse ei võetud välisriikides asuvat hoonestatud kinnisvara, mittevajalikku hoonestatud kinnisvara ja riigi poolt kolmandatelt isikutelt kasutusse võetud (üüritud) pindu.

#### 4.3.1. Hoonete korralduse mudelid

TÜ uuringus kirjeldati nelja kinnisvara korralduse mudelit. Iga hoonestatud kinnisvara puhul on võimalik rakendada ühte korraldusmudelit järgnevatest (vt ka ptk 3.3.4 esitatud Tabel 26. Riigi hoonestatud kinnisvaramudelite üldkirjeldus):

**Mudel 1** – kulupõhine mudel, kus riik on kinnisvara omanik ja haldaja ning teeb vajalikud investeeringud. See on praegune valdav põhimudel, tulevikus peaks selle kasutamine olema lubatud vaid spetsiifilistel üksikjuhtudel, nt kõrgendatud julgeolekuriskiga varadel.

**Mudel 2** – kulupõhine mudel, kus riik on kinnisvara omanik ning teeb vajalikud investeeringud, kuid haldusteenus on sisse ostetud RKAS-lt. Praegu seda mudelit peaaegu ei kasutata, kuid on tulevikus sobiv neil varadel, mille omandit ei anta RKAS-le üle või üleminekumudeliks varadel, mille omandi üleandmine jääb viibima tulenevalt õiguslikest põhjustest, rahastamistingimustest vms.

**Mudel 3** – mudel, kus RKAS on kinnisvara omanik ja haldaja ning teeb vajalikud investeeringud, riik üürib pinda üürilepingu alusel. Praegu (2013.aastal) kasutatav 27%-l riigi hoonestatud kinnisvara pinnast, planeeritud põhimudel tulevikus.

**Mudel 4** – mudel, kus vara omanik ja haldaja ning vajalike investeeringute tegija on valitsussektorisse mittekuuluv organisatsioon, riik üürib pinda üürilepingu alusel. Praegu

<sup>28</sup> Kõik käesolevas aruandes viidatud rahandusministeeriumi poolt tellitud uuringud on avalikud ja kättesaadavad riigi kinnisvararegistri infoportaalil, viidatud projekt asub <http://riigivara.fin.ee/lr1/web/guest/tof>.

<sup>29</sup> Käesolevas alapeatükis esitatud analüüs on tehtud kinnisvara inventuuri andmetega, otsene seos käesoleva koondaruande 1. peatükis esitatud andmetega puudub.

kasutatav vähem kui 10%-l riigi poolt kasutatava hoonestatud kinnisvara pinnast. Tulevikus planeeritud kasutada vaid erandjuhtudel, kui iga konkreetse vara riskianalüüs peab seda võimalikuks ja kui mudeli kasutamine on majanduslikult põhjendatud.

#### 4.3.2. Portfelli stsenaariumid

TÜ uuringus koostatud mudelite alusel loodi Rahandusministeeriumis analüüsiks kolm riigi kinnisvaraportfelli stsenaariumit (vt Joonis 45).

**Joonis 45. Riigi hoonestatud kinnisvara portfelli stsenaariumid**

	Mudel 1	Mudel 2	Mudel 3
<b>Stsenaarium 1 (praegune korraldus)</b>	1 818 173 m <sup>2</sup>	-	432 826 m <sup>2</sup>
	81% hoonete pindalast	-	19% hoonete pindalast
	Riigi omandis ja valitsemisel olevad varad	-	RKAS-i omandis olevad varad, kus riik on üürnikuks
<b>Stsenaarium 2</b>	419 971 m <sup>2</sup>	22 854 m <sup>2</sup>	1 808 173 m <sup>2</sup>
	19% hoonete pindalast	1% hoonete pindalast	80% hoonete pindalast
	Riigikaitse otstarbelised hooned, RMK hooned	Sümbolhooned, vabaõhumuuseumid	Kõik varad, v.a mudelites 1 ja 2 nimetatud
<b>Stsenaarium 3</b>	-	-	2 250 999 m <sup>2</sup>
	-	-	100% hoonete pindalast
	-	-	Kõik varad.

Portfelli stsenaariumites rakendati erinevaid hoonete korralduse mudeleid järgmiselt:

- Stsenaariumis 1 eeldati praeguse kasutuskorralduse jätkumist, st praegu riigi omandis ja haldamisel olevad varad jäävad ka edaspidi riigile, nende haldamise korraldamise üle otsustab riigivaravalitseja, teenuste tellimine RKAS-st on vabatahtlik (valdavaks jääb mudel 1).
- Stsenaariumis 2 eeldati, et enamik varasid antakse RKAS-le üle ja riik sõlmib RKAS-ga üürilepingud (mudel 3). Riigikaitse hoonete ja Riigimetsa Majandamise Keskuse valitsemisel olevate hoonete valitsemisel midagi ei muutu (jääb mudel 1), sümbolhoonete puhul jääb omand riigile, kuid haldamisteenust pakub RKAS (mudel 2).
- Stsenaariumis 3 eeldati, et kõik täna riigi omandis olevad varad antakse RKAS-le üle ja riik jääb üürnikuks (mudel 3).

Mudeli 4 rakendamist ei ole üheski stsenaariumis ette nähtud, kuna kehtivaid lepinguid kolmandate isikutega ei ole analüüsis arvestatud, uute lepingute sõlmimine erasektoriga vajab objektipõhist riskianalüüsi.

#### 4.3.3. Stsenaariumites kasutatud eeldused

Analüüsis hinnati Vabariigi Valitsuse korralduse finantsmõju valitsussektori eelarvetasakaalule 30 aasta perspektiivis kolme kirjeldatud stsenaariumi korral. Analüüsis kasutatud eeldused prognoosiperioodi kohta olid:

- kehtivad maksustamise põhimõtted ei muutu;
- keskvalitsuse ülesanded ei muutu, st riigi pinnavajadus ei muutu;
- varade kasutusotstarve ei muutu;
- kõiki riigieelarve ja valitsussektori rahavoogusid on vaadeldud aasta lõpu seisuga;
- riik on RKAS-i ainuomanik;
- RKAS-i tegevust finantseeritakse ainult omakapitalist, võõrkapitali ei kasutata;

- mudelis 3 ei ole arvestatud kokkulepitud kulude külmutamisega esimesel 2 aastal, kuna mõju rahavoogudele on marginaalne;
- baaskulud pinnaühiku kohta on erinevate mudelite puhul võrdsed, kuid mudelites 2, 3 ja 4 on arvestatud mastaabisäästuga 10% ning mudelites 3 ja 4 pinnakasutuse optimeerimise võimalusega kuni 19%.

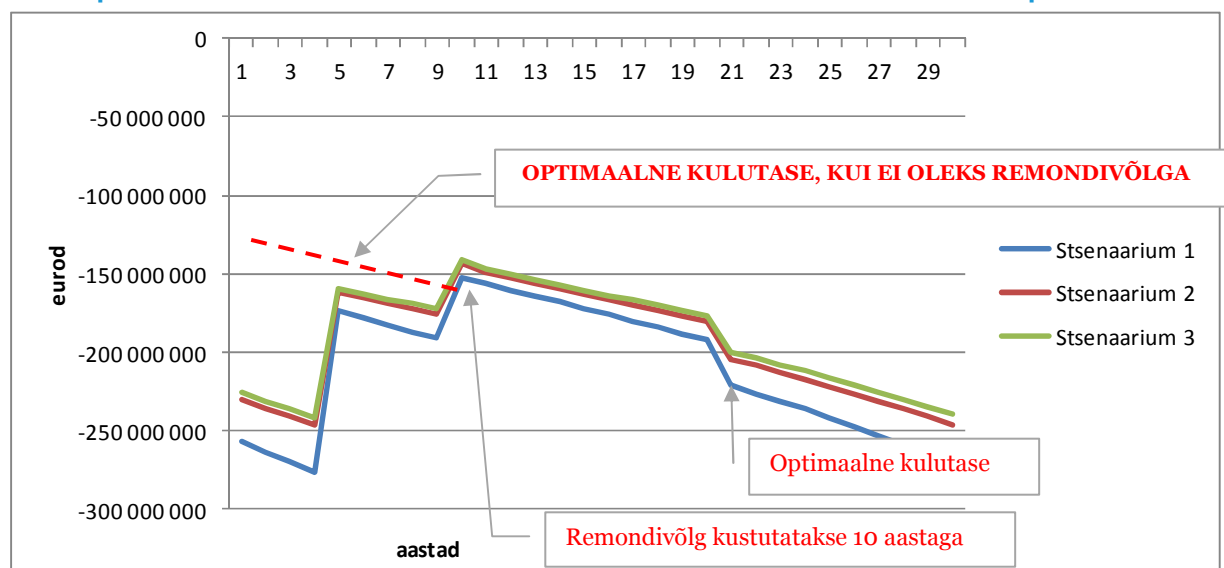
#### 4.3.4. Investeeringute vajadus

**Investeeringumahtude prognoos tugineb Tartu Ülikooli teadlaste hinnangutel, mis arvestavad riigi kinnisvarainventuuris hinnatud vajadusi.** Investeeringuteks vajalikuks mahuks mudel 1 korral, kus investeeringud tehakse kogu riigiportfelli (2 250 999 m<sup>2</sup>), hinnati 2011. aastal 670 miljonit eurot (10,48 mld krooni<sup>30</sup>), sellest 79% peeti investeeringute kriitilisust arvestades vajalikuks kulutada perioodil (2011-2014) ja 21% järgneva viie aasta jooksul (2015-2019). Mudeli 3 puhul, kus vara on koondunud RKAS-i, on võimalik portfelli optimeerides saavutada säästu investeeringutelt.

**Riigi eelarvestrateegias (RES) 2011-2014 oli eelolevaks neljaks aastaks arvestatud samas suurusjärgus investeeringumahtudega.** Arvestati kõigi otsustatud investeeringutega, mis asendavad olemasolevaid objekte (pinnavajadus ei muutu, amortiseerunud objekt asendatakse uuega või remonditakse). Täiendava pinnavajaduse katmisega seotud investeeringuid ei arvestatud. Kuna inventuuris hinnati investeeringuvajadus üldistatult ja eelarveprotsessis tehtav ehitustehniline analüüs ei hõlma kõiki objekte (taotlust ei ole sageli võimalik siduda konkreetse hoonega), siis puudub kindlus, kas otsustatud investeeringud on kõige kriitilisemad.

Investeeringute mõju riigieelarve tasakaalule 30 aasta jooksul erinevate stsenaariumite korral on kujutatud Joonis 46.

**Joonis 46. Valitsussektori eelarvetasakaal erinevate stsenaariumite korral 2011-2041**



Valitsussektori diskonteeritud eelarvetasakaal erinevate stsenaariumite võrdluses 30 aasta perspektiivis (EUR) on toodud Tabel 31.

<sup>30</sup> Rahastamismudelite uuring koostati eesti kroonides, seetõttu on esitatud summad ka kroonides.

**Tabel 31. Valitsussektori diskonteeritud eelarvetasakaal**

Stsenaarium 1 kokku	-5 097 293 884	Sääst võrreldes stsenaariumiga 1 (EUR)	Sääst võrreldes stsenaariumiga 1 (%)
Stsenaarium 2 kokku	-4 674 227 666	423 066 218	8,3%
Stsenaarium 3 kokku	-4 567 686 157	529 607 727	10,4%

Rahandusministeeriumi analüüsi tulemusena jõuti järeldusele, et riigi kinnisvara korraldamisel on kõige otstarbekam järgida stsenaariumi 2, kus:

- enamik hoonestatud varadest antakse üle RKAS-le ja riik sõlmib RKAS-ga üürilepingud;
- riigikaitseliste hoonete ja RMK valitsemisel olevatel hoonetel jääb senine korraldusmudel;
- sümbolhoonete puhul võib omand jääda riigile, kuid haldamisteenust võiks pakkuda RKAS.

Täpsema analüüsi tegemine etteulatuvalt ei olnud võimalik, kuna alusandmed olid ebapiisava täpsusega ning ei olnud teada, milline on riigi valmisolek sõlmida RKAS-ga müügi-tagasirenditehinguid ning millises ajagraafikus vara üleandmine ja üüride turutasemele viimine jätkub. Samuti ei olnud teada, kui paljudel varadel lepitakse kokku turupõhises üüris ja kui paljudel kulupõhises üüris, see otsustatakse üleandmise käigus. **Üheks oluliseks järelduseks Tartu Ülikooli teadlaste uuringus oli**, et varade üleandmine RKAS-le on majanduslikult otstarbekas. Samas tehti **ettepanek kiirendada üürimudelile üleminekut, et luua eeldused kulude optimeerimiseks ja kokkuhoiuks.**

Sellest tulenevalt on rakendanud riigi kinnisvarainvesteeringute rahastamisel nn TOI-strateegiat: Tsentraliseerida → Optimeerida → Investeerida (vt kokkuvõttes asuv Joonis 4).

Tagamaks investeeringute suunamine kõige kriitilisematesse ja riigile pikaajaliselt vajalikesse objektidesse on valitsus eelarveprotsessis toetanud Rahandusministeeriumi ettepanekut teha investeeringud Riigi Kinnisvara AS kaudu ning eelistada investeeringute tegemisel valitsemisalasid, kes on rakendanud meetmeid kulude kokkuhoiuks ja kinnisvaraportfelli optimeerimiseks.

## 4.4. Üürimudelile üleminekuga seotud küsimused

Üürimudelile üleminek on põhimõtteline muutus, mis on tekitanud palju küsimusi. Käeolevasse peatükki on koondatud mõned kõige tüüpilisemad korduvalt küsitud küsimused (KKK), mis Rahandusministeeriumile ja RKAS-le on esitatud koos selgitavate vastustega.

### 4.4.1. Erinevad üürimudelid

**Küsimus:** Miks eristatakse üld- ja eriotstarbelise vara üürimudelit, millised on erisused üüri kujunemisel?

**Vastus:** Kahe erineva mudeli rakendamise eesmärk on olnud kasutada turukonkurentsi olukordades, kus see on võimalik. RKAS-ga sõlmitavatel üürilepingutel rakendatakse üldotstarbelistel varadel turupõhist mudelit ja turupõhist üüri, eriotstarbelistel varadel kulupõhist mudelit ja kulupõhist üüri.

**Turupõhine üür** on üür, mille suurus vastab sarnastel tingimustel sarnaste varadega sõlmitud üürilepingutes kokku lepitud üüridele turul. Turupõhisel üüril komponente ei eristata, kuid turuüür võib sisaldada ja tavaliselt sisaldabki tasu mõnede teenuste (üüriteenuste eest). Turul on tavapäraseks üüriteenusteks haldamine, omanikukohustused (maamaks ja kindlustus) ning remondi- ja tehnohoolduse tasu.

**Kulupõhine üür** on üür, mille suurus lepitakse kokku arvestades üüripinna soetamise ja parendamise ning kasutamise ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenuste maksumust. Kulupõhine üür koosneb kapitalikomponendist, remondikomponendist ja üüriteenuste komponendist.

Nii turu- kui kulupõhisele üürile lisandub tasu kõrvalteenuste eest, mille osutamises poolte vahel kokku lepatakse.

26.09.2013 Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud üürimääruses („Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“) ei kasutata enam mõisteid üld- ja eriotstarbeline vara, mõisted viiakse välja ka riigivaraseadusest. Mõistete väljajätmine õigusaktidest ei muuda algset riigi kinnisvarastrateegia põhimõtet, et üldotstarbeliste varade puhul rakendatakse turupõhist mudelit, eriotstarbeliste varade puhul kulupõhist mudelit.

Üürimääruse väljatöötamisel tõdeti, et puuduvad objektiivsed kriteeriumid varade liigitamiseks, kuna esmaseks ja peamiseks tingimuseks on vara strateegiline vajalikkus selle kasutajale. Tulenevalt riigivaraseaduse üldisest mõttest on enamik riigi kasutuses olevast hoonestatud kinnisvarast eriotstarbeline: „Eriotstarbeline kinnisasi on käesoleva seaduse tähenduses hoonestatud kinnisasi, mis on loodud kasutaja spetsiifilisi vajadusi arvestades ning mille osas puudub turul pakkumine mõistiku aja kestel“ (RVS § 91 lg 2). Seetõttu on oluline arvestada ka varade eriotstarbelisust turu kontekstis, seda nii olemasolevate varade üüriturul (võrreldes olemasolevate üüripindade pakkumisega) kui ka arenduste ja ehitusturul (näiteks rajades uue büroo üüripinnad koostöös erasektoriga).

Üldreegel on, et üldotstarbelistel varadel lepatakse üüris kokku turupõhiselt, eriotstarbelistel kulupõhiselt. RKAS-ga tehingutes see nii ongi, kuid erasektori üürileandjaga võidakse turupõhiselt kokku leppida ka eriotstarbelise vara üürimisel (näiteks kui riik sõlmib üürilepingu vanglale, mis arendatakse tema vajadusi arvestades). Sellisel juhul üürileandja arvestab riigile kui üürnikule pakkumist tehes ehituskuludega ja soovitud tootlusega, kuid üüri kujundamisel arvestab ka võimalike konkureerivate pakkumistega. Riigi kui üürniku poolt vaadatuna kujuneb hind turupõhiselt ehk erinevate üürileandjate pakkumise konkurentsist.

#### 4.4.2. Lisaraha maksmine RKAS-le

**Küsimus:** Kui me varad RKAS-le üle anname ja see võimaldab riigil raha kokku hoida, siis miks me veel lisaraha peame maksma?

**Vastus:** Üürimudelile üleminekuga toimuvad muudatused kulude struktuuris ja seni teistele ridadele „peidetud“ kulude „ilmsikstulek“. Omandis olevate varade majandamiskulud koosnevad eelkõige sisseostetud teenuste kuludest, kuid üürimaksed sisaldavad ka:

- kinnisvara haldamise teenuse kulusid (kinnisvarategevuste korraldamine ja seonduv raamatupidamine) ja muude korrashoiuteenuste kulusid, mis omandis olevatel varadel teostati oma tööjõuga või tehti väiksemas mahus (tehnohooldus, heakord) ja mida käsitleti personalikuludena.
- kapitalikulud ehk investeringuteks juba tehtud kulusid (absoluutne netorent). Omandis oleva vara puhul vastab absoluutsele netorendile arvestuslik rent, mida ei arvestata omandis oleva vara majandamiskuludes.

Kulude muutus peale kahe-aastase üleminekuperioodi lõppu toimub astmeliselt:

1. **Üürimudelile üleminek.** Kahe aasta pärast tõuseb üür tasemele, mis arvestab üüritud ruumide ja teenuste tegelikku maksumust:
  - a. Turupõhisel mudelil minnakse üle turuüürile, mis sisaldab ka kulusid nende teenuste eest, mis sarnaste varade üürimisel turul tavapäraselt üüris sisalduvad: haldamine, omanikukohustused, tehnohooldus ja remont vara seisukorra säilitamiseks.
  - b. Kulupõhisel mudelil lisanduvad üürile remondikomponent ja üüriteenuste komponent, mis sisaldavad teenuseid poolte poolt kokku lepitud ulatuses.
2. **Parendamisega seotud üüri tõus.** Kui varasse tehakse vara kvaliteeti tõstvaid investeringuid ehk parendusi, siis liidetakse üürile täiendav kapitalikomponent või muudetakse turuüüri lähtudes paranenud kvaliteedist (juhul, kui parendused tõstavad turuüüri).

Esimese etapi kulude tõusu analüüsitakse lähemalt koondaruande peatükis 4.5 ja teise etapi kulude tõusu peatükis 4.6.

#### 4.4.3. Asutusele lisanduvad töajõukulud

**Küsimus:** Kuidas hoiab riigi raha kokku see, kui varade üleandmisega RKAS-le tekivad kahepoolsed töajõukulud? Näiteks kajastati varasemalt vara ühe organisatsiooni raamatupidamises, nüüd tuleb seda teha kahe organisatsiooni omas (varad RKAS-is ja rendiarvestus ministeeriumis ja RKAS-is). Kui varasemalt olid haldus- ja hooldustöötajad asutuse palgal, siis nüüd peab ministeeriumis olema töötaja, kes RKAS-iga võrdväärselt suhtleb ja samamoodi peab olema selline inimene RKAS-is.

**Vastus:** Vara üleandmise järel RKAS-le ei kao asutusel vajadus planeerida oma kinnisvara vajadusi ja eelarvet ning hoida targa tellija pädevust. Lisandub vajadus pidada arvestust üürilepingute üle, kuid võrreldes vara omandis hoidmisega ja haldustegevuste asutuse sees korraldamisega on üürilepingu haldamisega seotud tegevusi oluliselt vähem, seega on ka vajadus töajõukuludeks väiksem. Näiteks tuleb asutuse enda poolt hoone hooldusteenuseid turult sisse ostes hallata mitmeid erinevaid teenuslepinguid, korraldada hankeid, teha teenuse osutamise järelevalvet jms., kuid üürilepingu puhul tuleb hallata vaid ühte lepingut ja suhelda ühe partneriga (RKAS). Puudub vajadus hoida asutuses suures mahus tehnilist pädevust. Samuti on omandis olevatel varadel raamatupidamistoimingute maht suurem kui renditud varadel. Koos tegevuste ümberkorraldamisega asutuses tuleb ümber korraldada ka protsessid ja täpsemalt määratleda, millised tegevused tehakse edaspidi asutuse sees ja millised ostetakse sisse. Seda teemat on põhjalikult käsitletud Rahandusministeeriumi tellitud protsessimudeli uuringus.

#### 4.4.4. Riigi loodud väärtuse teistkordne kinnimaksmine üüriga

**Küsimus:** Miks peab riik peale vara RKAS-le üle andmist üüriga teistkordselt kinni maksuma enda loodud väärtuse?

**Vastus:** Ei peagi ja ei maksagi.

Vara ei anta RKAS-le tasuta, vaid võõrandatakse. Mitterahalise sissemaksu puhul ei maksta tasu rahas, vaid väärtpaperites (riik saab RKAS-i aktsiaid).

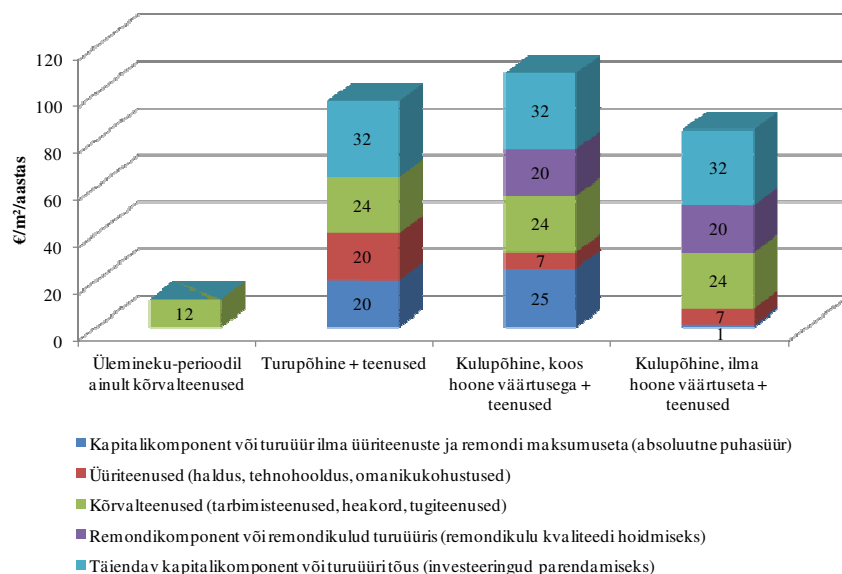
Tegemist on kahe sõltumatu tehinguga: riik võõrandab vara hariliku väärtuse eest (tasu makstakse väärtpaperites, mitte rahas) ja siis asub seda tagasi rentima kokkulepitud tingimustel (tasu makstakse rahas üürniku eelarvest). Segadust tekitabki asjaolu, et vara võõrandatakse mitterahalise sissemaksena ja riigivara valitseja eelarvesse tulu ei laeku, kuid üüril hakatakse maksuma rahas valitseja eelarvest.

Üürimudeli loomise ja üürimääruse väljatöötamisega viidi üürimise regulatsioon kooskõlla ka riigi raamatupidamise eeskirjaga ning muudeti riigi raamatupidamise eeskirja õiglase väärtuse hindamise nõudeid. RKAS-le üle antavate ja tagasirenditavate varade puhul tuleb vara õiglase väärtuse hindamisel lähtuda üldeeskirja § 18 lõikes 4<sup>3</sup> toodud tingimustest ehk hinnata vara arvestades sõlmitava üürilepingu tingimusi. Seega – esmalt tuleb kokku leppida üüris, seejärel leida turuväärtus arvestades lepingust tulenevat aastast puhastulu, milleks kulupõhisel üüril on aastane kapitalikomponendi makse, turupõhisel üüril absoluutne puhasuur (turusuur, millest on lahutatud üüriteenuste kulud).

Kulupõhisel üüril on kokku lepitud ja üürimäärusega reguleeritud erisus tehingutes RKAS-ga: kui üüripind võõrandatakse üürileandjale mitterahalise sissemaksena ning leping sõlmitakse kapitalirendi tingimustel, siis arvestatakse kapitalikomponendi arvutamisel üüripinna väärtuseks ainult maa turuväärtus, st väärtuse hulka ei arvestata riigi poolt loodud ehitiste ja parenduste väärtust, mis kapitalirendi tingimustel jäävad tulenevalt raamatupidamise reeglitest edasi üürniku bilanssi. Seega ei sisalda üüril kapitalikomponent riigi poolt varem ehitatud hoone väärtust, st üür on selle võrra väiksem. Aga samuti on väiksem (nulli-lähedane) üle antava vara väärtus, kuna see hinnatakse arvestades üürilepingus kokku lepitud tingimusi.

Joonis 47 on esitatud näide ühe ruutmeetri üürihinna arvestuse kohta erinevates üürimudelites<sup>31</sup>.

**Joonis 47. Üürihinna kujunemine erinevate üürimudelite korral**



1. Üleminekuajal toimub vara korrashoid seniste kulude ulatuses. Juba tehtud ja tulevikus tehtavaid investeeringuid kulude hulka ei arvestata. RKAS enamikel juhtudel doteerib objektide ülalpidamist.
2. Turupõhise üürimudeli korral kujuneb üürihind turuüürist ja kõrvalteenuste tasust. Tehtud investeeringute kulu sisaldub turuüüris. Tehtavate investeeringute kulu arvestatakse kas täiendava kapitalikomponendina või muudetakse turuüür.
3. Kulupõhise üürimudeli korral kujuneb üür arvestades tegelikke kulusid. Tehtud investeeringute kulu sisaldub kapitalikomponendis. Tehtavate investeeringute kulu arvestatakse täiendava kapitalikomponendina või muudetakse kapitalikomponenti.
4. Kulupõhise üürimudeli erisus RKAS-le üleantavatel varadel, mida renditakse tagasi kapitalirenditingimustel, kujuneb üür arvestades tegelikke kulusid, kuid tehtud investeeringute kulu ei sisaldu kapitalikomponendis. Kapitalikomponent arvutatakse maa väärtuselt. Tehtavate investeeringute kulu arvestatakse täiendava kapitalikomponendina või muudetakse kapitalikomponenti.

Tabel 32 on esitatud sama näide, kuid juurde on lisatud ka vara õiglane ehk harilik väärtus. Vara mitterahalise sissemaksena üleandmisel võetakse arvesse vaid üleandmise hetke kvaliteeti arvestav absoluutne puhasüür (kapitalikomponent), ei arvestata täiendavat kapitalikomponenti, teenuste maksumust ega remondikomponenti<sup>32</sup>.

<sup>31</sup> Joonise ja järgneval lehel oleva tabeli lähteandmete tekkimist on selgitatud alapeatükkides 4.5 (üüri- ja kõrvalteenuste kulud ning kapitalikomponent) ning alapeatükis 4.6 (remondikulud ja investeeringud parendamiseks).

<sup>32</sup> Turupõhise üürihinna sisendid (v.a täiendavad investeeringud) on võetud lähtuvalt 2014. aasta eelarvetaotlustest neil varadel, kus üleminekuajal lõppeb (vt ka ptk 4.5). Kulupõhisel mudelil on teenuste hindade puhul arvestatud samade sisenditega, mis turupõhisel mudelil. Kulupõhise üüri kapitalikomponendi arvutamisel on lähtutud ehitusmaksumusest 1000 €/m<sup>2</sup> ja kulumist 40%. Maa väärtuseks on arvestatud Tallinna kesklinna ärimaa maksustamishind. Väärtus on leitud lihtkapitaliseerimisel kapitalisatsioonimääraga 5,15%. Täiendava kapitalikomponendi suurus on leitud arvestusega, et investeeritakse 32 €/m<sup>2</sup>/aastas.

**Tabel 32. Üürihinna e kasutustasu ja hariliku väärtuse kujunemine erinevate üürimudelite korral**

€/m <sup>2</sup> /aastas	Ülemineku- perioodil ainult kõrval- teenused	Turupõhine + teenused	Kulupõhine, koos hoone väärtusega + teenused	Kulupõhine, ilma hoone väärtuseta + teenused
<b>Kapitalikomponent või turuüür ilma üüriteenuste ja remondi maksumuseta (absoluutne puhasuür)</b>	-	20	25	1
<b>Üüriteenused (haldus, tehnohooldus, omanikukohustused)</b>	-	20	7	7
<b>Remondikomponent või remondikulud turuüüris (remondikulu kvaliteedi hoidmiseks)</b>	-	-	20	20
<b>Kõrvalteenused (tarbimisteenused, heakord, tugiteenused)</b>	12	24	24	24
<b>Täiendav kapitalikomponent või turuüüri tõus (investeeringud parendamiseks)</b>	-	32	32	32
Kokku üürihind ehk kasutustasu, €/m <sup>2</sup> /aastas	<b>12</b>	<b>96</b>	<b>108</b>	<b>83</b>
Harilik ehk õiglase väärtus, €/m <sup>2</sup>	<b>0</b>	<b>388</b>	<b>485</b>	<b>17</b>

#### 4.4.5. Amortisatsioon ja remont

**Küsimus:** Kapitalirendi tehingu korral jääb hoone üürniku bilanssi ja sellelt arvestatakse edasi amortisatsiooni. Samal ajal sisaldab üür tasu remondi eest. Kas siin ei ole tegemist kahekordse kuluga riigile?

**Vastus:** Ei ole tegemist kahekordse kuluga, vaid erinevate arvestuspõhimõtetega. Ka omandis oleval varal arvestatakse amortisatsiooni ning tehakse remondikulud. Arusaamatust mõistetes „aitab“ tekitada asjaolu, et riigi raamatupidamine (finantsarvestus) on tekkepõhine, eelarve aga kassapõhine.

Remondikulude analüüsil tuleb eristada rahavoolised kulud arvestuslikest kuludest.

**Remondikulud** ehk rahavoolised kulud remonttööde eest, mis on tegelikud või planeeritavad rahavoolised kulud. Remonttööde kulud raamatupidamises võivad olla kajastatud nii tegevuskuludena (majandamiskulud) kui kapitaliseeritavate kuludena. Oma sisult on remondikulud eelkõige tegevuskulud, kuid raamatupidamises liigitatakse remondikulud sageli kapitaliseeritavateks kuludeks tulenevalt nende suurusest (ületavad kapitaliseerimise alampiiri, mis vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale on alates 01.01.2011 soetatud vara korral 2000 eurot (ilma käibemaksuta). Remondikulud võidakse tasuda kas vastavalt tegelikule kulule või remondifondi maksetena.

**Amortisatsioon ehk kulum** kajastab tekkepõhises raamatupidamises jooksvaid kapitalikulud, mis peegeldavad varast saadava majandusliku kasu jagunemist vara kasuliku eluea jooksul. Amortisatsiooniarvestus lähtub konkreetse organisatsiooni raamatupidamise sise-eeskirjadest (kapitaliseerimise alampiir, amortisatsiooninormid tuginedes hoonete kasulikule elueale, mittekapitaliseeritavate kulude liigid) ning ei arvesta alati tehtud investeeringu mõju vara tulupotentsiaalile ja väärtusele. Riigi raamatupidamise üldeeskirja järgi (§ 42) amortiseeritakse soetusmaksumus üldjuhul kuluks hinnangulise kasuliku eluea jooksul. Ettepaneku amortisatsiooninormi kehtestamiseks teeb vara tunde spetsialist, lähtudes eeldatavast vara kasulikest elueast. Uute varade puhul arvestatakse kasulikuks elueaks 20-50 aastat, millest tulenev amortisatsiooninorm on 2-5%.

**Remondivõlg ehk investeerimisvõlg** on vahe hoone säilitamiseks vajalike remonttööde kulude ja tegelikult tehtud remonttööde kulude vahel. Remondivõlg viitab asjaolule, et

vajalikud kulud on edasi lükatud tulevikku, see tähendab, et tuleviku kulude prognoos peab olema tavapärasest arvestuslikust kulust kõrgem. Tegelikku remondivõlga on võimalik hinnata vaid juhul, kui vara kohta on olemas adekvaatne ülevaade viimaste aastate korrashoiukuludest ja korrashoiustrateegiast (majanduskava).

#### 4.4.6. Eelarvest raha eraldamine üüri kasvuks

**Küsimus:** Mis siis, kui valitsus ei anna üüride tõusuks eelarvest raha?

**Vastus:** Turüürile üleminekust tulenevaks riigiasutuste majandamiskulude kasvuks planeeritakse Rahandusministeeriumi koordineerimisel täiendavad summad iga-aastaselt eelarve protsessis:

- Riigieelarve strateegias neljaks aastaks ette;
- Riigieelarves eeloleva aasta summad.

Kui riigieelarveliste vahendite seis ei peaks võimaldama kaks aastat peale üürilepingu jõustumist üle minna turupõhistele üüridele, on täiendava alternatiivina võimalik ülemineku-perioodi tähtaega edasi lükata. Sel juhul peab Rahandusministeerium korraldama üleminekuperioodi pikendamiseks vajalikud tegevused eelarveprotsessis tsentraalselt.

Kindlasti ei saa arvestada praeguse kulutaseme püsimisega pikas perspektiivis, kuna investeringute edasilükkamine halvendab töökeskkonna kvaliteeti ja tõstab investeerimisvajadust tulevikus. Samuti seab seniste kulude säilimine piirangud üüripinna vahetamisele, kuna praegune riigi omandis olevate objektide kulutase ei võimalda üüriturult kvaliteetseid ruume leida (üleminekuperioodil RKAS-le makstava üüri eest ei ole võimalik ka turult ruume üürida).

Valitud rahastamismudel eeldab RKAS-i kulude katmist eelkõige üüritulude arvelt. Üüride mittetõstmisega või edasilükkamisega kaasneks

- loobumine juba otsustatud investeeringutest;
- kohustused pankade ees ja varade allahindamine;
- teenuse kvaliteedi langus.

Vt üürimudelile ülemineku viibimise mõju RKAS-ile peatükist 4.7.

2014. aasta eelarveprotsessis otsustas Vabariigi Valitsus eraldada valitsemisaladele RKAS-ga sõlmitud lepinguteks täiendavalt kogu taotletud summa (täpsustatud summa 18,0 mln €). Enne otsuse tegemist analüüsiti põhjalikult üüride tõusu põhjendatust (vt ptk. 4.5).

Otsustatud summad jäävad baasi ning 2015. aasta ja hilisemad lisavajadused vaadatakse üle kevadel järgmises RES-i protsessis.

### 4.5. Üürimudelile ülemineku seotud kulude tõus

2014. aasta eelarveprotsessis analüüsiti detailsemalt riigiasutuste ja RKAS-i vahel sõlmitud üürilepingutega seotud kulusid ja kulude tõusu põhjendatust. RKAS-i poolt esitatud rendimaksede prognoos riigiasutusega sõlmitud üürilepingutele 2013-2017 on esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 33).

**Tabel 33. Rendimaksed RKAS-i ja riigiasutuste vahel sõlmitud üürilepingutes 2013-2017**

€ aastas	2013	2014	2015	2016	2017
Kokku (koos km)	<b>46 533 585</b>	<b>65 198 164</b>	<b>72 119 191</b>	<b>78 851 963</b>	<b>90 647 908</b>
Kokku (ilma km)	<b>38 777 988</b>	<b>54 331 804</b>	<b>60 099 326</b>	<b>65 709 969</b>	<b>75 539 923</b>
<b>sh kapitalirent</b>	12 810 312	14 852 484	15 378 438	17 022 170	23 328 504
<b>sh kasutusrent</b>	25 967 676	39 479 320	44 720 888	48 687 799	52 211 419

Riigiasutuste ja RKAS-i vahel sõlmitud üürilepingute järgsete rendimaksede kogusummaks 2013. aastal (siin ja edaspidi ilma käibemaksuta) on 38,8 mln eurot, 2014. aastal tõusevad riigi rendimaksed RKAS-le 54,3 mln euronit ehk 15,6 mln euro võrra (40%). Kulude tõusust

moodustab põhiosa nende objektide rendimaksete tõus, mis anti RKAS-le üle 2012. aastal. Nendel varadel lõppeb 2014. aastal 2-aastane üleminekuperiood, mille jooksul olid kulud „külmutatud“, mistõttu rendimaksete kogusumma tõuseb 2,3 mln-lt 12,2 mln-le eurole, s.o kokku 9,9 mln eurot (430%). Selline tõus on seotud nii turuüürile ülemineku kui teenuste hinnatõusuga tegelike kulutusi katvale tasemele. Ülejäänud üüriobjektide kulude tõus 5,6 mln (15%) tuleneb eelkõige teenuste hinnatõusust (vt Tabel 34).

**Tabel 34. Rendimaksete muutus RKAS-i ja riigiasutuste vahel sõlmitud üürilepingutes 2013-2014**

	m <sup>2</sup>		2013	2014	Muutus, mln €	Muutus, %
<b>Kokku</b> riigi ja RKAS-i üüri- ja vahendatud teenuste kulud, sh	443 488	mln € aastas	38,8	54,3	15,5	40%
		€/m <sup>2</sup> /aastas	87,5	122,4	35,0	
		€/m <sup>2</sup> /kuus	7,3	10,2	2,9	
üleminekuperioodi lõppemisega seotud objektid	191 195	mln € aastas	2,3	12,2	9,9	430%
		€/m <sup>2</sup> /aastas	12,0	63,8	51,8	
		€/m <sup>2</sup> /kuus	1,0	5,3	4,3	
ülejäänud objektid	252 293	mln € aastas	36,5	42,1	5,6	15%
		€/m <sup>2</sup> /aastas	144,7	166,9	22,2	
		€/m <sup>2</sup> /kuus	12,1	13,9	1,8	

2014. aastal üleminekuperioodi lõppemisega seotud objektide hinnatõusu (9,9 mln eurot aastas) analüüsiti detailsemalt. Nende objektide kogupind on 191 195 m<sup>2</sup> ja üleminekuperioodil kehtiv keskmine üürimäär on 1 euro/m<sup>2</sup>/kuus, mis on ilmselgelt alla turutaseme ega kata kõiki vajalikke kulusid. Peale üleminekuperioodi tõuseb üürimäär 4,3 euro/m<sup>2</sup>/kuus võrra kuni tasemeni 5,3 euro/m<sup>2</sup>/kuus. Kulude tõus on komponentide kaupa lahti kirjutatud Tabel 35.

**Tabel 35. Rendimaksete tõus 2014. aastal komponentide kaupa üleminekuperioodi lõppemisega lepingutel**

KOKKU	tuhat € aastas	€/m <sup>2</sup> /aastas	€/m <sup>2</sup> /kuus
	<b>9 906</b>	<b>51,80</b>	<b>4,32</b>
<b>Absoluutne puhasüür (turult tuletatud või kapitalikomponent)</b>	3 576	18,70	1,56
<b>400 Remonttööd</b>	2 529	13,23	1,10
<b>300 Heakord</b>	1 686	8,82	0,73
<b>200 Tehnohooldus</b>	635	3,32	0,28
<b>100 Kinnisvara haldamine</b>	610	3,19	0,27
<b>600 Tarbimisteenused (elekter, vesi, küte)</b>	429	2,24	0,19
<b>Lisainvesteeringutest tulenev kapitalikomponent</b>	328	1,72	0,14
<b>700 Tugiteenused</b>	86	0,45	0,04
<b>500 Omanikukohustused</b>	25	0,13	0,01

RKAS-i poolt 2014. aasta eelarves prognoositud turuüüride põhjendatuse kohta tellis RM käesoleva aasta suvel uuringu, mille viis läbi Colliers International Advisors OÜ (*edaspidi – Colliersi uuring*). Põhilised Colliersi uuringu järeldused üüride võrreldavuse kohta turutasemega on:

- RKAS-i poolt prognoositud üürid on turutasemega võrreldes aktsepteeritavas suurusjärgus, soovitatav on eelarves lähtuda esitatud prognoosist.

- Uuringuga hõlmatud üürilepingute 2014. aastaks prognoositud koguuüri ühikupõhine tase on ca 7 €/m<sup>2</sup>/kuus, millest 4,2 €/m<sup>2</sup>/kuus moodustavad absoluutsele netoüürile lisanduvad kulud (st kõik kulugrupid).
- Turuuüriiga võrreldavaid teenuseid sisaldav rendimakse (absoluutne netoüür + üüriteenused + remondikomponent) riigi ja RKAS-i vahelistes I prioriteediga büroopindade turupõhistes üürilepingutes<sup>33</sup> on keskmiselt 4,1 €/m<sup>2</sup>/kuus (49 €/m<sup>2</sup>/aastas), turul vahemikus 2-7 €/m<sup>2</sup>/kuus.
- Absoluutne netoüür riigi ja RKAS-i vahelistes I prioriteediga büroopindade turupõhistes üürilepingutes on keskmiselt 2,4 €/m<sup>2</sup>/kuus (29 €/m<sup>2</sup>/aastas<sup>34</sup>)
- Üürile lisanduvad kõrvalteenused riigi ja RKAS-i vahelistes I prioriteediga büroopindade turupõhistes üürilepingutes on 2,5 €/m<sup>2</sup>/kuus (29 €/m<sup>2</sup>/aastas), turul vahemikus 2-3 €/m<sup>2</sup>/kuus.
- Remondikulude turuvõrdluse tegemine on keeruline, kuivõrd antud kulu sõltub otseselt reaalsest vajadusest ja mahtudest. Sh tuleb arvestada, et riigi vara puhul on remondivajadus turul valitsevaga võrreldes spetsiifilisem.
- RKAS-i pakutav haldusteenus on Eestis mahult ja kompleksuselt ainulaadne, omapäraks on nii hallatavate objektide olemus kui ka kasutajate spetsiifilised vajadused. RKAS-ile esitatavad nõudmised haldusteenuse kvaliteedile on keskmiselt kõrgemad võrreldes turul tegutsevate teiste suurte kinnisvaraomanike ja majandajatega.
- RKAS-i poolt sisseostetavate teenuste hind võiks kujuneda mahuefekti tõttu soodsamaks kui seda teistel turuosalistel. Siiski võib suur maht põhjustada ka vastupidist olukorda, mistõttu on oluline vastavate protsesside ettenägelik juhtimine (komplekssem haldusteenus!), et turul säiliks konkurents.
- Kulukomponentidel kaaluda tõsiselt tehtavate investeeringute võtmes olemasolevate ressursside (vakantsid, optimeerimisvõimalused) võimalusi. Näiteks analüüsida põhjalikult võimalusi paigutada asutusi olemasolevatele heas seisukorras pindadele uute rajamise ja korrastamise asemel.

Täiendavalt esitas Colliers ka soovitusi üürimudeli rakendamise ja eelarveprotsessi parema juhtimise kohta, lühidalt (enamik tegevusi, millele Colliers viitas, on Rahandusministeeriumil juba tööplaanis, seda on kommenteeritud sulgudes):

- Minna üle valdava osa lepingute puhul kulupõhisele põhimõttele, kuna turuvõrdlus enamike riigi objektide puhul siiski puudub<sup>35</sup>.
- Parandada üleandmise protsessi juhtimist ja vara hindamise regulatsiooni üleandmise protsessis (üleandmise protsessi korrastamine on töös, riigivaraseaduse muutmise seadusega on loodud vara hindamist reguleeriva rahandusministri määruse volitusnorm, eelnõu on kavas välja töötada 2014 I kvartalis).
- Panustada ühtsesse riiklikku andmebaasi tõhustamiseks riigi ja RKAS-i vahelist andmevahetust, mis tagab adekvaatse ning sealjuures kompaktselt ja kiiresti kättesaadava ülevaate riigi omanduses ja kasutuses pindade otstarbest, kvaliteedist suurusest ja nendega kaasnevatest rahavoogudest (riigi kinnisvararegistri järgmises arendusetapis on kavas vastavad arendused teha).
- Näha ette rahalised vahendid aktuaalseid andmeid sisaldava andmebaasi loomiseks, mis aitab kaasa adekvaatsema analüüsivõime tekkimisele nii riigile kui ka RKAS'le võimaldamaks võrdlust nii riigisiselt kui erasektoriga (riigi kinnisvararegistri

<sup>33</sup> Tulenevalt lepingute struktuurist ja objektide eripäradest ei ole võimalik välja tuua kõikide objektide keskmisi kulusid.

<sup>34</sup> Arvestades RKAS-i kulusid, moodustab umbes poole summast absoluutne netoüür, teise poole üüriteenused (Rahandusministeeriumi järelalus).

<sup>35</sup> Seni üle antud varade turuuürid on leitud üleandmisel tehtud eksperthinnangutest. Vara hindamine toimub omaniku vaatenurgast ning arvestab ka üüride hindamisel omaniku ehk üürileandja vaadet, kuid see ei lange enamiku riigi objektide puhul kokku riigi kui üürniku vaatega. Näiteks kui riigiasutus kasutab väikelinnas büroopinda suurusega 1000 m<sup>2</sup>, siis vabal turul puudub selliste büroode pakkumine, et hinnata turuuüri (üürniku seisukohast vaadatuna võib vara nimetada eriotstarbeliseks). Samas on üürileandja alternatiiviks üürida hoone välja korruste või ruumide kaupa.

järgmises arendusetapis on kavas vastavad arendused teha, paralleelselt on käimas arutelud Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liiduga, et uurida erinevate omanike vaheliste teenuste võrdlusanalüüsi võimalikkust).

Tulenevalt eeltoodust on edasistes arvutustes vajalike kuludena kasutatud arvestuslike kuludena Tabel 36 esitatud summased:

**Tabel 36. Vajalikud kulud seoses üürimudelile üleminekuga**

Üürihinna komponent	Turupõhine mudel	Kulupõhine mudel kapitalirendi tingimustel
<b>Puhasüür</b>	20 €/m <sup>2</sup> /a	1 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Üüriteenused</b>	20 €/m <sup>2</sup> /a	7 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Remondikomponent</b>	sisaldub üüriteenustes	20 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Kõrvalteenused</b>	24 €/m <sup>2</sup> /a (sh eelarvest kaetud 12 €/m <sup>2</sup> /a)	24 €/m <sup>2</sup> /a (sh eelarvest kaetud 12 €/m <sup>2</sup> /a)

## 4.6. Investeeringute rahastamine

Investeeringuvajaduste analüüsil on vajalik eristada remonttööde kulu, mis on vajalik hoone kvaliteedi säilimiseks ja parendustööde kulu, mis on vajalik kvaliteedi tõstmiseks.

### 4.6.1. Vajalikud remondikulud

Ehitiste kvaliteedi säilitamiseks vajalikud remonttööde kulud on keskmiselt 2-4% taastamismaksumusest<sup>36</sup> ehk arvestusliku ehitushinna 1000 eurot/m<sup>2</sup> korral 20-40 eurot/m<sup>2</sup>/aastas. Arvestades kogu riigi hoonestatud kinnisvaraportfelli mahuga 2,0 miljonit<sup>37</sup> m<sup>2</sup> on **vajalik remonttööde kulu 40-80 mln eurot aastas** (eeldusel, et investeeringud tehakse optimeeritud portfelli), millele lisandub käibemaks.

Tegelikud remonttööde kulud riigi hoonete portfelli olid (RKAS+riik) 2012. aastal 11 mln € (ca 5 €/m<sup>2</sup>/aastas). Detailsemalt analüüsitud 2014. aastal lõppeva üleminekuperioodi objektidel on remonttööde kuludeks RKAS-i poolt kavandatud 2,5 mln eurot aastas (13 eurot/m<sup>2</sup>/aastas ehk 1,1 eurot/m<sup>2</sup>/kuus).

Lõppeva üleminekuperioodiga objektide kvaliteedi hoidmiseks arvestuslikult vajalik remonttööde kulu aastas oleks aga 4,0 mln € (20 €/m<sup>2</sup>/a). **Seega ei ole RKAS-i poolt esitatud remonttööde kulude prognoos kindlasti üle hinnatud.**

Tegelike ja arvestuslikult vajalike kulude suurused on toodud Tabel 37.

**Tabel 37. Remondikulud**

Kulu	Remondikulud
<b>Tulemus</b>	Tagab kvaliteedi säilimise
<b>Riigi hoonete remondikulud 2012 (RKAS+riik)</b>	5 €/m <sup>2</sup> /a
<b>RKAS-i arvestus 2014. a. rendimaksetes</b>	13 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Arvestuslik minimaalne vajadus kulupõhisel mudelil (kui rekonstrueerimist tehakse piisavas mahus)</b>	20 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Arvestuslik maksimaalne vajadus kulupõhisel mudelil (kui rekonstrueerimise tase on ebapiisav)</b>	40 €/m <sup>2</sup> /a

**Rahandusministeeriumi ettepanek** RKAS-lt renditud varade remondikulude planeerimiseks eelarves:

<sup>36</sup> Vara korrashoiuga seotud kapitaliinvesteeringu suuruseks on TÜ uuringus arvestatud 2-3,5% ehitusmaksumusest (ei sisalda perioodilist remondikulu) eeldusel, et remondivõlg kustutatakse 10 aastaga. Erinevad teoreetilised allikad räägivad optimaalsest vahemikust 2-4%.

<sup>37</sup> Arvestatud on, et riigile vajalik vara keskpikas perspektiivis on 2,0 miljoni m<sup>2</sup>, st eelduseks on, et peale RKAS-le üleandmist toimub kasutuse optimeerimine.

- kulupõhisel mudelil remondikomponendiks üüris **20 eurot/m<sup>2</sup>/aastas**.
- turupõhisel üüril näha ette remontide katmine kokkulepitud üürist.

#### 4.6.2. Vajalikud rekonstrueerimiskulud

Tulenevalt pikaajalisest remonttööde alafinantseerimisest on riigi hoonetel tekkinud remondivõlg ehk investeerimisvajadus hoonete parendamiseks. Remondivõla likvideerimise vajadus ei sõltu sellest, kas vara on riigi või RKAS-i omanduses, kuid tsentraalselt juhituna on võimalik pinnakasutust optimeerida ja ressursse täpsemalt suunata. Remondivõla kogumahuks on RKAS-i poolt hinnatud optimeeritud portfelli puhul 640 mln €<sup>38</sup>, optimeerimata portfelli puhul 880 mln € ehk 10-aastase likvideerimise korral vastavalt 64 ja 88 mln € aastas. Remondivõla likvideerimise kõrval tuleb arvestada ka vajadusega panustada energiasäästu meetmete rakendamisele. EL direktiivi 2012/27/EL artikli 5 järgi peavad liikmesriigid tagama, et alates 1. jaanuarist 2014 renoveeritakse igal aastal 3% keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate hoonete pinnast vastavaks vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele (vt pikemalt ptk 5.1.4). Riigi hoonete puhul tähendab see iga-aastaselt ca 45 000 m<sup>2</sup> renoveerimist, mis nõuab kapitalinvesteeringuid kuni 45 miljonit eurot aastas (arvestades täisrekonstrueerimisega) 2014. aasta arvestuses, suurenedes iga-aastaselt vastavalt ehituskulude hinnatõusule (Tabel 46). Kuna remondivõla likvideerimisega samaaegselt on võimalik ja otstarbekas rakendada ka energiasäästu meetmeid, siis eeltoodud kulud ei kumuleeru, vaid **hinnanguline investeringuvajadus hoonete parendamiseks (kvaliteedi tõstmiseks) on 64 mln eurot aastas ehk 32 eurot/m<sup>2</sup>/aastas** (eeldusel, et investeeringud tehakse optimeeritud portfelli).

Detailsemalt analüüsitud 2014. aastal lõppeva üleminekuperioodi objektidel on täiendavaks kapitalikomponendiks RKAS-i poolt kavandatud 0,328 mln eurot aastas (1,7 eurot/m<sup>2</sup>/aastas ehk 0,14 eurot/m<sup>2</sup>/kuus).

Ülevaate tegelikest ja vajalikest rekonstrueerimiskuludest annab Tabel 38.

**Tabel 38. Rekonstrueerimistööde kulud**

Kulu	Rekonstrueerimistööd
<b>Tulemus</b>	Tagab kvaliteedi tõstmise ja tehnilistele nõuetele vastavuse
<b>RKAS-i arvestus 2014. a. rendimaksetes (ilma lisataotlusteta)</b>	1,7 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Arvestuslik vajadus (lisataotlusteks)</b>	32 €/m <sup>2</sup> /a

Arvestades nii 2009. a kinnisvarainventuuri tulemusi kui ka ministriumidelt laekunud olemasoleva kinnisvara kehvast seisukorrast tingitud taotlusi on Rahandusministeerium seisukohal:

- Uute objektide ehitamise asemel tuleks suunata enam vahendeid olemasolevate objektide seisukorra taastamiseks ja parendamiseks ning energiatõhususe miinimumnõuetele vastavusse viimiseks.
- Tagamaks investeeringute suunamine kõige kriitilisematesse ja riigile pikaajaliselt vajalikesse objektidesse on otstarbekas teha investeeringud Riigi Kinnisvara AS kaudu.
- Investeeringute tegemisel tuleks eelistada valitsemisalasid, kes on rakendanud meetmeid kulude kokkuhoiuks ja kinnisvaraportfelli optimeerimiseks (näiteks Justiitsministeerium ja Siseministeerium).

Viimases riigi eelarvestrateegia protsessis (2014-2017) tehtud investeeringuotsused lähtusidki suures ulatuses esitatud põhimõtetest: RES-is otsustati kinnisvara investeeringuid kogumahas 92,4 mln eurot, millest

<sup>38</sup> Samas suurusjärgus vajalike investeeringumahtudega arvestati ka TÕ rahastamismudelite uuringus (670 mln €), kus kasutati alusena kinnisvarainventuuris hinnatud mahtusid. Käesolevas prognoosis on aluseks võetud RKAS-i poolt 2013. aasta kevadel esitatud hinnangud arvestades kehtivaid ehitushindasid ja 40%-list kulumit.

- 49% eraldati uutele objektidele ning 51% olemasolevate objektide rekonstrueerimiseks ja renoveerimiseks.
- Uutest objektidest põhiosa ehk **42,2 mln** eurot eraldati Justiitsministeeriumile.
- Rekonstrueerimiseks ja renoveerimiseks otsustatud **46,9 mln** eurost eraldati 28,3 mln (60%) Siseministeeriumi ja 14,1 mln (30%) Kultuuriministeeriumi valitsemisalale.

Võrdluseks: 2013-2016 RES-is otsustati kinnisvara investeeringuid kogumahu 96,2 mln eurot, millest 98% eraldati uutele objektidele (peamiselt ERM) ning 2% olemasolevate objektide renoveerimiseks.

**Otsustamist vajab:** millises mahus on võimalik kogunenud remondivõlga likvideerida ja hoonete seisukorra hoidmiseks vajalikke remondikulusid planeerida eelarvevahenditest.

#### **Rahandusministeeriumi ettepanek:**

- 4.6.3. Planeerida eelarves rekonstrueerimistöödeks vajalikud investeeringud riigiasutuste hoonetesse ainult RKAS-le üle antud hoonetele arvestades selleks vajaliku kuluga **32 eurot/m<sup>2</sup>/aastas ja EL energiatõhususe direktiividest tulenevaid nõudeid**. Konkreetsed otsused teha eelarveprotsessis. Investeeringuteks katte leidmine (võimalused)

Rahandusministeerium on analüüsinud täiendavaid võimalusi remondivõla likvideerimiseks ja hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimiseks vajalikeks investeeringuteks vahendite leidmiseks. Põhilised meetmed selleks on:

- Jätkata investeerimist lähtudes **lähtudes TOI-strateegiast, st tsentraalselt kompetentsikeskuse kaudu**, et kulud ei osutuks planeeritust suuremaks. See on ainus võimalus, et tagada nappide ressursside täpne suunamine ja optimeerimine. Iga hoone ruutmeeter, mille kasutusest loobutakse, tähendab kulude kokkuhoidu ca 100 €/m<sup>2</sup>/aastas ja ühekordset müügitulu 100 €/m<sup>2</sup>/aastas. Kui kogu riigi hoonete portfelli 2 187 560 m<sup>2</sup> vähendada 20% ehk 437 512 m<sup>2</sup> võrra, siis võimaldaks see kulude kokkuhoidu 44 mln eurot aastas + ühekordset müügitulu 44 mln eurot. Heaks näiteks võimalikust optimeerimisest on Maksu- ja Tolliameti pindade koondamine.
- EL struktuurifondide vahendite kasutamine – praeguses etapis on keerukas summasid planeerida, kuna puudub piisav ülevaade kavandatud meetmetest. See on peamine põhjus, miks tuleb hoonete reformiga kiirustada.
- Kaaluda võimalusi osa varade (eelkõige büroohonete) väljaviimiseks valitsussektorist – see võimaldaks kasutusrendi tingimustele vastavate lepingute sõlmimisel vähendada koormust eelarve tasakaalule (vt pikem käsitlus ptk 4.8).

#### **4.7. Üürimudelile ülemineku viibimise mõju RKAS-le**

Ülemineku üürisuhte ja omandiõiguse üleandmine RKAS-le oli kavandatud etapiviisilisena aastatele 2010-2014. Praeguseks on teada, et üleantavate objektide maht on olnud kavandatud väiksem.

**RKAS-i tulevik ja kinnisvarastrateegilised otsused.** Kinnisvarastrateegiliste otsuste venimine (sh rahastamine) on tekitanud ebakindlust mitte ainult riigivara valitsejatele, vaid ka RKAS-le. Üleminekuüüri ehk sisuliselt null-üüri kehtestamisega on tekitatud olukord, kus RKAS peab hoonete korrashoiule n.ö peale maksma. Eelarve on pingeline ja ministeeriumid on avaldanud soovi üleminekuperioodi pikendamiseks. Seda ei ole võimalik lõpmatuseni teha, kuna RKAS äriühinguna ei ole sel juhul jätkusuutlik. Oleme palunud RKAS-l analüüsida, millised on erinevad stsenaariumid turuüürile ülemineku edasilükkamise puhul, arvestades ka võimalikku vara üleandmist (vt täpsem stsenaariumide kirjeldus on esitatud käesoleva dokumendi lisas 5).

❖ Stsenaarium 1 - Varade üleandmine ei jätku ja turuüürile ei minda üle, Sel juhul saabub pankrot RKAS hinnangul 2018 -> st üüritõusudeks lisaraha ei tule, RKAS-il

- on võimalik rakendada meetmeid vältimaks käibekapitalinappust ja pankrotiohtu, nt remonte mõnevõrra edasi lükata, heakorratõid vähendada. See ei ole see aga jätkusuutlik lahendus, kuigi pankrotiohtu saab paari aasta võrra edasi lükata;
- ❖ Stsenaarium 2 - Varade üleandmine jätkub ja turuüürile ei minda üle, sel juhul saabub pankrot RKAS hinnangul 2015-2016; -> üüritõusudeks lisaraha ei tule, RKAS meetmetest ei piisa ning käibevahendeid tuleb juurde anda;
  - ❖ Stsenaarium 3 - Varade üleandmine ei jätku, kuid olemasolevad objektid viiakse turuüürile – RKAS finantsnäitajad on sel juhul positiivsed, aga riigi seisukohast on see perspektiivitu (kinnisvarastrateegia eesmärgid ei realiseeru, optimeerimisülesanne jääb täitmata, nagu ka kulude kokkuhoid);
  - ❖ Stsenaarium 4 - Varade üleandmine jätkub, kuid turuüürile viiakse ainult 2014. aastaks ületunud vara, hilisemate ületulekute osas otsused puuduvad – pankrot RKAS hinnangul 2018-2020;
  - ❖ Stsenaarium 5 - Varade üleandmine jätkub, turuüürile minnakse 2 aasta möödudes üleandmisest – eeldab, et vara üleminek toimub perioodil 2014-2020, mahus 200000 m<sup>2</sup> aastas ning igaaastane üüritõus on 8,4 mln + km, st võrreldes tänasega (2013) on nt 2020 üürimaksed suuremad 58,8 mln eur + km ja üüritõus saavutab kogumahu 2022: 75,6 mln eur + km.

Stsenaariumidest on RKAS-i jaoks positiivsed ainult 3 ja 5. Seejuures stsenaarium 3 tähendab kinnisvarastrateegia konserveerimist ja riigile pikas perspektiivis loodetud efekti ei võimalda saavutada. Stsenaarium 5 tähendab heakskiidetud kinnisvarastrateegia realiseerumist (tänapäevaste teadmiste juures) optimaalses ajakavas ja eelarvemahus.

Kõik ülejäänud stsenaariumid (1, 2, 4) ei ole RKAS-i jaoks jätkusuutlikud ning lõpevad varem või hiljem pankrotiga: kui turuüürile üle ei minda, hakkavad audiitorid nõudma vara allahindamist. See aga tähendab, et kui näitajad sellisel moel alla lähevad, ei anna pangad enam laenu ning rakendavad ka olemasolevatele laenudele lepingust tulenevaid sanktsioone, mistõttu RKAS vajab täiendavat käibekapitali. Kuigi RKAS-i sõnul on võimalik pankroti vältimiseks mõningaid meetmeid rakendada, nt remonte mõnevõrra edasi lükata, heakorratõid vähendada, ei ole see jätkusuutlik lahendus. Olgugi, et pankrot ei saabu prognooside kohaselt üleöö, ei ole otsustega võimalik kaua venitada.

**Juhime veelkord tähelepanu, et turuüürile üleminek tagab hoonete püsimise olemasolevas olukorras, aga mitte täiendavaid investeeringuid kvaliteedi oluliseks parandamiseks.**

**Rahandusministeerium näeb tsentraliseeritud kinnisvaravalitsemise korraldajana** endiselt RKAS-i kui kompetentsikeskust, kelle ülesanne on juba praegu üleandmisprotsessi korraldamine, üleantud varadele optimeerimis-, korrashoiu- ja investeerimiskavade tegemine, mittevajaliku vara müümine; investeeringute finantseerimine ja läbiviimine jne. See aga ei tähenda, et RKAS-i struktuuri ei peaks analüüsima (nt vt allpool viidatud kaheks jagamine) ja juhtimisprotsesse kohandama vastavamaks riigi kui kliendi vajadustele. Neid tegevusi (varade üleandmist kompetentsikeskusesse ja muutuste vajaduste analüüsi) saab teha paralleelselt.

## 4.8. Valitsussektori väliste investeeringute tegemise võimalused

### 4.8.1. RKAS-i kuulumine valitsussektorisse

Riigi Kinnisvara AS kuulub valitsussektorisse, seetõttu mõjutavad kõik RKAS-i kaudu tehtavad investeeringud riigieelarve tasakaalu.

RKAS on klassifitseeritud valitsussektori üksuseks, kuna vastab kahele olulisele kriteeriumile:

1. RKAS on avaliku sektori üksus, kuna on kontrollitud valitsussektori üksuse poolt - riigile kuulub 100% RKAS-i aktsiatest.

Äriühingu klassifitseerimiseks valitsussektori alla on üheks kriteeriumiks see, kas tegemist on avaliku sektori üksusega (*public institutional unit*). Era- ja avaliku sektori üksuste eristamiseks kasutatakse kontrolliva omaniku kriteeriumit. Selleks, et äriühing kuuluks avaliku sektori koosseisu, peab see olema kontrollitud mõne valitsussektori üksuse poolt. Kontrolli defineeritakse kui võimet kujundada äriühingu üldist poliitikat, valides äriühingule selleks vajadusel sobiva juhtkonna. Üldreegli kohaselt omatakse äriühingu üle kontrolli, kui äriühingus omatakse üle 50% hääleõigust andvat osalust. Kontrolli eeldatakse ka juhul, kui enamushääli kontrollitakse muul moel (nt aktsionäride vahelise kokkuleppe tulemusena) või kui valitsusel on võimalik äriühingu tegevust suunata või juhtkonna enamust nimetada mõne õigusakti alusel. Äriühing loetakse valitsussektori poolt kontrollituks ka juhul, kui valitsussektori üksus ei oma enamusalust või juhtkonna enamuse nimetamise õigust otse, vaid oma tütarühingu(te) kaudu.

2. RKAS-i põhitegevuseks on riigilt saadud hoonete riigi- ja kohalike omavalitsuse asutustele rendile andmine ning sellest saadud tulu on moodustanud alates 2007. aastast 85-90% RKAS-i sissetulekutest.

Kui tegemist on avaliku sektori üksusega, siis teise kriteeriumina on oluline, kas tegemist on turuvälise avaliku sektori üksusega (*non-market public institutional unit*) või turutootjaga (*market producer*). Kui riigi poolt asutatud üksuse peamine tegevusala on valitsussektori üksustele renditeenuste pakkumine, siis tuleb selline üksus klassifitseerida valitsussektori üksuseks. Hoonete müük ja tagasirentimine on eraldi ära mainitud kui üks põhjusi, miks riik eraldiseisvaid kõrvalüksusi asutab. Sellise käsitluse põhimõte on, et aruandluse mõttes ei loeta teatud kõrvaltegevustega üksust teda asutanud valitsussektori üksusest eraldiseisvaks ning seega tuleb kõrvaltegevusega üksuse ja valitsussektori üksuse aruanded konsolideerida. Kuna selline üksus on turuväliline, tuleb see klassifitseerida valitsussektori üksuseks vähemalt seni, kuni valitsussektorist pärinevad rendimaksud moodustavad selle üksuse põhitulud.

**Statistikaamet on seisukohal, et kui kontrollikriteeriumis ei ole kahtlust (st riik ei kontrolli äriühingut), siis ei oma tähtsust, kas rentnikeks on riigiasutused või erasektor ning selline äriühing ei kuulu valitsussektorisse.**

#### 4.8.2. Investeeringute mõju riigieelarve tasakaalule

Investeeringute mõju eelarve tasakaalule (valitsussektori kuludeks arvamine) sõltub ka sõlmitava lepingu tingimustest:

- Kõik tehtavad investeeringud varadesse, mida avaliku sektori organisatsioon kasutab kapitalirendi lepingu alusel (vara läheb peale ehitamist riigi bilanssi) mõjutavad eelarve tasakaalu sõltumata sellest, kas investeeringu tegijaks on valitsussektorisse kuuluv või mitte kuuluv organisatsioon.
- Nendes varadesse tehtavad investeeringud, mida avaliku sektori organisatsioon kasutab kasutusrendi lepingu alusel (vara on üürileandja bilansis), ei mõjuta valitsussektori tasakaalu juhul, kui investeeringut tegev ettevõtte ei kuulu valitsussektorisse. Küll aga mõjutavad tasakaalu rendimaksud.

Tehtavate investeeringute tasakaalu mõju on võimalik vähendada investeeringute tegemisel valitsussektorisse mittekuuluva üksuse (erasektori) kaudu nende varade puhul, mille üürileping sõlmitakse kasutusrendi tingimustel. Sellisesse tehingusse minek eeldab üüri tõstmist turutingimustele arvestades ka tulevikus tehtavaid investeeringud, mistõttu vajavad eelarvemõjud detailsemat analüüsi. Eelarve mõjude kõrval tuleb analüüsida ka muid aspekte:

- Erakapitali kaasamisega omanike ringi kaovad *in-house* sätte rakendamise võimalused riigihangete regulatsiooni kontekstis (erandiks on olemasoleva kinnisvara üürimine, millel ei tehta ehitus- ja rekonstrueerimistöid ning mille suhtes riigihanke kohustus ei rakendu).

- Erasektori kaudu investeringuid tehes on risk kaotada kontroll riigiasutuste kinnisvarakasutuse ja kulude üle, sh julgeolekurisk. Mõjud valitsussektori eelarvetasakaalule on positiivsed, kuid varade müügiga kaasneb teatav ebakindlus teenuspakkuja jätkusuutlikkuses ja väiksem paindlikkus läbirääkimistel.

#### 4.8.3. Varade valitsussektorist väljaarvamise võimalused

Üldotstarbeliste varade portfelli valitsussektorist väljaarvamiseks ja investeringute teostamiseks riigieelarve tasakaalu negatiivselt mõjutamata on kolm võimalust:

- 1) valitsussektori väliste üksuste osa RKAS-i käibes suureneb oluliselt;
- 2) RKAS restruktureerimine osaliselt valitsussektori väliseks üksuseks;
- 3) Varade müük kinnisvaraobjektidena kas portfellis või üksikult ning investeringute teostamine erasektori äriühingute kaudu ilma RKAS-i restruktureerimata.

Esimene variant (erasektori kaasamine RKAS teenuseostjate hulka) ei ole portfelli mahtu arvestades mõistliku aja ja kuludega teostatav. Inventuuris hinnatud üldotstarbeliste varade portfelli suuruseks on 520 000 m<sup>2</sup>, RKAS-i üldotstarbeliste varade portfell on 100 000 m<sup>2</sup>, seega tuleb erasektorist leida rentnikud hinnanguliselt rohkem kui 310 000 m<sup>2</sup> suurusele pinnale. Rentnike leidmise eelduseks oleks mahukate investeringu-, turunduse ja administreerimise kulude kandmise vajadus ja suurte arendusriskide võtmine. Kuna tegemist on aeganõudva ja riskantse võimalusega, ei ole selle variandi rakendamist edaspidi põhjalikumalt analüüsitud.

Teine variant (erasektori kaasamine RKAS omanike hulka) oleks reaalsem ja teostatav ka küllaltki lühikeses ajaperspektiivis. Erasektorisse ümberklassifitseerimisel on kõige olulisem valitsussektori kontrolli kaotamine investeringute teostaja üle. RKAS-i puhul oleks selleks eelkõige kaks võimalust:

- 1) teostada investeringuid läbi sidusühingu(te), kus RKAS-i osalus jääks alla 50%.
- 2) riigi kontrolli kaotamine RKAS-i üle, näiteks RKAS-i (või selle tütarettevõtte) enamusosaluse võõrandamine.

RKAS jaguneks kaheks äriühinguks:

- Tingliku nimetusega RKAS-Ü – riigi/RKAS osalusega alla 50%, omab üldotstarbelisi varasid, mida riigiasutused kasutavad kasutusrendilepingute alusel.
- Tingliku nimetusega RKAS-E – riigi osalusega 100%, omab riigi eriotstarbelisi varasid, mida kasutatakse kapitalirendilepingute alusel. On riigile kinnisvarateenuseid pakkuvaks äriühinguks Riigivaraseaduse mõistes ja *in-house* ehk majasiseseks üksuseks riigihangete seaduse mõistes, esindab riigiasutusi läbirääkimistel RKAS-Üga ja teiste võimalike teenuse pakkujatega.

RKAS-E roll võib olla kas:

- a. riigiasutuse nõustaja, rendileping sõlmitakse asutuse ja uue omaniku vahel, või
- b. nn vaherentnik, kes sõlmib kasutusrendilepingu valitsussektori välise omanikuga, riigiasutused jäävad RKAS-i allrentnikuks, samuti kasutusrendilepingute alusel. Sellisel juhul tuleb ette näha kompensatsioonimehhanism, mis tagaks RKAS-ile riskide katmise kui nt vara allkasutatav asutus soovib kasutussuhte lõpetada (**see on Rahandusministeeriumi eelistus**).

RKAS-i lahutamisel kaheks äriühinguks RKAS-E ja RKAS-Ü on lisaks valitsussektorist väljaarvamisele võimalus maandada huvide konflikti nõustava ja teenust pakkuva funktsiooni vahel.

Kolmas variant (varade müük kinnisvaraobjektidena) oleks kõige paindlikum varade valitsussektorist väljaviimiseks, kuid kõige riskantsem varade jätkusuutliku kasutuse ja julgeoleku kontekstis. Müügi korraldamine ja lepingute sõlmimine peaks ka siin toimuma tsentraalselt, portfelli optimeerimise tegevuste järel, läbiviiduna RKAS-i poolt. Varade müük peab toimuma koos kasutusrendiks klassifitseeruvate üürilepingute sõlmimisega, mis tagavad

riigiasutustele maksimaalsed õiguslikud ja majanduslikud garantiid kvaliteetsete pindade jätkusuutlikuks kasutamiseks. Kolmanda variandi eeliseks variandi 2 ees on müügitulu positiivne mõju valitsussektori eelarvepositsioonile<sup>39</sup>. Kolmanda variandi rakendamisel ei ole eraldi äriühingu loomine vajalik.

**Kõikide variantide eelduseks on varade koondamine RKAS-i portfelli, optimeerimiskava koostamine, investeerimisvajaduse määratlemine, üürilepingute sõlmimine.** Valitsussektorist väljaarvamise variantide täpsema analüüsiga saab tegeleda paralleelselt.

---

<sup>39</sup> Seisukoht tugineb Statistikaameti esialgsele seisukohale ning asjaolude konkretiseerimisel on vajalik detailanalüüsi läbi viimine.

# 5. RIIGILE KUULUVATE HOONETE ENERGIATÕHUSUS

## 5.1. Nõuded keskvalitsuse hoonete energiatõhususele

EL direktiividega 2010/31/EL<sup>40</sup> ja 2012/27/EL<sup>41</sup> on kehtestatud ühine meetmete raamistik hoonete energiatõhususe edendamiseks Euroopa Liidus, et tagada liidu 2020. aasta energiatõhususe 20 % peaesmärgi täitmine ja rajada teed edasisele energiatõhususe parandamisele pärast seda tähtaega. Eraldi on direktiivides käsitletud nõudeid keskvalitsuse hoonete energiatõhususele.

Energiasäästu direktiivide ülevõtmise eest vastutab Eestis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Direktiivi 2010/31/EL nõuded on üle võetud ehitusseaduse ja selle rakendusaktide kaudu.

Direktiivi 2012/27/EL täitmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid peab liikmesriik jõustama 05.06.2014. Direktiivi ülevõtmiseks kavatses Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium välja töötada energiamajanduse korralduse seaduseelnõu, väljatöötamiskavatsus esitati Justiitsministeeriumile 07.10.2013. Erandina kavatsetakse artikkel 5 „Avaliku sektori asutuste hoonete eeskju“ üle võtta RVS muutmise ja artikkel 6 „Avaliku sektori asutuste ostud“ RHS muutmise.

### 5.1.1. Energiatõhususega seotud mõisted

**Energiatõhususe miinimumnõuded**<sup>42</sup> on ehitatavate ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete summaarse energiakasutuse piirmäärad, mis lähtuvad hoonete kasutamise otstarbest ning võtavad arvesse nende tehnilisi näitajaid. Energiatõhususe miinimumnõuete piirväärtused on miinimumnõuete määruses<sup>43</sup> kehtestatud energiatõhususarvuna (büroohonetes 160 kWh/(m<sup>2</sup> a), energiatõhususarvu klassid B ja C).

**Energiatõhususarv (ETA)**<sup>44</sup> on arvutuslik summaarne tarnitud energiatega kaalutud erikasutus hoone standardkasutusel, millest arvatakse maha summaarne eksporditud energiatega kaalutud erikasutus. Energiatõhususarv kajastab hoone kompleksset energiakasutust nii sisekliima tagamiseks, tarbevee soojendamiseks kui ka olme- ja muude elektriseadmete kasutamiseks ning see arvutatakse hoone kōetava pinna ruutmeetri kohta hoone standardkasutusel.

**Energiatõhususarvu klass**<sup>45</sup> (*edaspidi energiaklass*) määratakse kindlaks hoone energiatõhususarvu ja hoone kasutamise otstarbe alusel vastavalt energiamärgise väljaandmise määruses toodud energiatõhususarvu skaalale.

---

<sup>40</sup> <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:ET:PDF>

<sup>41</sup> <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:315:0001:0056:ET:PDF>

<sup>42</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004#para3lg1>

<sup>43</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004>

<sup>44</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004#para3lg3>

<sup>45</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/130042013002#para8>

**Tabel 39. Büroohoone energiaklasside skaala<sup>46</sup>**

ETA, kWh/(m <sup>2</sup> /a)	Klass
<b>ETA ≤ 100</b>	A
<b>101 ≤ ETA ≤ 130</b>	B
<b>131 ≤ ETA ≤ 160</b>	C
<b>161 ≤ ETA ≤ 210</b>	D
<b>211 ≤ ETA ≤ 260</b>	E
<b>261 ≤ ETA ≤ 320</b>	F
<b>321 ≤ ETA ≤ 400</b>	G
<b>ETA ≥ 401</b>	H

**Liginullenergiahoone**<sup>47</sup> on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendustega tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv on suurem kui 0 kWh/(m<sup>2</sup> a), kuid mitte suurem kui energiatõhususe miinimumnõuete määruse sätestatud piirväärtus (büroohonetes 100 kWh/(m<sup>2</sup> a), klass A).

**Kuluoptimaalse energiatõhususega hoone**<sup>48</sup> – hoone, mille energiatõhususarvu piirväärtus tagab minimaalsed elutsükli kogukulud, mis moodustuvad ehitusmaksumusest ning igaaastastest energia-, hooldus- ja käituskuludest (arvestuslikult elamutele 30 aasta ja mitteelamutele 20 aasta elutsükli nüüdisväärtuse investeerimisarvutusena).

### 5.1.2. Liginullenergiahoonete rajamine (2010/31/EL artikkel 9)

**Nõue:** Liikmesriigid tagavad, et pärast 31. detsembrit 2018 on uusehitised, mida kasutavad ja omavad riigiasutused, [liginullenergiahooned](#). Liikmesriigid peavad kehtestama riiklikud kavad liginullenergiahoonete arvu suurendamiseks.

**Hetkeseis:** Direktiiv on siseriiklikult üle võetud EhS ja rakendusaktide muudatustega, mis jõustusid 09.01.2013. Defineeritud on liginullenergiahoone mõiste, kuid riiklik kava liginullenergiahoonete arvu suurendamiseks on kehtestamata.

MKM kavandab riikliku liginullenergiahoonete arvu suurendamise kava välja töötada „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ koostamise raames, mis esitatakse Vabariigi Valitsusele heakskiitmiseks 2014. aasta novembris.

„Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ koostamiseks tellitud ja 20.09.2013 valminud hoonete energiasäästupotentsiaali uuringu järgi on miinimumnõuetele vastava hoone asemel liginullenergiahoone püstitamisel investeringu lisakuluks 75 eurot ehk +6% ruutmeetri kohta (Tabel 40).

<sup>46</sup> [https://www.riigiteataja.ee/akt/1300/4201/3002/MKM\\_m30\\_lisa3.pdf](https://www.riigiteataja.ee/akt/1300/4201/3002/MKM_m30_lisa3.pdf)

<sup>47</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004#para7lg1>

<sup>48</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004#para2lg2p15>

**Tabel 40. Miinimumnõuetele vastavate hoonete ja ja liginullenergiahoonete ühikmaksumused (sisaldavad käibemaksu).**

Hoone kategooria		Ühikmaksumus, €/m <sup>2</sup>
<b>Büroohooned</b>	Miinimumnõuetele vastav hoone: 2013	1 176
	Liginullenergiahoone: 2032	1 251
	Erinevus (sääst)	75
<b>Korterelamud</b>	Miinimumnõuetele vastav hoone: 2013	960
	Liginullenergiahoone: 2032	1 022
	Erinevus (sääst)	62
<b>Eramud</b>	Miinimumnõuetele vastav hoone: 2013	1 320
	Liginullenergiahoone: 2032	1 446
	Erinevus (sääst)	126
<b>Muud hooned</b>	Miinimumnõuetele vastav hoone: 2013	1 176
	Liginullenergiahoone: 2032	1 250
	Erinevus (sääst)	74

Uuringus tõdetakse, et liginullenergiahooned ei ole nüüdisväärtuse järgi majanduslikult tasuvad, kuigi erinevused miinimumnõuetele vastavate hoonetega on suhteliselt väikesed nii ehitusmaksumuses (enamikel juhtudel 6%) kui nüüdisväärtuses. Samas võib see olukord muutuda, kui ehitustoodete maksumus väheneb ning energiahinnad tõusevad. Väikesed nüüdisväärtuste erinevused viitavad sellele, et miinimumnõuded ei ole kasutatud energiahindadega enam kuluoptimaalsed, vaid kuluoptimaalne tase on nihkunud miinimumnõude tasemelt liginullenergiahoone suunas, jäädes nende kahe taseme vahele.

„Energiasäästu sihtprogrammi 2007-2013“ rakendamise tegevuskava<sup>49</sup> järgi on MKM seadnud eesmärgiks rajada aastaks 2015 Eestisse vähemalt 10 avalikkusele ligipääsetavat eritüübilist liginullenergiahoonet, mille kasulik pindala on kokku mitte väiksem kui 5000 m<sup>2</sup>.

RKAS-i tellimisel ja finantseerimisel on TTÜ 2013. aastal välja töötanud madal- ja liginullenergiahoonete projekteerimise juhendmaterjali.

### 5.1.3. Energiamärgiste väljastamine ja kasutamine (2010/31/EL artikkel 12)

**Nõue:** Liikmesriigid tagavad, et energiamärgis väljastatakse ehitatavatele, müüdavatele või uuele üürnikule üüritavatele hoonetele või hoone osadele ja üle 500 m<sup>2</sup> kasuliku põrandapinnaga hoonetele, milles asuvad riigiasutused ning mida inimesed sageli külastavad. 9. juulil 2015 vähendatakse 500 m<sup>2</sup> suurune künnis 250 ruutmeetrile.

**Hetkeseis:** Direktiiv on siseriiklikult üle võetud EhS<sup>50</sup> ja rakendusaktide muudatustega, mis jõustusid 09.01.2013, kuid energiamärgiste hoonele paigaldamise kohta ehitisregistris arvestust ei peeta ja seetõttu sellekohane ülevaade puudub.

Seisuga 1. oktoober 2013 on energiamärgis väljastatud vaid 6% (184-le 3 069-st) riigiasutustele kuuluvatest hoonetest (Tabel 41). Üle 500 m<sup>2</sup> pindalaga hooneid on 640, millest 36 on märgisega. **Seega on nõue täitmata.**

<sup>49</sup> [https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6df9fb6b-7461-4cf5-9546-82c0bdf3fcoe\\_NEEAP2\\_EST\\_05.docx](https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6df9fb6b-7461-4cf5-9546-82c0bdf3fcoe_NEEAP2_EST_05.docx)

<sup>50</sup> EhS § 31 lg 51 järgi sisekliima tagamisega hoonetes, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse valduses on rohkem kui 500 ruutmeetrit kasulikku pinda, ning alates 9. juulist 2015 hoonetes, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit kasulikku pinda, tuleb energiamärgis paigaldada külastajate jaoks nähtavale kohale.

EhS § 32 lg 7 järgi võimaldab sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa üürileandja või müüja hoone või selle osa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisel lepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiamärgisega tutvuda. Sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise või kasutusse andmise kuulutus peab kohustusliku teabena sisaldama energiamärgise andmetest vähemalt energiatõhususarvu või kaalutud energia erikasutust ja sellele vastavat klassi.

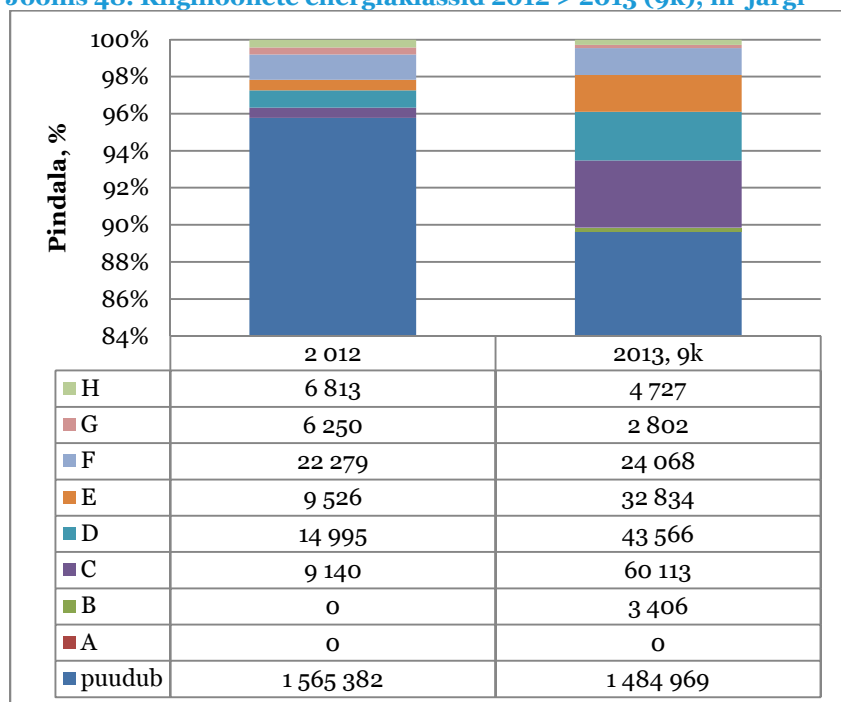
**Tabel 41. Riigile kuuluvate hoonete energiamärgised pindalavahemike lõikes**

Hooned	Arv, tk	Arv, %	Pindala, m2	Pindala, %
<b>Hooneid kokku</b>	3 069	100%	1 656 485	100%
<b>sh energiamärgisega</b>	184	6%	171 516	10%
<b>Hooneid pindalaga üle 500 m<sup>2</sup></b>	640	21%	1 388 422	84%
<b>sh energiamärgisega</b>	36	1%	161 095	10%
<b>Hooneid pindalaga üle 250 m<sup>2</sup></b>	996	33%	1 514 385	91%
<b>sh energiamärgisega</b>	46	16%	164 954	10%

2012.a oli energiaklass määratud vaid 4%-l hoonetest (Joonis 48). Seega on aastaga olukord 6% võrra paranenud. See tuleneb eelkõige asjaolust, et määramata energiaklassiga hooneid on üle antud Riigi Kinnisvara AS-ile.

EhS § 69<sup>1</sup> järgi hoone või selle eraldi kasutatava osa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisel karistatakse energiamärgise puudumise eest rahatrahviga kuni 150 trahviühikut (600 eurot). Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahatrahviga kuni 1600 eurot. § 70 lg 3 järgi on § 69<sup>1</sup> väärtegude kohtuväline menetleja oma pädevuse kohaselt linna- või vallavalitsus ja Tehnilise Järelevalve Amet.

**Joonis 48. Riigihoonete energiaklassid 2012 > 2013 (9k), m<sup>2</sup> järgi**



Kuna energiamärgiseid väljastatakse EHR-i kaudu, on märgise väljastamise eelduseks ehitiste registreerimine EHR-is. EHR-is on arvuviselt registreeritud 58% ja pindala järgi 66 % riigile kuuluvatest hoonetest (Tabel 42).

**Tabel 42. Riigile kuuluvate hoonete EHR-s registreerimine pindalavahemike lõikes**

Hooned	Arv, tk	Arv, %	Pindala, m2	Pindala, %
<b>Hooneid kokku</b>	3 069	100%	1 656 485	100%
<b>sh EHR-s registreeritud</b>	1 769	58%	1 089 786	66%
<b>Hooneid pindalaga üle 250 m<sup>2</sup></b>	996	33%	1 514 385	91%
<b>sh EHR-s registreeritud</b>	577	19%	1 001 157	60%
<b>Hooneid pindalaga üle 500 m<sup>2</sup></b>	640	21%	1 388 422	84%
<b>sh EHR-s registreeritud</b>	377	12%	930 992	56%

Hoone EHR-i kandmise eelduseks on hoonele moodsusprojekti koostamine. Nii energiamärgise väljastamine kui moodsusprojekti koostamine on tasulised teenused. Ehitiste registreerimist ehitisregistris on täpsemalt käsitletud aruande peatükis 2.1.2.

Keskvalitsuse hoonetele energiamärgise tellimiseks taotles Rahandusministeerium riigi eelarvestrateegia 2014-2017 koostamise käigus Euroopa Liidu struktuurivahendite kasutamiseks perioodil 2014-2020 570 000 eurot (sh EL osalus 484 500 eurot). Paraku ei leidnud see ettepanek piisavalt toetust. Tegevust otsustati koos keskvalitsuse hoonete rekonstrueerimise tegevusega finantseerida alates 2015.a EL sisese kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega (LHÜ) kauplemise vahenditest kokku 50 mln € ulatuses, sh perioodil 2015-2017 summas 23,581 mln € ja perioodil 2018-2020 summas 26,419 mln € (Tabel 43). LHÜ kauplemise vahendeid saab kasutada vaid sõltuvalt tegelikust tulu laekumisest.

**Tabel 43. Riigi eelarvestrateegia 2014-2017 lisa 6. Perioodi 2013-2020 EL kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega kauplemisel saadavate vahendite kasutamisest. Alternatiiv 1.51**

2013-2020 perioodi EL sisese kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega kauplemise vahenditest kavandatavad meetmed RES 2014-2017 poliitikavaldkondades	Esialgne toetusmaht (mln €)						
Poliitikavaldkond, meede	2013	2014	2015	2016	2017	Kokku	2018-2020
<b>Energiatõhususe edendamine avaliku sektori hoonetes</b>	0,000	0,000	2,500	3,218	17,863	23,581	26,419

**Ettepanek:** EhS § 3<sup>1</sup> lg 5<sup>1</sup> täitmise tagamiseks ning LHÜ kauplemise vahenditest rahastatava meetme raames läbiviidavate tegevuste kavandamiseks tuleks riigivara valitsejatel koostöös RKAS-iga läbi viia valitsemisala kinnisvaraportfelli hoonete analüüs (sh hoone vajalikkus, registreerimine EHR-is, energiamärgise olemasolu ja avaldamine) ja koostada selle põhjal valitsemisala hõlmav tegevuskava.

#### 5.1.4. Avaliku sektori asutuste hoonete eeskuj (2012/27/EL artikkel 5)

**Nõuded:** Iga liikmesriik tagab, ilma et see piiraks direktiivi 2010/31/EL artikli 7 kohaldamist, et alates 1. jaanuarist 2014 renoveeritakse igal aastal 3 % nende keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate köetavate ja/või jahutatavate hoonete üldpõrandapinnast, et täita vähemalt energiatõhususe miinimumnõuded, mis asjaomane liikmesriik direktiivi 2010/31/EL artikli 4 kohaldamisel on kehtestanud.

3 % määr arvutatakse üle 500 m<sup>2</sup> kasuliku üldpõrandapinnaga ja sellise liikmesriigi keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate hoonete üldpõrandapinnast, mis iga aasta 1. jaanuariks ei vasta direktiivi 2010/31/EL artikli 4 kohaldamisega kehtestatud energiatõhususe miinimumnõuetele. Nimetatud piirmäär vähendatakse alates 9. juulist 2015 tasemeni 250 m<sup>2</sup>.

Liikmesriigid peavad nõudma, et väikseima energiatõhususega keskvalitsuse hooned oleksid energiatõhususe meetmete võtmisel prioriteetsed, kui see on kulutõhus ja tehniliselt teostatav.

Lõike 1 kohaldamiseks peavad liikmesriigid tegema 31. detsembriks 2013 selliste köetavate ja/või jahutatavate keskvalitsuse hoonete inventuuri, mille kasulik üldpõrandapind on üle 500 m<sup>2</sup> ja 9. juuliks 2015 üle 250 m<sup>2</sup>, jättes välja hooned, mille suhtes kehtib erand lõike 2 alusel (kaitse all olevad hooned, riigikaitsehooned, kultuskohad ja religioosseks tegevuseks kasutatavad hooned), ja teevad üldsusele kättesaadavaks selle tulemused. Inventuur peab sisaldama järgmisi andmeid: põrandapind ruutmeetrites ja iga hoone energiatõhusus või asjakohased energiaandmed.

**Hetkeseis:** Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud energiamajanduse korralduse seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse järgi võetakse energiasäästudirektiivi 2012/27/EL artikkel 5 üle riigivaraseaduse muutmisega. Direktiivi ülevõtmiseks vajalikud

<sup>51</sup> Riigi eelarvestrateegia 2014-2017, <http://www.fin.ee/doc.php?109291>, lk ,

õigus- ja haldusnormid tuleb jõustada 5. juuniks 2014. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi on artikli 5 ülevõtmise siseriikliku regulatsiooni väljatöötamiseks kokku kutsunud töörühma, milles osalevad ka RM-i ja RKAS-i esindajad.

Artikli 5 rakendamist alates 1. jaanuarist 2014 takistavad järgmised asjaolud:

- direktiiv on siseriiklikult üle võtmata,
- informatsioon keskvalitsuse hoonete energiatõhususe kohta on väga puudulik,
- riigieelarveprotsessis ei ole hoonete energiatõhusust seni eraldiseisva investeerimisotsust mõjutava kriteeriumina käsitletud,
- artikli rakendamiseks vajalikud kulud võivad ületada riigieelarve võimalusi.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2011.a „Energiasäästu sihtprogrammi 2007-2013“ rakendamise ülevaates toodud direktiivi eelnõule antud hinnangu järgi kuulub avalikule sektorile Eestis ca 8 milj m<sup>2</sup> hoonete pinda ning neist 3% rekonstrueerimiseks kuluks 70 mln € aastas<sup>52</sup>. Jõustunud direktiivis on sihtrühm kitsendatud keskvalitsuse hoonetele.

Keskvalitsuse hoonete rekonstrueerimiseks vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks taotles Rahandusministeerium Euroopa Liidu struktuurivahendite kasutamiseks perioodil 2014-2020 63 mln eurot (sh EL osalus 53,5 mln eurot). Arvestuses eeldati, et 7 aastaga renoveeritakse 3% (3\*7=21%) riigiasutuste hoonete optimeeritud portfelist (21% 2 000 000 m<sup>2</sup>-st) mahus 420 000 m<sup>2</sup> ühikumaksumusega 150 €/m<sup>2</sup> (CO<sub>2</sub> projekti keskmine rekonstrueerimise m<sup>2</sup> maksumus, Tabel 44).

**Tabel 44. CO<sub>2</sub> projekti raames teostatud hoonete energiatõhususe tõstmise tegevuste maht ja maksumus (koos km) 2013 1 kv**

Valitsemisala	Renoveeritav pind, m <sup>2</sup>	Kulu kokku, €	Kulu, €/ m <sup>2</sup>
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	189 928	41 866 836	220
<b>Kultuuriministeerium</b>	128 696	15 052 118	117
<b>Sotsiaalministeerium</b>	123 408	15 606 738	126
<b>Siseministeerium</b>	105 257	12 477 693	119
<b>Keskkonnaministeerium</b>	36 467	3 222 840	88
<b>Välisministeerium</b>	22 354	1 763 473	79
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	11 649	2 655 356	228
<b>Justiitsministeerium</b>	6 976	460 705	66
<b>Põllumajandusministeerium</b>	6 883	1 551 307	225
<b>Rahandusministeerium</b>	6 331	448 957	71
Kokku/keskmine	<b>637 949</b>	<b>95 106 023</b>	<b>149</b>

Renoveerimistegevust otsustati koos keskvalitsuse hoonetele energiamärgise tellimise tegevusega finantseerida alates 2015.a EL sisese kasvuhoonegaaside LHÜ kauplemise vahenditest kokku 50 mln € ulatuses.

20.09.2013 valminud Eesti energiamajanduse arengukava ENMAK-i uuendamise hoonete energiasäästupotentsiaali uuringu järgi on büroohoonetes 20 aastases perspektiivis majanduslikult tasuv energiamärgise klassile C vastav terviklik rekonstrueerimine. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise keskmiseks investeeringukuluks sellele tasemele on uuringu järgi 230 eurot ruutmeetri kohta (192€/m<sup>2</sup> ilma km).

Riigi Kinnisvara AS hinnangul on hooneid mõistlik rekonstrueerida täismahus, mitte vaid energiatõhususe nõuetest lähtudes. Hoonete täismahus rekonstrueerimise keskmiseks

<sup>52</sup> „Energiasäästu sihtprogrammi 2007-2013“ rakendamise ülevaade ja kava edasisest elluviimisest. Seletuskiri. <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6df9fb6b-7461-4cf5-9546-82c0bdf3fcoe>

ühikumaksumuseks on RKAS-i andmetel 1000 eurot kasuliku pinna ruutmeetri kohta (ilma km).

Riigi Kinnisvara AS-i maksumushinnang on antud täisrekonstrueerimisele, mis sisaldab lisaks energiatõhususe miinimumnõuete tagamise meetmetele muid kulukomponente.

Tabel 45 võrreldakse seisuga 1. oktoober 2013 riigi omandis ja kasutuses olevate hoonete 3% pinna rekonstrueerimise maksumust kasutades hoonete energiasäästupotentsiaali uuringu (1), Riigi Kinnisvara AS-i (2) m<sup>2</sup> maksumushinnanguid ning kahe eelneva variandi aritmeetilist keskmist (3)<sup>53</sup>. Arvutused on tehtud ilma käibemaksuta.

**Tabel 45. Riigile kuuluvate ja kasutatavate hoonete 3% rekonstrueerimise maksumushinnangud**

Hinnang	1	2	3
<b>Rekonstrueeritav pind aastas, m<sup>2</sup></b>	45 000	45 000	45 000
<b>Rekonstrueerimise ühikumaksumus, €/m<sup>2</sup></b>	192	1 000	600
<b>Maksumus aastas, €</b>	<b>8 640 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Rekonstrueeritav pind aastas** 45 000 m<sup>2</sup> on ligikaudne ja leitud järgmiselt: Riigiasutuste optimeeritud portfelli suurus keskpikas perspektiivis on 2 mln m<sup>2</sup>. 3% renoveerimise nõue kehtib üle 500 m<sup>2</sup> hoonetele, mis riigi portfelist moodustavad pindalaliselt 81% (Tabel 42). Enne 3% arvutamist on vajalik maha arvata ka juba miinimumnõuetele vastavate hoonete pind, mis riigi portfellis on ca 64 000 m<sup>2</sup> RKAS-i hoonete puhul on ca 73 000 m<sup>2</sup>.

Rekonstrueerimise ühikumaksumused:

- Esimese variandi puhul (192 €/m<sup>2</sup>) saame teostada vaid neid töid, mis tagavad hoonete vastavuse energiatõhususe miinimumnõuetele, remondivõlg jääb likvideerimata ja hoonete kvaliteet ei pruugi nende tööde tulemusel paraneda. Selle variandi puhul jäävad teostamata teised olulised rekonstrueerimistööd, mistõttu hooned vajavad endiselt iga-aastaseid lisainvesteeringuid.

- Teise variandi puhul (1000 €/m<sup>2</sup>) arvestame hoonete täisrekonstrueerimisega. Tööde tulemusel on hooned viidud energiatõhususe jm tehnilistele nõuetele vastavaks ning 10 aastases perspektiivis ei ole suuremaid lisainvesteeringuid vaja.

- Kolmanda alternatiivina (600 €/m<sup>2</sup>) on kasutatud kahe eelneva variandi sümbioosi. Ühikumaksumuse hinnangu andmisel on tuginetud eeldusele, et halvemas seisukorras olevad hooned rekonstrueeritakse täielikult, paremas seisukorras hooned rekonstrueeritakse osaliselt.

Võrdluseks: Arvestades 2014-2017 otsustatud investeeringumahutudega riigiasutuste hoonetele ja RKAS-i hinnagule, kui paljud hooned viiakse vastavusse energiatõhususe miinimumnõuetega, saaksime keskmiseks 1 m<sup>2</sup> energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimise kuluks ca 1 500-2 700 €/m<sup>2</sup>, kuid need summad sisaldavad ka rajatiste ehituskulusid, nt Narva piiripunkt jt. (vt Tabel 46).

---

<sup>53</sup> CO<sub>2</sub> projekti tulemustest arvatud ühikumaksumust 150 eurot/m<sup>2</sup> (125 €/m<sup>2</sup> ilma km) hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele vastavuse viimise rekonstrueerimise kuluprognosis ei kasutata, kuna need summad on ilmselt ebapiisavad kõnealuse eesmärgi saavutamiseks. Projekti eesmärgiks ei olnud energiatõhususe parandamine, samuti puudub ülevaade, kui palju tehti täiendavaid kulutusi tööde lõpetamiseks.

**Tabel 46. Riigile kuuluvate ja kasutatavate hoonete 3% rekonstrueerimise maksumushinnangud perioodil 2014-2017**

		2014	2015	2016	2017
<b>Otsustatud investeringud</b>	€	26 245 076	27 945 376	34 525 376	60 365 376
<b>Saab vastavaks energiatõhususe miinimumnõuetega</b>	m <sup>2</sup>	9 800	12 600	22 500	30 100
<b>1 m<sup>2</sup> energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimise kulu</b>	€/m <sup>2</sup>	2 678	2 218	1 534	2 005

**Ettepanekud:** Riigieelarveprotsessis ei ole hoonete energiatõhusust seni eraldiseisva investeerimisotsust mõjutava kriteeriumina käsitletud. Artikli nõuete rakendamiseks tuleks riigieelarve lähtealuste määruuses seada keskvalitsuse hoonete rekonstrueerimisel investeerimisotsuse tegemise eelduseks hoone energiamärgise olemasolu ning anda väikseima energiatõhususega hoonetele rekonstrueerimise investeerimisotsuse tegemisel suurem prioriteet. **Ka juhul, kui on ilmne, et energiatõhususe miinimumnõuete täitmine ei vasta riigi eelarve võimalustele, on otstarbekas seada energiatõhusus üheks hoone kvaliteedi hindamise võtmekriteeriumiks kui üks objektiivne kvaliteedikriteerium.**

Kuna riigiasutuste hoonete pinna- ja energiatõhususe andmed kajastuvad riigi kinnisvararegistris, esitada kinnisvara investeringutaotlused alates 01.01.2015 riigi kinnisvararegistri kaudu. Rahandusministeerium on vastavalt kavandanud RKVR-i põhimääruse täiendamise ja vajalike registri arendustööde teostamise.

#### 5.1.5. Hoonete renoveerimine (2012/27/EL artikkel 4)

**Nõue:** Liikmesriigid peavad koostama pikaajalise strateegia investeringute tegemiseks nii avaliku kui ka erasektori elamu- ja ärihoonete renoveerimiseks kogu riigis. Strateegia peab hõlmama järgmist:

- ülevaade kogu riigi hoonetest;
- hoone tüübi ja kliimatsiooni suhtes asjakohaste kulutõhusate renoveerimismeetodite kindlakstegemine;
- poliitika ja meetmed, millega soodustatakse hoonete kulutõhusat täielikku renoveerimist, sealhulgas etapiviisilist täielikku renoveerimist;
- tulevikku vaatav lähenemisviis juhtimaks üksikisikute, ehitustööstuse ja finantseerimisasutuste investeerimisotsuseid;
- tõenditel põhinev hinnang eeldatavale energiasäästule ja laiemale kasule.

Liikmesriigid peavad avaldama strateegia esimest korda 30. aprilliks 2014 ning strateegiat tuleb ajakohastada iga kolme aasta tagant ning esitada Euroopa Komisjonile riiklike energiatõhususe tegevuskavade osana ajakohastatud versioon.

**Hetkeseis:** Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud energiamajanduse korralduse seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse järgi võetakse energiasäästudirektiivi 2012/27/EL artikkel 4 üle energiamajanduse korralduse seaduse 2. peatükis „Riigi tegevused energiasäästu saavutamiseks“. Direktiivi ülevõtmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid tuleb väljatöötamiskavatsuse järgi jõustada 5. juuniks 2014.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kavandab avaliku ja erasektori elamu- ja ärihoonete renoveerimiseks pikaajalise investeringute tegemise strateegia välja töötada „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ koostamise raames, mille esitab Vabariigi Valitsusele heakskiitmiseks 2014. aasta novembris. Arengukava koostamisel osaleb ka Rahandusministeerium.

### 5.1.6. Avaliku sektori asutuste ostud (2012/27/EL artikkel 6)

**Nõue:** Liikmesriigid peavad tagama, et keskvalitsus **ostab üksnes suure energiatõhususega tooteid, teenuseid ja hooned**, niivõrd kui see on kulutõhus, majanduslikult teostatav, üldiselt jätkusuutlik ja tehniliselt sobiv. Sätestatud kohustust tuleb kohaldada avaliku sektori asutuste poolt toodete, teenuste ja hoonete ostmiseks sõlmitavate lepingute suhtes, mille väärtus on võrdne direktiivi 2004/18/EÜ artiklis 7 sätestatud piirmääradega või nendest suurem.

**Hetkeseis:** Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud energiamajanduse korralduse seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse järgi võetakse energiasäästudirektiivi 2012/27/EL artikkel 6 üle riigihangete seaduse muutmiselega. Direktiivi ülevõtmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid tuleb jõustada 5. juuniks 2014.

## 5.2. Avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parendamine

Kaudse vahendina riigile kuuluvate hoonete energiatõhususe tõstmisel on kasutatud nn CO<sub>2</sub> kvoodi raha. Kyoto protokoll artikli 17 alusel toimunud riigi kasutamata saastekvoodi müügist laekunud finantsvahendid suunati ostjaga kokkuleppel investeringutesse, millega kaasneb reaalselt CO<sub>2</sub> emissiooni vähenemine. Eestis on kvoodimüügi tehingutest saadud raha suunamise üks võimalik meede avaliku sektori hoonete energiatarbimise efektiivsuse parendamine, mille raames müüs riik 172,96 mln € eest riigi lubatud heitkoguse ühikuid.

Raha oli võimalik kasutada avaliku sektori hoonete energiasäästu töödeks, mille tulemusena saavutatakse CO<sub>2</sub> emissiooni vähenemine. Abikõlblikeks kuludeks kvalifitseeritud soojustamise kulu, avatäidete vahetamise kulu, küttesüsteemi uuendamise kulu, ventilatsioonisüsteemide uuendamise kulu, uute keskkonnasõbralike tehniliste süsteemide kasutamine (maa- ja õhksoojuspumbad, päikesepaneelid, kaugjuhtimisega automatiseeritud süsteemid). Lisaks oli kokkulepetega ette nähtud teatud finantsvahendite osa kasutamine tegevusteks, mis ei ole otseselt suunatud investeringuteks, nt. haldussuutlikkuse tõstmine, seire, aruandlus ning auditeerimise läbiviimine. Seega kuulusid rahastamisele projekteerimine, ehitustööd, omanikujärelevalve kui ka projekti administreerimine.

Lepingute alusel laekunud finantsvahendite kasutajaks määrati rahandusminister. Varaomanike esindajana volitati investeringute tegemiseks vajalikke toiminguid korraldama RKAS. RKAS-i rolliks oli eelkõige investeringute kavade koostamine, vajalike riigihangete korraldamine (hanked projekteerimiseks, omanikujärelevalveks ja tööde teostamiseks), ehitusaegne projektijuhtimine ning tööde järgne CO<sub>2</sub> emissiooni vähenemise hindamine ja raporteerimine.

Raha kasutamise perioodi lõpp oli kokkulepetes 31.12.2012. Kuna nimetatud tähtajaks jäi osa finantsvahenditest kasutamata, pikendati perioodi ühe aasta võrra. Projektiga on hõlmatud kokku 540 avaliku sektori hoonet. Projekti raames viidi läbi 1 420 riigihanget ning sõlmiti 1 794 töövõtulepingut.<sup>54</sup>Läbiviidud hangetest vaidlustati vaid mõni üksik.

Renoveerimistöde tulemusena kahanenud energiatarbimise kaudu saavutatud CO<sub>2</sub> emissiooni arvestuslik vähenemine 2012. aasta lõpuks oli 24 297 tonni, ehk 87% Jaapani lepingutes kokkulepitud tulemusest. Raha selleks oli kasutatud 140,56 mln eurot, ehk 81% kvoodimüügist laekunud summadest. Täpsema ülevaate finantsvahendite kasutamisest perioodide ja kasutajate lõikes annab Tabel 47.

---

<sup>54</sup> Lepinguid on rohkem kui hankeid, sest viidi läbi ka ühishankeid.

**Tabel 47. Finantsvahendite paigutamine sektorite ja aastate lõikes**

Rahasaaja	Kasutatud rahasumma, €				Kokku, €
	2010	2011	2012	30.09.2013	(seisuga 30.09.2013)
<b>AS</b>	0	475 587	9 285 685	812 475	<b>10 573 747</b>
<b>AÕ</b>	0	113 742	19 051 188	327 116	<b>19 492 047</b>
<b>KOV</b>	0	4 617 124	30 451 572	757 565	<b>35 826 260</b>
<b>MIN</b>	0	4 693 709	66 606 104	3 313 576	<b>74 613 389</b>
<b>SA</b>	0	410 423	11 550 848	288 308	<b>12 249 579</b>
<b>Admin.kulud</b>	11 322	2 573 428	3 615 342	591 238	<b>6 791 330</b>
Kokku, €	<b>11 322</b>	<b>12 884 014</b>	<b>140 560 739</b>	<b>6 090 277</b>	<b>159 546 352</b>

Tehtud tööde keskmine maksumus pinnahiikule taandatuna oli 2013. aasta I kvartali seisuga ligikaudu 150€/m<sup>2</sup> (vt Tabel 44). RKAS-i poolt prognoositud energia kokkuhoid kõikide objektide üleselt on 14%. Kuna paljude valminud objektide ehitusööd lõpetati 2012. a viimases kvartalis, ei ole kogu perioodi täieliku energiasäästu võrdlust võimalik veel esitada, sest puuduvad 2013. aasta tarbimisandmed. Metoodika kohaselt võrreldakse 2009. aasta ja renoveerimise aasta energiatarvet ning vastavalt metoodikas kokku lepitud valemile leitakse kokku hoitud CO<sub>2</sub> maht. Projekti käigus on selgunud mitmeid asjaolusid, millega metoodika koostamisel ei ole arvestatud. Näiteks:

- renoveerimise ajal võib hoone olla kasutusest väljas, mistõttu tema energiatarve renoveerimise aastal ei vasta tegelikule kasutusaegsele energiatarbele;
- renoveeritakse vaid hooneosa, kuid mõõdetav on kogu hoone energiatarve;
- pärast hoone renoveerimist kasvab selle kasutusintensiivsus ning seetõttu ka energiatarve.
- renoveerimise käigus tehakse ka muid töid, mida ei rahastata CO<sub>2</sub> projekti rahadega, raske on eraldi mõõta ainult projekti rahadega tehtud tööde kaudu saavutatud CO<sub>2</sub> säästu.

Eelnevast tulenevalt ei saa kokkuhoitud CO<sub>2</sub> numbrit pidada objektiivseks ja üheselt mõistetavaks. 2012. aasta tulemus on tinglik ka seetõttu, et enamus objektide ehitustööd toimusid 2012. aastal ning renoveerimisele ei ole veel järgnenud täisaastat, mille põhjal säästu adekvaatselt hinnata.

Projekti raames avaliku sektori hoonete energiatarvitususe suurendamine vastab EL energiasäästudirektiivides püstitatud eesmärkidele. Renoveeritud hoonetes on suurenenud energiatarvitusus ning paranenud hoonete sisekliima kuid kuna projekt alles kestab, on täpseid säästunumbreid veel vara hinnata.

#### Järeldused:

- Info avaliku sektori hoonete ja nende energiatarvitususe kohta on puudulik.
- Adekvaatse tagasiside andmiseks on vajalik detailne ja usaldusväärne alginfo. Tulevikus teostatavate projektide puhul on oluline fikseerida täpne algseis, et projekti lõpus oleks võimalik tulemusi hinnata.
- Metoodika koostamisel tuleb arvestada ka erandeid.
- Projekti käigus on RKAS saanud kogemuse energiatarvitususe mõõtmise ja aruandluse alal.
- Projekt on juhatanud kätte kitsaskohad energiatarvitususe mõõtmisel.
- Projekt on andnud Eesti riigile asendamatu kogemuse suurte projektide juhtimisel.

# LISAD

## Lisa 1. Riigi Kinnisvara AS tegevuse aruanne 2009-2013 (9 kuud)

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi: RKAS) on 2001. aastal loodud 100% Eesti Vabariigile kuuluv kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev äriühing, kus riigi esindajaks on rahandusminister. RKASi kontserni kuuluvad hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss ja AS Erika Neli (omandatud 31.08.2011, likvideeritud 30.10.2013). RKASil on 7- liikmeline nõukogu ja 3- liikmeline juhatus.

RKAS omab ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise ja ISO14001:2004 keskkonnajuhtimise sertifikaati, alates 2009. aastast on RKASi lisaks tunnustatud vastutustundliku ettevõtte kvaliteedimärgisega ja Eesti konkurentsivõimelisima äriteenindus ja kinnisvarategevõtte tiitliga.

Viimase kahe aastaga on RKAS tegevusmahte kahekordistanud: käivitunud on riigi valitsemiseks mittevajaliku ja vajaliku vara üleandmise protsess.

	2009	2010	2011	2012	2013 (9k)
<b>Bilansimaht (mln €)</b>	264	282	327	336	361,6
<b>Müügitulu (mln €)</b>	35,5	32,7	35,5	81,6 <sup>55</sup>	31,2
<b>Puhaskasum (mln €)</b>	1,4	11,2	6,5	8,8	2,2
<b>Aktsiakapitali suurus (mln €)</b>	95,6	99,2	111,6	146,9	166,7
<b>Omakapitali tootlus<sup>56</sup></b>	1,3%	9,5%	5,0%	5,3%	0,3%
<b>Omakapitali määr<sup>57</sup></b>	42,0%	45,0%	44,0%	56,0%	59,3%
<b>Varade tootlus<sup>58</sup></b>	0,6%	4,1%	2,3%	2,7%	0,8%
Kinnisvaraportfelli tootlus <sup>59</sup>	7,1%	9,2%	7,0%	8,6%	4,9%
<b>Töötajate arv<sup>60</sup></b>	87	77	164	197	208

## RKAS-i loomise ajendid ja alusdokumendid

RKASi loomise põhjusteks võib pidada toonast detsentraliseeritud kinnisvara valitsemist, mis oli viinud olukorda, kus:

- kinnisvara omamise ja haldamise valikud olid välja kujunenud üksikotsustest lähtuvalt hetkeolukorra vajadustest ja finantseerimise võimalustest
- vähenenud oli riigi kinnisvarakeskkonna kvaliteet ja suurenenud kinnisvarategevuse kulud

<sup>55</sup> 2012. aastal toimus arendusteenuste tulu oluline suurenemine seoses Koidula raudteepiirjaama hoonestusõiguse müügiga.

<sup>56</sup> Omakapitali tootlus = puhaskasum/aasta keskmine omakapital.

<sup>57</sup> Omakapitali määr = omakapital/varad.

<sup>58</sup> Varade tootlus = puhaskasum/aasta keskmised koguarad.

<sup>59</sup> Kinnisvaraportfelli tootlus = (ärikasum+kulum)/aasta keskmine kinnisvaraportfell.

<sup>60</sup> Sisaldab ka tütarettevõtte Hooldus Pluss töötajaid ja vara ületulemisega lisandunud töötajaid (alates 2009. aastast on varaga koos RKASiga liitunud 44 töötajat).

- ülevaade riigiasutuste kinnisvarakeskkonna arendamise ja korrashoiu vajadustest, info kinnisvara arendamisest, üürile võtmisest ja korrashoiu otsustest polnud piisav, sageli puudusid põhjendused ja analüüs, millistel kaalutlustel on otsused tehtud
- kasutajatepoolne kinnisvarakulude arvestus ei tuginenud ühtsele süsteemile ega taganud piisavat läbipaistvust.

Seega, RKASi peamised eesmärgid asutamisel olid:

- vabastada riigiasutused „majavalitseja“ funktsioonist
- koondada kinnisvara-alane kompetents
- võimaldada saavutada mastaabisäästu tegevuste koondamisega
- finantsvõimenduse kasutamise võimalus<sup>61</sup>.

2007. aasta septembris kiitis Vabariigi Valitsuse heaks Riigi kinnisvarategevuse strateegia, mis käsitleb riigiasutuste hoonestatud kinnisvara korraldust. Riigi kinnisvarastrateegia sätestab RKASi rolli:

- varade tõhusa omandamise, haldamise, võõrandamise ja korrashoiu organiseerimine
- riigi kinnisvarategevuse kompetentsi koondamine
- kasutajate nõustamine hangete korraldamisel
- Rahandusministeeriumi nõustamine regulatsioonide väljatöötamisel ja eelarve koostamisel.

RKASi põhikirja kohaselt on aktsiaseltsi eesmärgiks:

- kinnisvara haldamine ja hooldamine
- kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd)
- kinnisvara ost, müük ja üürile andmine
- ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve.

## RKAS-i strateegilised eesmärgid

RKASi majandustegevuse tulemused ja areng tervikuna sõltuvad sellest, millised otsused riik äriühingu staatuse ja tuleviku kohta vastu võtab.

Poliitilist konsensust ei ole leitud 2010. aasta 18. veebruari valitsuskabineti otsuse<sup>62</sup> elluviimiseks: üldotstarbelise vara üleandmist ei ole algatatud kehtestatud mahus ega toimunud ka RKASi määramist riigile kinnisvarateenust osutavaks ettevõtteks. Ennekõike on vara üleandmist ergutanud vabariigi valitsus, mis eelarveprotsessis on toetanud rahandusministeeriumi ettepanekut teha investeeringud RKASi kaudu ning eelistada investeeringute tegemisel valitsemisalasid, kes on rakendanud meetmeid kulude kokkuhoiduks ja kinnisvaraportfelli optimeerimiseks. See tähendab, et koos vara üleandmisega korraldab riik ümber ka oma haldusfunktsioonid, mistõttu on suurenenud teenuste mahud ja teenuste sisu, mida RKASilt oodatakse.

Seega, RKAS toetab jätkuvalt Riigi kinnisvarategevuse strateegias (2007) välja toodud tegevusmudelit, mille alusel kõigepealt toimub varade tsentraliseerimine, seejärel optimeerimine, leides vabanenud pindadele uue kasutuse või müües need RKASi portfelist välja. Alles jäänud vajaliku vara pinnad tuleb korrastada kindlustamiseks parim võimalik kvaliteeditase. Lähtuvalt Riigi kinnisvarategevuse strateegiast on sõnastatud RKASi strateegia.

---

<sup>61</sup> 2008. a kevade EUROSTAT-i ettekirjutuste alusel kajastatakse RKASi valitsussektori üksusena. Finantsvõimenduse kasutamise võimalus on ära langenud.

<sup>62</sup> 2010. aasta 18. veebruari valitsuskabineti koosolek, kus kujundati seisukoht, et alates 1. jaanuarist 2011 on keskseks kinnisvarateenuste osutajaks RKAS. Ühtlasi otsustati, et riigivara valitsejad annavad RKASile üle nende valitsemise all olevad üldotstarbelised hoonestatud kinnistud 30. juuniks 2011 ning eriotstarbelised kinnistud 31. detsembriks 2012.

Strateegilise valiku toetuseks räägib ka RKASi teostatud stsenaariumide analüüs<sup>63</sup>, mille kohaselt kogu riigisektori kinnisvara jätkusuutlikuks majandamiseks on vajalik jätkata vara üleandmist ning turu- või kulupõhisele üürile üleminekut kahe aasta möödudes üleandmisest.

**Visioon** – oleme eelistatud partner riigisektori kinnisvara arendamisel ja haldamisel.

**Missioon** – kompetentsikeskusena pakume kliendi vajadusest lähtuvat kvaliteetset kinnisvarateenust.

RKAS on seadnud strateegilised prioriteedid:

- tagada kasvu tingimustes organisatsiooni jätkusuutlik areng ja
- tugevdada RKASi kui kompetentsikeskuse kuvandit.

Seetõttu on RKASi strateegilised prioriteedid jätkusuutlik ja tasakaalustatud finantskäitumine, rahulolevad kliendid, selged ja tõhusad protsessid ning innustunud ja pädevad töötajad.

RKASi strateegilised prioriteedid on kooskõlas ettevõtte omaniku esinduskogu ehk ettevõtte nõukogu kaudu seatud tegevusprioriteetidega, mille alusel äriühingu tegevust hinnatakse:

- tegevuse mõju eelarvepositsioonile ja sellest kinnipidamine
- müügitulu ja kasumi teenimine
- investeeringute kvaliteetne juhtimine ja teenuste osutamine
- tegevus riigi kinnisvaraeelarve eksperdi ja kaaskoostajana
- kliendi ja kasutaja rahulolu
- hea maine ja tegevuse tulemuslikkus.

## Tegevuseesmärkide ülevaade

### Kinnisvarahaldus

RKAS-i hallatav kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusosakonnal regionaalne struktuur: põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkond. RKAS-i kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus.

RKAS-i kinnisvaraportfellis oli 5. novembri 2013 seisuga 700 kinnistut pindalaga 12 603 856 m<sup>2</sup>, kinnistutel paiknes 1054 hoonet suletud netopinnaga 944 970 m<sup>2</sup>.

Kinnisvaraportfell jaguneb neljaks põhigrupiks:

- Haldusportfell – haldusobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses.
- Arendusportfell – arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud.
- Lepinguline portfell – haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingute alusel.
- Müügiportfell – mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas riigisektori vajadustest lähtuvalt.

---

<sup>63</sup> RKAS majandustegevusest 2014. aasta eelarveseaduse projekti ja RES vaates.

Kinnisvaraportfelli ülevaade aastatel 2009 kuni 2013 (seisuga 05.11.2013):

	Kinnistute arv, tk	Kinnistute pind, m <sup>2</sup>	Hoonete arv, tk	Suletud netopind, m <sup>2</sup>	Kasulik pind, m <sup>2</sup>	Vakants, %
<b>2009</b>						
Haldusportfell	108	1 541 156	163	336 267	321 096	2,99%
Arendusportfell	74	2 407 452	74	85 762	83 998	37%
Müügiportfell	portfell puudus					
Lepinguline portfell	4	5 508	7	1 600	-	-
<b>Kinnisvaraportfell KOKKU</b>	<b>186</b>	<b>3 954 116</b>	<b>244</b>	<b>423 629</b>	<b>405 094</b>	<b>10%</b>
<b>2 010</b>						
Haldusportfell	101	1 914 744	211	360 920	345 137	3,2%
Arendusportfell	71	1 975 622	37	55 191	54 325	59%
Müügiportfell	128	1 991 803	158	34 444	34 444	64%
Lepinguline portfell	4	22 278	10	16 553	-	-
<b>Kinnisvaraportfell KOKKU</b>	<b>304</b>	<b>5 904 447</b>	<b>416</b>	<b>467 108</b>	<b>433 906</b>	<b>15%</b>
<b>2 011</b>						
Haldusportfell	119	2 681 755	262	425 229	403 507	4,1%
Arendusportfell	49	1 186 357	30	47 795	47 795	64,8%
Müügiportfell	194	881 865	239	62 236	61 547	86,6%
Lepinguline portfell	10	128 507	14	30 467	-	-
<b>Kinnisvaraportfell KOKKU</b>	<b>372</b>	<b>4 878 484</b>	<b>545</b>	<b>565 726</b>	<b>512 849</b>	<b>19,6%</b>
<b>2 012</b>						
Haldusportfell	234	3 272 410	458	583 663	559 706	8,4%
Arendusportfell	55	1 384 703	30	52 608	52 608	71,4%
Müügiportfell	335	2 825 378	352	89 426	88 777	87,9%
Lepinguline portfell	98	4 727 403	211	171 093	-	-
<b>Kinnisvaraportfell KOKKU</b>	<b>722</b>	<b>12 209 893</b>	<b>1 051</b>	<b>896 791</b>	<b>701 091</b>	<b>23,2%</b>
<b>2013 (05.11)</b>						
Haldusportfell	290	3 800 205	534	630 955	603 812	7,14%
Arendusportfell	33	590 368	35	93 648	93 593	36,81%
Müügiportfell	336	3 940 717	398	145 480	144 094	91,86%
Lepinguline portfell	41	4 272 566	87	74 887	-	-
<b>Kinnisvaraportfell KOKKU</b>	<b>700</b>	<b>12 603 856</b>	<b>1 054</b>	<b>944 970</b>	<b>841 499</b>	<b>24,95%</b>

2013. a novembri alguse seisuga on RKAS-i suurimateks klientideks:

	Üürilepinguga kaetud kasulik pind (m <sup>2</sup> )
Siseministerium	184 945
Justiitsministerium	140 553
Kohalikud omavalitsused	81 393
Haridus- ja Teadusministerium	57 385
Rahandusministerium	48 327
Kultuuriministerium	46 965
Erasektor	46 637
Sotsiaalministerium	22 905

Perioodi 2009 kuni 2013 portfelli peamised muudatused on seotud vara üleandmisega RKAS-ile:

	2009	2010	2011	2012	2013 (9k)	Kokku
Ületulnud vajaliku vara suletud netopind (m <sup>2</sup> )	14 243	25 096	42 813	157 373	100 267	339 792
Ületulnud mittevajaliku vara suletud netopind (m <sup>2</sup> )	1 660	37 028	73 900	53 617	41 625	207 830

\* arvestatud omandisse tulnud vara ruutmeetreid

Hoonete pinna arvestuses on aruandeperioodil kõige rohkem vara üle andnud Siseministerium. Optimaalne vara ülevõtmise tempo<sup>64</sup> aasta kohta on 200 000 m<sup>2</sup>. Mittevajalikku vara on üleandnud enamik ministeriume, kuid vajaliku vara üleandmist ei ole olulises mahus alustanud Põllumajandusministerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium ja Kaitseministerium<sup>65</sup>. Samuti on keskendunud mittevajaliku vara realiseerimisele.

Müügiportfell	2009	2010	2011	2012	2013 (01.11.13)
Müüdnud kinnistuid kokku tk	4	43	58	59	85
sellest riigile mittevajalikke	1	37	56	57	85
Tehingute hinnad kokku (€)	2 948 245	15 889 118	2 386 557	4 163 556	3 536 861
sellest riigile mittevajalikke	322 753	4 259 924	2 115 557	2 552 556	3 536 861
Suletud netopind kokku (m <sup>2</sup> )	8 075	56 568	28 013	29 793	53 380
sellest riigile mittevajalike	2 104	35 219	26 148	14 935	53 380

## Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud ministeriumite ja nendega seotud ametite tarbeks büroopindade ja eriotstarbeliste hoonete, sh (depoohooned ja koolimajad) arendamisele. Alates 2011. aastast on RKAS kaasatud valitsussektori tasakaaluinvestusse, mis seab piirangud võõrkapitali kaasamiseks. Investeeringute planeerimine ja teostamine toimub riigi eelarveseaduse raames.

Perioodil valmis või rekonstrueeriti:

<sup>64</sup> Selle järgimisel oleks võimalik vara RKASi üle võtta orienteeruvalt 2017. a lõpuks. Kinnisvara haldusest on RKASile üle antud 31% kinnisvara omandist 27% riigile kuuluvast kinnisvarast.

<sup>65</sup> Arvestades portfelli suurust, ei ole oluliselt vajaliku vara üle andmist alustanud ka Haridus- ja Teadusministerium.

Aasta	Objekt	Investeeringu maht (mln €)
<b>2009</b>	Viljandi Maagümnaasiumi algklasside maja	1,9
	Büroohoone Lasnamäe 2, Tallinn	8,3
	Politseihoone, Kolde pst 65, Tallinn	5,5
	Büroohoone, Lai 46, Tallinn	2
<b>2010</b>	Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi hoone	7,5
	Kammeri Kool	2,5
	Jõhvi kohtumaja	PPP
	Rakvere politsei- ja päästehoone	PPP
<b>2011</b>	Koidula raudteepiirijaam	58,3
	Porkuni Kool	4
	Kallemäe Kool	2,2
<b>2012</b>	Narva politsei- ja päästehoone	6
	Jõhvi politsei- ja päästehoone	6,9
	Jõgeva kohtu- ja politseihoone	PPP
	Kuressaare politsei- ja päästehoone	PPP
<b>2013</b>	Nõo Reaalgümnaasium	5,7
	Läänemaa Ühisgümnaasium	2,3
	Jõgevamaa Gümnaasium	1,8
	Viljandi Gümnaasium	7,1
	Haapsalu Hoolekandekeskus	0,04
	Maksu- ja Tolliameti büroopind, Lõotsa 8 Tallinn	PPP
	Statistikaameti büroohoone, Tatari 51 Tallinn	PPP
<b>Kokku:</b>	<b>122,04+ PPP<sup>66</sup></b>	

Perioodil on RKAS juhtimisel valminud 6 hoonet, kus RKAS ei ole ise investor, hooned on valminud era- ja avaliku sektori koostöös.

Lisaks investeeringutele on RKAS juhtinud ca 70 teenusprojekti, mille kaudu juhitud investeeringute mahud on olnud järgmised:

	2009	2010	2011	2012	2013	Kokku
Teenusprojektide kaudu juhitud investeeringute maht (mln €)	0,14	0,22	16,03	147,03	29,4	192,82

Teenusprojektide ulatus on kinnisvara müügist ja (üüri)hangete korraldamisest kuni arendusprojektide (sh ehitusprojektide) juhtimiseni.

<sup>66</sup> PPP investeeringu mahtu ei ole võimalik määratleda, kuna investeeringu tegi erasektor ja RKAS ei tea tegelikku maksumust.

## Riigi hoonestatud kinnisvara inventuur

Perioodil 2008 kuni 2009 (osad järeltegevused ka 2010) teostas RKAS Rahandusministeeriumi tellimusel riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri. Inventuur läbiviimine oli oluline edasiste kinnisvarapoliitiliste otsuste tegemiseks hoonestatud kinnisvara majandamisel. Inventuuri üldised eesmärgid olid:

- saada ülevaade riigile kuuluvast hoonestatud kinnisvarast
- määratleda kinnisvara vajadus riigile, sh mittevajaliku kinnisvara maht koos eeldatava tuluga
- hinnata riigile vajalike hoonestatud kinnisvaraobjektide kasutamist
- hinnata kinnisvara juhtimise (korraldamise) kvaliteeti
- korrastada andmed erinevates registrites (riigivararegister, ehitisregister)
- hinnata ehitiste seisukorda, sh vajalikku investeeringute mahtu
- hinnata riigi poolt kasutusele võetud pindade kasutamist ja lepinguid.

Inventuuri tulemused pidid olema sisendiks riigi kinnisvara korraldamise strateegilisel planeerimisele.

Kui mitte arvestada inventuuri aruande koostamise hetkeks võõrandatud objekte, siis oli inventeeritud hoonete/hoone osade arv 3 014 ja millede kasulik pind oli kokku 1,92 mln m<sup>2</sup>. Inventeeritud varadest kasutuskõlblike hooneid oli kokku 2 379 (kasuliku pinnaga 1,77 mln m<sup>2</sup>). Kasutuskõlblikust varast on riigi kasutuses täna 1,57 mln m<sup>2</sup>, välja üüritud on 148 tuh m<sup>2</sup> ja vakantne on 54 tuh m<sup>2</sup>.

18.02.2010 võeti valitsuskabineti otsusega teadmiseks riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri tulemuste aruanne ja nõustuti Rahandusministeeriumi järeldustega riigi kinnisvarastrateegia rakendamisel.

Inventuur kinnitas riigi kinnisvarategevuse strateegia (2007) ellurakendamise olulisust:

- kinnisvarastrateegiliste otsuste edasilükkamisega varade ehituslik seisukord langeb seetõttu tõusevad korrashoiukulud ja vajalike varade puhul investeeringukulud
- riigi kinnisvara tuleb juhtida tsentraalselt, et koondada kokku kogu vajalik informatsioon, korrastada riigi kinnisvaraportfell ja kaardistada ja lahendada riigi pinnaskasutuse vajadusi.

## Koidula raudteepiirijaam

2011. a valmis Koidula raudteepiirijaam Põlvamaal (ehitus algas novembris 2009). Investeeringu suuruseks oli ca 70 miljonit eurot ning tegemist on Euroopa kaasaegsema piirijaamaga. Arendusala suuruseks oli 100 hektarit, tööde käigus rajati raudteid kokku 25,4 kilomeetrit, uut maanteed lisandus ligikaudu 5 kilomeetrit, rajati 4 uut ja rekonstrueeriti 3 silda, lisaks ehitati kolm administratiivhoonet kokku ca 5500 m<sup>2</sup>.

## CO<sub>2</sub> investeeringud

Seoses Eesti osalemisega rahvusvahelise kliimamuutuse raamkonventsiooni Kyoto protokollil alusel toimivas kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemissüsteemis, käivitati 2010. aastal suuremahuline koostööprojekt kauplemisest saadud rahaliste vahendite suunamiseks riigiastutuste ja riigi valitsemise mõju all oleva eraõiguslike juriidiliste isikute kasutuses olevate hoonete, samuti kohaliku omavalitsuste hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. RKASi ülesanne koostööprojekti raames on investeeringute kavade juhtimine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimise ja ehitustööde ja projektijuhtimise ja omanikujärelevalve korraldamine.

Kokkuvõtvalt projektist:

- Hoonete energiasäästlikkuse tõstmisele oli suunatud 13 kokkulepet.
- Investeeringute kogumaht küündis 165,65 miljoni euroni.
- Energiasäästlikumaks renoveeriti 543 avaliku kasutusega hoonet üle Eesti.
- Kokku viidi läbi 1420 riigihanget (sh 170 hanget 2013.aastal).
- Sõlmiti 1794 töövõtulepingut<sup>67</sup> (sh 229 lepingut 2013. aastal).
- Tööde mahtu kuulus uute ventilatsiooni-, kütte- ja tugevvoolusüsteemid projekteerimine ja ehitamine, majade seinte, soklite, põrandate vahelagede ja katuste soojustamine.
- Prognoositav energia kokkuhoid kõikude objektide üleselt on 14%.

CO<sub>2</sub> projekti edukas elluviimine on tunnustust andud ka RKASi kõrgele kompetentsile hangete korraldamisel:

	2009	2010	2011	2012	2013 (10 k)
Riigihankeid	50	80	1 249	904	526
Vaidlustusi kokku	3	3	3	5	7
nendest rahuldati	1	2	0	1	3

## Investeeringud sisejulgeoleku asutustesse

Koostöös Siseministeriumiga on RKAS alates 2011. a juhtinud kinnisvarainvesteeringuid sisejulgeoleku asutustesse. Tegemist on kaasaegsete riigihoonetega, mis arvestavad politsei- ja päästetöö eripärasid, tagatud on head töötingimused ülesannete tulemuslikuks täitmiseks. Kodanike jaoks tähendavad ühishooned aga lihtsamat asjaajamist ja kriisiolukorras kiiremat ja kvaliteetsemat teenust.

- Rakvere politsei- ja päästehoone (veebruar 2011), suletud netopind ca 5800 m<sup>2</sup>, RKASi roll vähempakkumise korraldamine arendaja leidmiseks ja projektijuhtimine, üüritasu ca 9,2 €/m<sup>2</sup>/kuus.
- Jõhvi politsei- ja päästehoone (mai 2012), suletud netopind ca 8400 m<sup>2</sup>, RKASi roll hoone koguinvesteeringu juhtimine summas 6,3 miljonit eurot
- Kuressaare politsei- ja päästehoone (oktoober 2012), suletud netopind ca 2900 m<sup>2</sup>, RKASi roll vähempakkumise korraldamine arendaja leidmiseks ja projektijuhtimine, üüritasu 10,14€/m<sup>2</sup>/kuus
- Narva politsei- ja päästehoone (jaanuar 2013), suletud netopind ca 5000 m<sup>2</sup>, RKASi roll hoone koguinvesteeringu juhtimine summas 6,4 miljonit eurot.

## 2011-2015: investeeringud riigigümnaasiumitesse

1. septembril 2013. a alustasid tööd renoveeritud hoonekompleksides Nõo Realgümnaasium, Viljandi Gümnaasium, Jõgevamaa Gümnaasium ja Läänemaa Ühisgümnaasium. 2015. aastal alustavad tööd Pärnu, Jõhvi, Tartu, Võru ja Pärnu riigigümnaasiumid. RKASi roll projektides on pakkuda projektijuhtimise teenust.

<sup>67</sup> Lepinguid on rohkem kui hankeid, sest viidi läbi ühishankeid, rahaline arvestus oli aga alati objektipõhine.

Kool	Õpilaste arv	Hind ehitusele
Jõgevamaa Gümnaasium	300	2,8 mln €
Viljandi Gümnaasium	600	5,4 mln €
Nõo Reaalgümnaasium	325	4,4 mln €
Läänemaa Ühisgümnaasium	350	3 mln €
Pärnu gümnaasium	720	7 mln €
Jõhvi gümnaasium	540	5 mln €
Tartu gümnaasium	540	7 mln €
Võru gümnaasium	450	3 mln €

Riigigümnaasiumid on RKASile oluline projekt ka seetõttu, et Nõo, Läänemaa, Jõgevamaa ja Viljandi gümnaasiumide puhul rakendati esimest korda kunstiteoste tellimise seadusest tulenevat kohustus toetada uute kunstiteoste loomist ja võimaldada neid paremini siduda ehitava hoonega ning seeläbi rikastada avalikku ruumi<sup>68</sup>. Kunstihangete korraldamisega on RKAS kui kompetentsikeskus laiendanud teenuste portfelli ja omandanud olulise kogemuse.

## Energiatõhusus

RKASi visiooniks on 2017. aastaks olla ka riigisektori kinnisvara kompetentsikeskuseks energiatõhususe valdkonnas. Probleemid täna:

- RKASi portfellis puudub selge ülevaade hoonete kohta, millistes on sisekliima tegelikkuses tagatud ning millistes mitte. Probleem puudutab enamasti viimastel aastatel ületulnud varasid, mille puhul ei ole sageli dokumenteeritud tarbimisi ja tegelikke kulutusi.
- Kokku on leppimata objektiti, millisele sisekliimaklassile töökeskkond vastama peab.;
- Seetõttu on võimatu läbipaistvalt planeerida energiasäästuprojekte, kuna paljudel juhtudel selgub peale hoone rekonstrueerimist, et tarbimine ei vähenenud oodatud mahu (muuhulgas kompenseeriti eelnevalt energia säästmist alaküttega, õhuvahetuse puudumisega jms, mistõttu peale energiatõhususe projekti energiakulud hoopis tõusevad).

Sõnastatud on vajalikud tegevused:

- Esmalt tuleb RKASi haldusportfellis tervikuna tagada hoonete sisekliima, alles seejärel saame rakendada adekvaatselt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiivi 2012/27/EL artiklit 5, mis sätestab avaliku sektori asutustele eeskujude nõude, millega tuleb alates 01.01.2014 renoveerida keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate hoonete üldpõrandapinnast 3% energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks.
- Riigi tasandilt ootab RKAS vastava õigusakti vastuvõtmist, millega määratletakse energiatõhususe investeringute finantseerimise mudel ja investeringute ulatus.
- RKAS alustab 2014. aastal sisekliima kaardistust ning planeerib selle lõpetada olemasoleva haldusportfelli osas 2015. aasta lõpuks.
- Lühiajal on valmimas analüüs *Energy Performance Contracting* (energiatõhususe leping, EPC) rakendatavuse osas RKASi haldusportfelli lõikes. Esialsed tulemused EPC laialdaseks kasutuselevõtuks ei ole paljulubavad sobivate hoonete vähesuse, energiateenusettevõtete väikese potentsiaalse huvi ning energiasäästu tõendamismetoodika keerukuse tõttu.
- 2014. aastal on kavas 20 suurima tarbimisega kinnistu soojuse, elektri ja vee tarbimist vähendada 5% võrreldes baasaastaga 2012.

RKASi haldusportfelli hoonetest on energiamärgis taotletud haldusportfelist 114 hoonele (selle aasta jooksul lisandub veel ca 60 hoonet), millest enim kuulub E klassi (37 hoonet).

<sup>68</sup> Kunstiteoste tellimise seaduse rakendamine on kohustuslik ehitustööde hangete puhul, mille hankelepingu hind käibemaksuga on vähemalt 750 000 eurot. Kunstiteoste hind ilma käibemaksuta peab olema 1/100 ehitustööde hinnas, kuid mitte üle 65 000 euro.

RKASi eesmärgiks on, et 2017. aastaks on haldusportfelli sisekliima tagamisega hoonetel energiamärgis olemas ning kõik vajalikud andmed korrastatud.

RKAS tegeleb operatiivselt energia- ja veekasutuse seiramisega:

- RKAS teostab kuupõhist energia- ja veekasutuse registreerimist oma haldusinfosüsteemis ning kvartaalset aruandlust monitooringuandmete põhjal. Tuuakse välja TOP 10 suurimad energia ja vee tarbijad, samuti TOP 10 energia- ja veekasutuse muutust. Haldusosakond koostöös klientidega analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks/vähendamiseks.
- Väljaehitatud kaugseire ja –juhtimisega hoonete informatsiooni ärakasutamiseks on võimalik saavutada suurema majanduslik efekt vähema inimtööjõu vajadusega. Vajalikud seireandmed saab koguda tsentraalsesse RKASi infosüsteemi. See võimaldab objektidelt saadetavate alarmide korral automaatsete töövoogude tekitamist ning kaugloetavate arvestite andmete automaatset registreerimist, mistõttu vähenevad probleemidele reageerimise ajad ja mittevastavustest tulenevad kulud.

## Innovatsioon ja koostööprojektid

Suurendamaks oma (ja ka kogu kinnisvarasektori) kompetentsi on RKAS pidevalt panustanud nii RKASi kui ka kogu ühiskonna teadmiste suurendamise, sh on:

- aidatud kaasa kinnisvarakeskkonda puudutavate standardite väljatöötamisele (võttes neid ka jõuliselt kasutusse, nt RKAS on pidevalt toetanud EVS 807:2010<sup>69</sup> kasutamist)
- koostöös teadusarendus asutustega läbi viidud erinevaid kinnisvarakeskkonda puudutavaid uuringuid
- koostanud ettevõttes kasutuses (kui ka avalikult kasutatavaid) olevaid juhendeid – sh nt BIM<sup>70</sup> (*building information modeling*) projekteerimise juhend („Riigi Kinnisvara AS mudelprojekteerimise juhend“) ja „Tehnilised nõuded kooli- ja büroohonetele“<sup>71</sup>.

Koos TTÜga on valminud uuringud „Energia lokaalse tootmise analüüs büroohonetele“, „Madal- ja liginullenergihooned. Büroohonete põhilahendused eskiis- ja eelprojektiis“ ja „Hoonete keskkonnamõju arvestamine, nn „roheline märk“. Töös on uuringud „Hoonete keskkondlikud, sotsiaalsed ja majanduslikud kvaliteedikriteeriumid. Eesti Rohemärgise aluste väljatöötamine“, „Tööviljakuse ja õpitulemuslikkusega seotud töökeskkonna füüsilised ja psühho-sotsiaalsed aspektid büroodes ja koolides“ ja „Ajaloaliste hoonete jätkusuutlik haldamine“. Investeeritud on TTÜ testhoone (*tehnoloogiline testhoone uurimus- ja ehitustegevuseks*) rajamisse.

Sõltuvalt uurimisprojektist kaasatakse lisaks teadusarendusasutuse teaduritele ja RKASi spetsialistidele ka teisi erialaspetsialiste (nt erialaliitude esindajad), mille läbi suureneb uurimistööde kvaliteet ja laieneb teemadest huvitatud ja informeeritud isikute ring. Läbi diskussiooni ja uuringute avaldamise saab lisaväärtuse kogu kinnisvarasektor. Lisaks kaudsele kasule saab uurimisprojektide teostamisest RKAS sisendi ka oma ehitusalaste juhendmaterjalide täiendamiseks ja töötajate koolitamiseks, seega paraneb otseselt ka projekti juhtimise kvaliteet.

RKAS on vaatamas loodavale keskkonnale laiemalt: lisaks kinnisvarakeskkonnale on väga oluline tegeleda töökeskkonna strateegilise kavandamise põhimõtte juurutamisega, et kaasa aidata loodava töökeskkonna paremale kavandamisele suurendamaks seda keskkonda

<sup>69</sup>Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine

<sup>70</sup> Kuni selle aastani ainus eestikeelne avalikult kasutatav juhend mudelprojekteerimise osas.

<sup>71</sup> Eelpool nimetatud uuringud ja dokumendid on kättesaadavad: <http://www.rkas.ee/parim-praktika>

kasutatavate organisatsioonide produktiivsust. Selles osas on tööle võetud vastava ala spetsialist, toimub pidev enese täiendamine (sh osaletakse aktiivselt euroopa (PuRE-Net) ja ülemaailmse (TWN) avaliku sektori kinnisvara organisatsioonide võrgustiku vastavatel seminaridel ja jagatakse saadud teadmisi eestiseselt avalikel seminaridel<sup>72</sup>.

## Üldised majandusnäitajad

Näitaja	2009	2010	2011	2012	2013 (9 kuud)
<b>Bilansimaht (mln €)</b>	264	282	327	336	362
<b>Kinnisvaraportfell, sh kapitalirendi nõuded (mln €)</b>	203,8	202,1	202,6	236,8	264,3
<b>Üür ja teenused (mln €)</b>	29,2	23,0	29,3	73,4	25,4
<b>Müüdüd varad (mln €)</b>	3	15,9	2,4	4,2	3,6
<b>ÄRIKASUM (mln €)</b>	5,9	15,1	10,8	12,6	4,7
<b>PUHASKASUM (mln €)</b>	1,4	11,2	6,5	8,8	2,2
<b>Võõrvahendite kogumaht (mln €)</b>	138,4	136,9	131,5	126,1	124,7
<b>Omakapitali osakaal passivast</b>	42,0%	45,0%	44,0%	56,0%	59,3%
<b>Makstud dividendid (mln €)</b>	4,2	0	0	0	-
<b>Tulumaks dividendidelt (mln €)</b>	1,1	0	0	0	-
<b>Omakapitali tootlus</b>	1,3%	9,5%	5,0%	5,3%	0,3%
<b>Kinnisvara portfelli tootlus (%)</b>	7,1%	9,2%	7,0%	8,6%	4,9%
<b>Töötajate arv (sh hooldustöölised)</b>	87	77	164	197	208

<sup>72</sup> Töökeskkonna seminar „Töö ja keskkond“, oktoober 2012, Tallinn.

## Haldustegevus

Näitaja	2009	2010	2011	2012	2013 (9 kuud)
<b>Hallatav pind (tuh m<sup>2</sup>)<sup>73</sup></b>	424	467	566	897	945
<b>sh. büroohooned</b>	124	158	214	298	312
<b>Korrashoiu kulud (mln €)</b>	4,2	4,0	5,0	8,9	-
<b>Ülalpidamiskulude<sup>74</sup> tase büroohoonetes (€/m<sup>2</sup> kuus)</b>	3,79	3,70	3,91	3,23	-
<b>Keskmine hallatav maht ühe haldusosakonna töötaja kohta (m<sup>2</sup>/in)</b>	31006	28172	25739	29164	23856
<b>Kliendi üldine rahulolu (100p skaalal)</b>	75,6	83,1	73,7	68,2	-
<b>Pinnakasutajate üldine rahulolu (100p skaalal)</b>	-	71	65,5	61,5	-

## Arendustegevus

Näitaja	2009	2010	2011	2012	2013 (9 kuud)
<b>Investeeringute<sup>75</sup> kogumaht (mln €)<sup>76</sup></b>	35,72	32,28	24,2	18,35	16,9
<b>Teenusprojektide kaudu juhitud investeeringute maht (mln €)</b>	0,14	0,22	16,03	147,03	0,66
<b>Arvestusaastal valminud objektide kogumaksumus (mln €)</b>	17,7	10	64,6	13	20,4
<b>Keskmine investeeringu ja juhitud teenuste maht ühe arendusprojektide juhtimise ja ehitusjuhtimisosakonna töötaja kohta (€/in)</b>	1 540 439	1 310 205	851 068	3 182 831	1 209 430
<b>Üldkulude osakaal investeeringute kogumaksumusest (%)</b>	3,8%	4,6%	4,9%	1,1%	-

<sup>73</sup> Hoonete suletud netopind (sh haldus, arendus, müügi ja lepinguline portfelli)

<sup>74</sup> Ülalpidamiskulud = Halduskulud / Kasulik pind m<sup>2</sup>

<sup>75</sup> Majandusaasta aruandes kajastatavate ja investeeringute kavas olevad investeeringud, finantsinvesteeringud ja teenused.

<sup>76</sup> Ei sisalda PPP'na tehtud objektide maksumusi. Aastal 2010 oli kaks, 2012 kaks ja 2013 on samuti kaks PPP raames valminud objekti.

## Lisa 2. Riigi kinnisvararegistri andmetabelid

Tabel 1. Lõpetatud menetluste arv valitsejate lõikes

Valitsemisala	2011	2012	2013
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	173	119	100
<b>Harju Maavalitsus</b>	235	131	127
<b>Hiiu Maavalitsus</b>	59	38	38
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	433	301	131
<b>Justiitsministeerium</b>	21	23	9
<b>Jõgeva Maavalitsus</b>	84	44	231
<b>Järva Maavalitsus</b>	295	117	279
<b>Kaitseministeerium</b>	381	668	61
<b>Keskkonnaministeerium</b>	2141	1 916	1 464
<b>Kultuuriministeerium</b>	28	31	78
<b>Lääne Maavalitsus</b>	139	146	174
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	175	207	114
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	339	474	1 916
<b>Presidendi Kantselei</b>	2	0	0
<b>Põllumajandusministeerium</b>	84	85	41
<b>Põlva Maavalitsus</b>	57	100	14
<b>Pärnu Maavalitsus</b>	122	108	44
<b>Rahandusministeerium</b>	14	3	9
<b>Rapla Maavalitsus</b>	199	97	110
<b>Riigikantselei</b>	7	1	0
<b>Riigikogu</b>	2	0	0
<b>Riigikohus</b>	2	2	0
<b>Riigikontroll</b>	1	0	0
<b>Saare Maavalitsus</b>	95	46	83
<b>Siseministeerium</b>	332	321	310
<b>Sotsiaalministeerium</b>	11	26	15
<b>Tartu Maavalitsus</b>	114	149	53
<b>Valga Maavalitsus</b>	29	61	34
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	110	71	91
<b>Võru Maavalitsus</b>	64	94	52
<b>Välisministeerium</b>	3	0	2
<b>Kokku</b>	<b>5 751</b>	<b>5 379</b>	<b>5 580</b>

**Tabel 2. Riigi omandis olevad katastriüksused valitsejate lõikes**

Aasta	2011			2012			2013 (9k)		
Valitseja	Arv	Pindala ha	Pindala %	Arv	Pindala ha	Pindala %	Arv	Pindala ha	Pindala %
<b>Keskkonnaministeerium</b>	1783	1 291	89,01	206	1 347	89,45	2255	1 393	90,08
	5	034	%	08	039	%	3	913	%
<b>sh Riigimetsa Majandamise Keskus</b>	1170	1 200	82,78	138	1 255	83,34	1518	1 296	83,78
	9	806	%	42	031	%	0	399	%
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	1026	40	2,81%	108	40 979	2,72%	1121	41 206	2,66%
	3	760		04			9		
<b>Kaitseministeerium</b>	851	22 771	1,57%	835	24 267	1,61%	816	24 607	1,59%
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	467	11 568	0,80	403	11 465	0,76%	356	11 323	0,73%
			%						
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	678	8 376	0,58%	692	8 444	0,56%	666	7 820	0,51%
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	1620	7 478	0,52%	1719	7 620	0,51%	1751	7 741	0,50%
<b>Saare Maavalitsus</b>	917	7 190	0,50%	911	7 113	0,47%	883	6 888	0,45%
<b>Järva Maavalitsus</b>	657	8 798	0,61%	645	8 337	0,55%	521	6 453	0,42%
<b>Jõgeva Maavalitsus</b>	572	6 172	0,43%	600	6 471	0,43%	513	5 747	0,37%
<b>Pärnu Maavalitsus</b>	428	6 283	0,43%	421	5 863	0,39%	413	5 737	0,37%
<b>Lääne Maavalitsus</b>	562	6 653	0,46%	538	6 220	0,41%	482	5 225	0,34%
<b>Rapla Maavalitsus</b>	516	5 016	0,35%	537	5 249	0,35%	525	5 165	0,33%
<b>Põllumajandusministeerium</b>	221	6 463	0,45%	194	4 951	0,33%	194	4 969	0,32%
<b>Harju Maavalitsus</b>	562	4 615	0,32%	608	4 841	0,32%	574	4 656	0,30%
			%						%
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	489	4 987	0,34%	491	4 942	0,33%	450	4 396	0,28%
<b>Tartu Maavalitsus</b>	348	3 069	0,21%	358	2 811	0,19%	374	2 832	0,18%
<b>Võru Maavalitsus</b>	247	2 474	0,17%	242	2 650	0,18%	225	2 529	0,16%
<b>Valga Maavalitsus</b>	173	1 862	0,13%	181	1 957	0,13%	178	1 886	0,12%
<b>Põlva Maavalitsus</b>	308	1 978	0,14%	309	1 851	0,12%	308	1 818	0,12%
<b>Hiiu Maavalitsus</b>	286	1 876	0,13%	291	1 874	0,12%	271	1 605	0,10%
<b>Siseministeerium</b>	473	689	0,05%	335	641	0,04%	285	599	0,04%
			%			%			%
<b>Kultuuriministeerium</b>	107	209	0,01%	94	208	0,01%	63	153	0,01%
<b>Välisministeerium</b>	24	118	0,01%	24	118	0,01%	25	118	0,01%
<b>Presidendi Kantselei</b>	8	10	0,00%	9	10	0,00%	9	10	0,00%
			%			%			%
<b>Sotsiaalministeerium</b>	33	28	0,00%	25	12	0,00%	11	5	0,00%
			%			%			%
<b>Justiitsministeerium</b>	7	27	0,00%	11	7	0,00%	10	4	0,00%
			%			%			%
<b>Riigikogu Kantselei</b>	5	2	0,00%	5	2	0,00%	5	2	0,00%
			%			%			%
<b>Rahandusministeerium</b>	7	1	0,00%	7	1	0,00%	7	1	0,00%
			%			%			%
<b>Riigikantselei</b>	14	5	0,00%	4	1	0,00%	4	1	0,00%
			%			%			%
<b>Riigikohus</b>	2	0	0,00%	2	0	0,00%	2	0	0,00%
			%			%			%
<b>Kokku</b>	<b>38 680</b>	<b>1 450 512</b>	<b>100%</b>	<b>41 903</b>	<b>1 505 946</b>	<b>100%</b>	<b>43 693</b>	<b>1 547 411</b>	<b>100%</b>

**Tabel 3. Riigi omandis ja kasutuses oleva maa sihtotstarbeline jaotus**

<b>Sihtotstarve</b>	<b>Pindala, ha</b>	<b>%</b>
<b>Maatulundusmaa</b>	1 328 417,89	82,20
<b>Kaitsealune maa</b>	172 567,83	10,68
<b>Transpordimaa</b>	37 510,36	2,32
<b>Turbatööstusmaa</b>	26 353,48	1,63
<b>Riigikaitsemaa</b>	17 854,14	1,10
<b>Mäetööstusmaa</b>	16 905,92	1,05
<b>Veekogude maa</b>	3 353,61	0,21
<b>Jäätmeoidla maa</b>	3 114,95	0,19
<b>Tootmismaa</b>	2 485,35	0,15
<b>Turbatootmismaa</b>	2 079,92	0,13
<b>Elamumaa</b>	1 449,09	0,09
<b>Sihtotstarbeta maa</b>	1 344,05	0,08
<b>Ühiskondlike ehitiste maa</b>	1 220,89	0,08
<b>Ärimaa</b>	664,47	0,04
<b>Üldkasutatav maa</b>	579,78	0,04
<b>Sotsiaalmaa</b>	134,40	0,01
<b>Ühiskondlike hoonete maa</b>	56,32	0,00
<b>Karjäärde maa</b>	49,18	0,00
<b>Üldmaa</b>	30,49	0,00
<b>Korruselamumaa</b>	3,57	0,00
<b>Kokku</b>	<b>1 616 175,69</b>	<b>100,00</b>

**Tabel 4. Riigi omandis olevad hooned valitsejate lõikes**

Valitseja	2011		2012		2013 (9k)		Muutus 2011-13
	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	660	680 896	520	668 068	494	667 736	-1,93%
<b>Kaitseministeerium</b>	792	293 302	719	295 242	722	338 051	15,26%
<b>Keskkonnaministeerium</b>	860	169 581	801	158 800	777	150 892	-11,02%
<b>sh Riigimetsa Majandamise Keskus</b>	730	110 646	669	98 708	657	95 410	-13,77%
<b>Siseministeerium</b>	655	340 556	397	183 414	319	150 301	-55,87%
<b>Põllumajandusministeerium</b>	169	103 480	147	98 829	141	96 587	-6,66%
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	135	58 381	123	52 313	124	59 315	1,6%
<b>Kultuuriministeerium</b>	242	118 113	194	55 071	167	57 227	-51,55%
<b>Välisministeerium</b>	30	36 839	38	49 835	37	49 284	33,78%
<b>Sotsiaalministeerium</b>	40	33 591	43	44 399	22	26 899	-19-92%
<b>Riigikogu Kantselei</b>	7	15 842	7	15 842	7	15 842	0,0%
<b>Tartu Maavalitsus</b>	3	4 509	6	4 661	74	10 713	137,6%
<b>Riigikantselei</b>	18	33 231	5	7 714	5	7 714	-79,78%
<b>Harju Maavalitsus</b>	6	238	15	6 100	8	4 701	1872,27%
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	60	1 847	93	4 038	95	4 095	121,66%
<b>Justiitsministeerium</b>	22	15 332	2	4 029	2	4 029	-73,72%
<b>Presidendi Kantselei</b>	7	3 505	7	3 188	7	3 188	-9,03%
<b>Riigikohus</b>	2	2 565	2	2 565	2	2 565	0,0%
<b>Rapla Maavalitsus</b>	5	353	20	1 930	19	1 814	413,38%
<b>Järva Maavalitsus</b>	0	0	25	1 717	25	1 717	#DIV/o!
<b>Rahandusministeerium</b>	2	2 647	1	1 584	1	1 584	-40,16%
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	1	331	4	429	9	1 569	372,88%
<b>Võru Maavalitsus</b>	1	103	5	263	5	263	154,05%
<b>Lääne Maavalitsus</b>	0	0	2	179	2	179	#DIV/o!
<b>Põlva Maavalitsus</b>	0	0	1	46	3	109	#DIV/o!
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	0	0	2	97	2	97	#DIV/o!
<b>Valga Maavalitsus</b>	2	153	0	0	0	0	-100%
<b>Kokku/ keskmine</b>	<b>3 719</b>	<b>1 915 405</b>	<b>3179</b>	<b>1 660 363</b>	<b>3 069</b>	<b>1 656 484</b>	<b>-13,52%</b>

**Tabel 5. Riigi omandis olevate hoonete registreerimine ehitisregistris valitsejate lõikes**

Valitseja	Registrivara pind m <sup>2</sup>	Hoonete arv	sh EHR koodiga, arv	sh EHR koodiga, %
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	667 737	494	387	78,34%
<b>Kaitseministeerium</b>	338 052	722	419	58,03%
<b>Keskkonnaministeerium</b>	150 893	777	507	65,25%
<b>Siseministeerium</b>	150 302	319	49	15,36%
<b>Põllumajandusministeerium</b>	96 587	141	59	41,84%
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	59 316	124	18	14,52%
<b>Kultuuriministeerium</b>	57 227	167	53	31,74%
<b>Välisministeerium</b>	49 285	37	8	21,62%
<b>Sotsiaalministeerium</b>	26 900	22	14	63,64%
<b>Riigikogu Kantselei</b>	15 842	7	1	14,29%
<b>Tartu Maavalitsus</b>	10 714	74	74	100,00%
<b>Riigikantselei</b>	7 715	5	2	40,00%
<b>Harju Maavalitsus</b>	4 702	8	8	100,00%
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	4 095	95	95	100,00%
<b>Justiitsministeerium</b>	4 030	2	2	100,00%
<b>Presidendi Kantselei</b>	3 189	7	7	100,00%
<b>Riigikohus</b>	2 565	2		0,00%
<b>Rapla Maavalitsus</b>	1 814	19	19	100,00%
<b>Järva Maavalitsus</b>	1 717	25	25	100,00%
<b>Rahandusministeerium</b>	1 584	1	1	100,00%
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	1 570	9	9	100,00%
<b>Võru Maavalitsus</b>	264	5	5	100,00%
<b>Lääne Maavalitsus</b>	180	2	2	100,00%
<b>Põlva Maavalitsus</b>	110	3	3	100,00%
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	97	2	2	100,00%
<b>Kokku</b>	<b>1 656 485</b>	<b>3069</b>	<b>1769</b>	<b>57,64%</b>

**Tabel 6. Riigi poolt üüritavad pinnad valitsejate lõikes**

Valitseja	Teistelt			RKAS-ilt			Kokku		
	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	Tasukoos, €	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	Tasukoos, €	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	Tasukoos, €
Haridus- ja Teadusministeerium	7	363,9	26 678,0	16	32 788,8	135 467,7	23	33 152,7	162 145,7
Justiitsministeerium	1		3 149,9	30	150 259,1	392 353,7	31	150 259,1	395 503,5
Kaitseministeerium	32	782,0	4 902,6				32	782,0	4 902,6
Keskonnaministeerium	65	706,8	57 127,9	1	161,0	677,5	66	867,8	57 805,4
Kultuuriministeerium	3		61 246,5	13		37 339,6	16		98 586,1
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	11	3 071,4	71 191,5				11	3 071,4	71 191,5
Põllumajandusministeerium	34		31 393,2	5	860,0	3 269,4	39	860,0	34 662,6
Rahandusministeerium	8	8 104,1	58 950,5	3	15 890,8	67 301,0	11	23 994,9	126 251,5
Riigikohus				1	75,2	734,8	1	75,2	734,8
Riigikontroll				1	1 995,4	25 780,5	1	1 995,4	25 780,5
Siseministeerium	80	48 033,0	443 255,0	139	161 072,9	503 901,0	219	209 105,9	947 155,9
Sotsiaalministeerium	11	8 460,3	24 277,8	6	983,6	1 316,0	17	9 443,9	25 593,8
<b>Kokku</b>	<b>252</b>	<b>69 521,5</b>	<b>782 172,8</b>	<b>215</b>	<b>364 086,8</b>	<b>1 168 141,1</b>	<b>467</b>	<b>433 608,3</b>	<b>1 950 313,9</b>

Tabel 7. Riigivara omandamine valitsejate lõikes

Valitsemisala	2011 -2013			
	Kinnistute arv	Maaüksuste pind ha	Hoonete arv	hoonete pind m <sup>2</sup>
Haridus- ja Teadusministeerium	61	39,81	45	73 069
Harju Maavalitsus	175	802,86	23	26 857
Hiiu Maavalitsus	23	88,67	13	616
Ida-Viru Maavalitsus	363	919,74	96	4 197
Justiitsministeerium	8	3,38	0	0
Jõgeva Maavalitsus	84	780,24	0	0
Järva Maavalitsus	80	744,58	0	0
Kaitseministeerium	76	5 031,58	15	11 874
Keskkonnaministeerium	9990	182 271,06	90	13 993
Kultuuriministeerium	19	10,95	18	34 657
Lääne Maavalitsus	77	406,03	2	180
Lääne-Viru Maavalitsus	132	1 252,15	2	97
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	1291	1 463,30	11	8 057
Põllumajandusministeerium	28	971,30	6	2 603
Põlva Maavalitsus	42	170,94	3	110
Pärnu Maavalitsus	64	574,51	0	0
Rapla Maavalitsus	129	1 007,50	7	689
Riigikantselei	1	0,56	0	0
Saare Maavalitsus	46	265,96	0	0
Siseministeerium	141	312,78	62	99 400
Sotsiaalministeerium	8	31,58	20	14 707
Tartu Maavalitsus	126	806,62	12	4 506
Valga Maavalitsus	41	333,07	2	154
Viljandi Maavalitsus	54	342,94	9	1 570
Võru Maavalitsus	34	606,03	5	264
Välisministeerium	2	0,00	1	580
<b>Kokku</b>	<b>13 095</b>	<b>199 238,15</b>	<b>442</b>	<b>298 179</b>

**Tabel 8. Riigivara võõrandamine valitsejate lõikes (v.a mitterahalise sissemaksena võõrandamised)**

Valitsemisala	2011-2013				
	Menetluste arv	Võõrandatud kinnistute arv	Maaüksuste pind ha	Hoonete arv	Hoonete kasulik pind m <sup>2</sup>
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	6	16	7,14	19	19 200
<b>Harju Maavalitsus</b>	75	74	506,31	14	21 099
<b>Hiiu Maavalitsus</b>	43	53	408,51	5	289
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	9	9	87,60	0	0
<b>Justiitsministeerium</b>	1	1	0,00	0	0
<b>Jõgeva Maavalitsus</b>	95	100	797,20	0	0
<b>Järva Maavalitsus</b>	209	218	3 814,11	0	0
<b>Kaitseministeerium</b>	8	37	269,62	40	13 891
<b>Keskonnaministeerium</b>	603	2 781	26 246,14	113	21 304
<b>Kultuuriministeerium</b>	4	8	3,68	11	3 040
<b>Lääne Maavalitsus</b>	167	176	2 301,87	0	0
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	84	87	1 326,45	0	0
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	23	37	43,32	0	0
<b>Põllumajandusministeerium</b>	4	8	4,12	7	6 172
<b>Põlva Maavalitsus</b>	27	27	218,57	0	0
<b>Pärnu Maavalitsus</b>	55	56	1 044,22	0	0
<b>Rapla Maavalitsus</b>	59	67	560,55	4	261
<b>Saare Maavalitsus</b>	15	53	375,51	0	0
<b>Siseministeerium</b>	14	46	16,94	37	56 364
<b>Sotsiaalministeerium</b>	2	6	2,31	10	2 457
<b>Tartu Maavalitsus</b>	26	49	706,40	6	426
<b>Valga Maavalitsus</b>	23	31	269,47	2	154
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	31	68	750,00	0	0
<b>Võru Maavalitsus</b>	46	46	477,11	0	0
<b>Välisministeerium</b>	2	2	0,78	3	6 146
<b>Kokku</b>	<b>1 631</b>	<b>4 056</b>	<b>40 237,96</b>	<b>271</b>	<b>150 802</b>

**Tabel 9. Riigivara võõrandamine otsustuskorras ja avalikul enampakkumisel valitsejate lõikes**

Valitsemisala	Võõrandamine otsustuskorras			Võõrandamine enampakkumisel		
	Kinnis- tute arv	Maa pindala ha	%	Kinnis- tute arv	Maa pindala ha	%
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	16	7,14	1,29	0	0	0,00
<b>Harju Maavalitsus</b>	50	403,20	4,02	24	103,11	0,85
<b>Hiiu Maavalitsus</b>	53	408,51	4,26	0	0	0,00
<b>Ida-Viru Maavalitsus</b>	9	87,60	0,72	0	0	0,00
<b>Justiitsministeerium</b>	1	0,00	0,08	0	0	0,00
<b>Jõgeva Maavalitsus</b>	100	797,20	8,04	0	0	0,00
<b>Järva Maavalitsus</b>	214	3 767,61	17,20	4	46,50	0,14
<b>Kaitseminsteerium</b>	37	269,62	2,97	0	0	0,00
<b>Keskkonnaministeerium</b>	64	131,67	5,14	2 717	26 114,47	96,62
<b>Kultuuriministeerium</b>	8	3,68	0,64	0	0	0,00
<b>Lääne Maavalitsus</b>	165	2 149,86	13,26	11	152,01	0,39
<b>Lääne-Viru Maavalitsus</b>	82	1 258,59	6,59	5	67,87	0,18
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	35	40,67	2,81	2	2,65	0,07
<b>Põllumajandusministeerium</b>	8	4,12	0,64	0	0	0,00
<b>Põlva Maavalitsus</b>	27	218,57	2,17	0	0	0,00
<b>Pärnu Maavalitsus</b>	49	990,61	3,94	7	53,61	0,25
<b>Rapla Maavalitsus</b>	58	443,59	4,66	9	116,96	0,32
<b>Saare Maavalitsus</b>	51	361,56	4,10	2	13,95	0,07
<b>Siseministeerium</b>	45	16,80	3,62	1	0,14	0,04
<b>Sotsiaalministeerium</b>	6	2,31	0,48	0	0	0,00
<b>Tartu Maavalitsus</b>	47	704,67	3,78	2	1,73	0,07
<b>Valga Maavalitsus</b>	19	201,45	1,53	12	68,02	0,43
<b>Viljandi Maavalitsus</b>	55	645,83	4,42	13	104,17	0,46
<b>Võru Maavalitsus</b>	45	476,99	3,62	1	0,13	0,04
<b>Välisministeerium</b>	0	0,00	0,00	2	0,78	0,07
<b>Kokku</b>	<b>1 244</b>	<b>13 391,86</b>	<b>100,00</b>	<b>2 812</b>	<b>26 846,10</b>	<b>100,00</b>

**Tabel 10. Riigivaraseaduse alusel kasutamiseks andmise lepingute arv valitsejate lõikes**

Valitseja	Alamliik	Lepingute arv
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	isiklik kasutusõigus	106
	kasutusvaldus	2
	reaalservituut	3
	rentimine	10
	riigisisene kasutamise kokkulepe	2
	üürimine	52
<b>Haridus- ja Teadusministeerium kokku</b>		<b>175</b>
<b>Justiitsministeerium</b>	hoonestusõigus	2
	isiklik kasutusõigus	2
	riigisisene kasutamise kokkulepe	1
	üürimine	2
<b>Justiitsministeerium kokku</b>		<b>7</b>
<b>Kaitseministeerium</b>	ehitise ajutine kasutamine	1
	hoonestusõigus	3
	isiklik kasutusõigus	43
	reaalservituut	2
	rentimine	5
	riigisisene kasutamise kokkulepe	1
	üürimine	570
<b>Kaitseministeerium kokku</b>		<b>625</b>
<b>Keskkonnaministeerium</b>	hoonestusõigus	50
	isiklik kasutusõigus	523
	kasutusvaldus	1
	maa rentimine	1065
	reaalservituut	84
	rentimine	255
	rentimine kaevandamiseks	332
	riigisisene kasutamise kokkulepe	32
	üürimine	93
	<b>Keskkonnaministeerium kokku</b>	
<b>Kultuuriministeerium</b>	hoonestusõigus	6
	isiklik kasutusõigus	10
	riigisisene kasutamise kokkulepe	4
	üürimine	19
<b>Kultuuriministeerium kokku</b>		<b>39</b>
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	hoonestusõigus	176
	isiklik kasutusõigus	1776
	kasutusvaldus	54
	üürimine	14
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kokku</b>		<b>2 020</b>
<b>Põllumajandusministeerium</b>	hoonestusõigus	6
	isiklik kasutusõigus	20
	reaalservituut	3
	rentimine	1
	riigisisene kasutamise kokkulepe	45
	üürimine	43
<b>Põllumajandusministeerium kokku</b>		<b>118</b>
<b>Rahandusministeerium</b>	hoonestusõigus	4
<b>Rahandusministeerium kokku</b>		<b>4</b>
<b>Riigikantselei</b>	hoonestusõigus	1
	rentimine	1
<b>Riigikantselei kokku</b>		<b>2</b>

<b>Riigikogu</b>	üürimine	2
<b>Riigikogu kokku</b>		<b>2</b>
<b>Siseministeerium</b>	hoonestusõigus	25
	isiklik kasutusõigus	28
	reaalservituut	1
	rentimine	5
	riigisisene kasutamise kokkulepe	32
	üürimine	66
<b>Siseministeerium kokku</b>		<b>157</b>
<b>Sotsiaalministeerium</b>	rentimine	1
	riigisisene kasutamise kokkulepe	1
	üürimine	6
<b>Sotsiaalministeerium kokku</b>		<b>8</b>
<b>Välisministeerium</b>	hoonestusõigus	1
	rentimine	1
	üürimine	2
<b>Välisministeerium kokku</b>		<b>4</b>
<b>Lepinguid kokku</b>		<b>5 596</b>

**Tabel 11. Eluruumide üürile andmine valitsejate lõikes**

Valitseja	Lepingute arv	Kasulik pind m <sup>2</sup>	Kasutustasu kuus, €	€/m <sup>2</sup>
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	14	756,10	245,98	0,33
<b>Kaitseministeerium</b>	548	28252,80	6129,94	0,22
<b>Keskkonnaministeerium</b>	16	880,20	383,22	0,44
<b>Kultuuriministeerium</b>	3	187,30	120,00	0,64
<b>Põllumajandusministeerium</b>	5	287,50	148,68	0,52
<b>Siseministeerium</b>	8	363,80	202,76	0,56
<b>Kokku/ keskmine</b>	<b>594</b>	<b>30 727,70</b>	<b>7 230,58</b>	<b>0,24</b>

**Tabel 12. Äripindade üürile andmine valitsejate lõikes**

Valitseja	Lepingute arv	Kasulik pind m <sup>2</sup>	Kasutustasu kuus, €	€/m <sup>2</sup>
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	46	14495,70	4987,63	0,34
<b>Justiitsministeerium</b>	1	2296,00	21,58	0,01
<b>Kaitseministeerium</b>	22	1297,80	1264,64	0,97
<b>Keskkonnaministeerium</b>	67	11309,00	5864,26	0,52
<b>Kultuuriministeerium</b>	12	2564,50	75,26	0,03
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	3	1023,50	460,60	0,45
<b>Põllumajandusministeerium</b>	39	5714,40	5266,68	0,92
<b>Riigikantselei</b>	1	39,00	24,93	0,64
<b>Siseministeerium</b>	57	4316,10	4561,12	1,06
<b>Sotsiaalministeerium</b>	4	2602,80	812,12	0,31
<b>Välisministeerium</b>	3	6108,00	0,00	0,00
<b>Kokku7 keskmine</b>	<b>255</b>	<b>51 766,80</b>	<b>23 338,82</b>	<b>0,45</b>

**Tabel 13. Riigi Kinnisvara AS portfelli ülevaade**

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>RKAS portfelli kokku (SNP)</b>	<b>422 029</b>	<b>450 555</b>	<b>565 726</b>	<b>896 791</b>	<b>935 902</b>
Üüriportfell (SNP), sh	336 267	360 920	425 229	583 663	638 316
üüritav pind (KAP)	321 096	345 137	403 507	560 622	610 937
üüripind (KAP), sh	311 492	333 951	387 099	512 518	576 679
riigiasutused	194 163	209 558	260 959	400 206	461 553
riigi sihtasutused, äriühingud	4 486	24 798	15 513	11 791	11 577
KOV	87 575	87 530	81 425	81 425	81 393
AÕ	20 183	11 076	27 566	17 623	19 992
era	5 086	989	1 636	1 473	2 163
vakantsus	<b>2,99%</b>	<b>3,24%</b>	<b>4,07%</b>	<b>8,58%</b>	<b>5,61%</b>
<b>Haldusportfell (SNP), sh</b>	<b>1 600</b>	<b>16 553</b>	<b>30 467</b>	<b>171 093</b>	<b>104 272</b>
riigiasutused	1 600	16 553	30 467	167 158	100 518
riigi sihtasutused, äriühingud	0	0	0	3 935	3 754
Müügiportfell (SNP), sh	-	<b>34 444</b>	<b>62 236</b>	<b>89 426</b>	<b>131 696</b>
üüritav pind (KAP)		34 444	61 547	88 777	130 596
üüripind (KAP), sh		12 397	8 227	10 713	10 422
riigiasutused		10 165	1 158	5 061	1 120
riigi sihtasutused, äriühingud		-	347	-	-
KOV		-	-	-	-
AÕ		2 110	2 016	237	2 563
era		122	4 705	5 415	6 740
vakantsus		<b>64%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>92%</b>
<b>Arendusportfell (SNP), sh</b>	<b>85 762</b>	<b>55 191</b>	<b>47 795</b>	<b>52 608</b>	<b>61 617</b>
üüritav pind (KAP)	83 998	54 325	47 795	52 608	61 562
üüripind (KAP), sh	53 127	22 524	16 831	15 051	40 900
riigiasutused	52 523	22 524	16 831	15 051	17 754
riigi sihtasutused, äriühingud	-	-	-	-	-
KOV	-	-	-	-	-
AÕ	298	-	-	-	23 146
era	306	-	-	-	-
vakantsus	<b>37%</b>	<b>59%</b>	<b>65%</b>	<b>71%</b>	<b>34%</b>
<b>Vakants portfelli kokku</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>

**Tabel 14. Riigivara üleandmine mitterahalise sissemaksena Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile**

Valitsemisala	Kinnistute arv					Hoonete pind m <sup>2</sup>				
	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
<b>Siseministeerium</b>	3	13	145	130	70	1 953	9 252	43 988	115 243	65 247
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>	0	0	42	70	59	0	0	31 614	20 051	42 246
<b>Kultuuriministeerium</b>	0	0	2	0	30	0	0	810	0	54 332
<b>Justiitsministeerium</b>	20	6	9	5	0	1 043	6 348	37 402	15 651	0
<b>Sotsiaalministeerium</b>	3	5	0	0	14	1 499	660	0	0	17 957
<b>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</b>	0	14	2	11	0	0	10 388	1 930	8 056	0
<b>Keskkonnaministeerium</b>	0	0	0	1	6	0	0	0	0	4 835
<b>Rahandusministeerium</b>	0	0	17	0	0	0	0	4 656	0	0
<b>Kaitseministeerium</b>	9	4	7	44	20	22 830	2 271	256	2 008	679
<b>Põllumajandusministeerium</b>	0	0	0	9	2	0	0	0	2 127	636
<b>Riigikantselei</b>	0	4	3	0	0	0	4 538	576	0	0
<b>Välisministeerium</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>35</b>	<b>46</b>	<b>227</b>	<b>270</b>	<b>201</b>	<b>27 324</b>	<b>33 457</b>	<b>120 656</b>	<b>163 136</b>	<b>185 932</b>

## Lisa 3. Rahandusministeeriumi poolt tellitud uuringud

### 1. Riigi kinnisvara kasutusnormatiivide väljatöötamine ja rakendamine riigi eelarveprotsessis.

Rahastatud Tarkade Otsuste Fondist ajavahemikus september 2010 kuni mai 2012.

Projekti tulemusena koostati järgmised aruanded:

- 1.1. **Rahastamismudelid.** Teostaja: Tartu Ülikool koostöös DTZ Kinnisvaraekspert OÜ.
- 1.2. **Riigi eelarve protsessis hoonestatud kinnisvara juhtimisotsusteks vajaliku informatsiooni liikumise ja kasutamise infomudel.** Teostaja: ASIS Drafting OÜ.
- 1.3. **Pinnanorm.** Teostaja: DTZ Kinnisvaraekspert OÜ.
- 1.4. **Asukoha kvaliteedinorm.** Teostaja: DTZ Kinnisvaraekspert OÜ.
- 1.5. **Hoone kvaliteedinorm.** Teostaja: Tallinna Tehnikaülikool.
- 1.6. **Kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteedinorm.** Teostaja: Tallinna Tehnikaülikool koostöös Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liiduga.
- 1.7. **Kulunorm.** Teostaja: DTZ Kinnisvaraekspert OÜ koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga.
- 1.8. **Kinnisvara tulemusaruande kontseptsioon.** Teostaja: Rahandusministeerium.

### 2. Riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsi tõstmine

Rahastatud meetmest Avalike teenistujate, kohalike omavalitsuste ja mittetulundusühingute töötajate koolitus ja arendamine” ajavahemikus 2012 juuni kuni 2013 märts.

Projekti tulemusel töötati välja **Riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsimudel.**

Teostajad: OÜ Self II ja OÜ ASIS Drafting.

Uuringu aruanne koosnes üldosast ja järgmistest eriosadest:

- 2.1. **Juhtimisprotsesside kirjeldus (nn protsessimudel).**
- 2.2. **Kompetentsimudel.**
- 2.3. **Riigi kinnisvara juhtimisteenuste sisseostmise võimaluste analüüs.**
- 2.4. **Riigi kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside integreerimise võimalused teiste tugiprotsessidega.**
- 2.5. **(Töökoormuse) optimaalsuse analüüs.**
- 2.6. **Kinnisvara korrashoiuteenuse teenusstandard.**
- 2.7. **Rakenduskava.**

### 3. Riigi poolt RKAS-ga sõlmitud üürilepingute turutingimustega võrdluse uuring

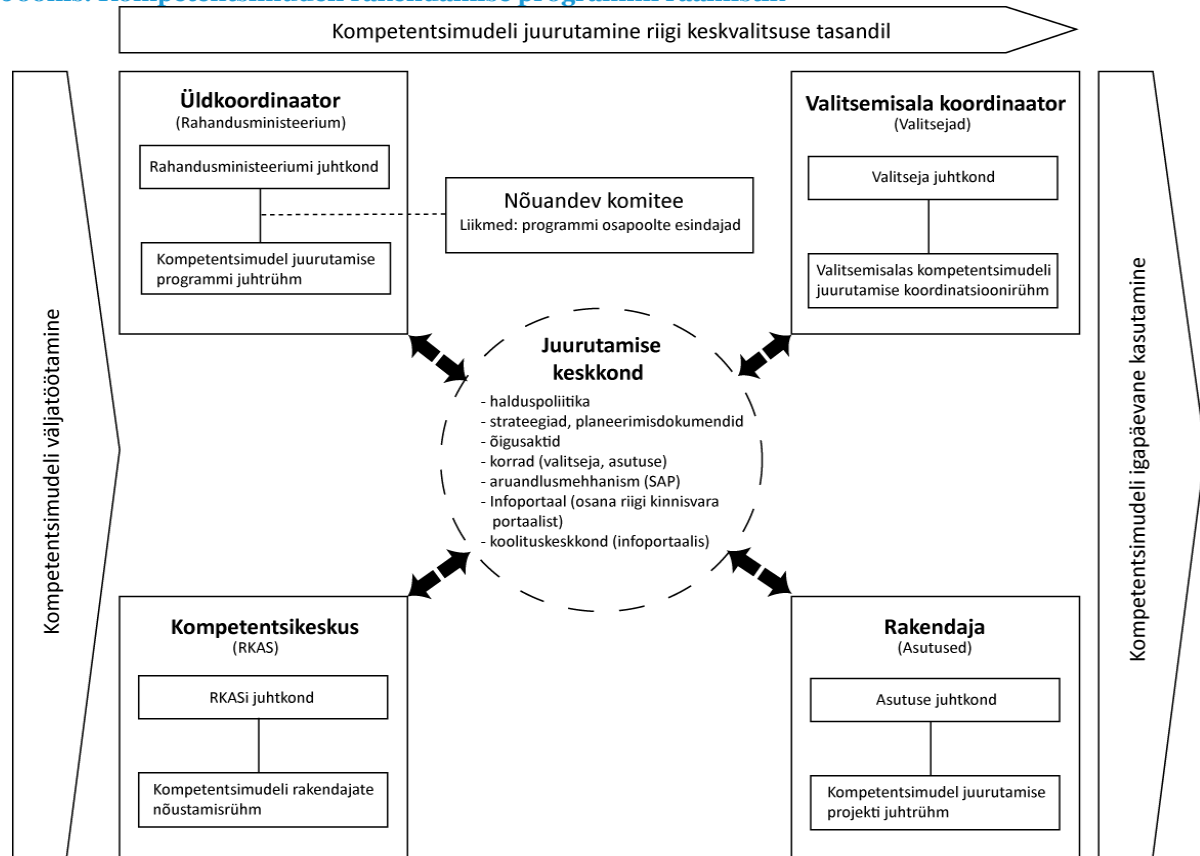
Riigieelarvest rahastatud, ajavahemikus 2013. a juuli kuni 2013.a november läbi viidud uuring. Teostaja: Colliers International Advisors OÜ.

# Lisa 4. Kompetentsimudeli rakendamine

## Rakendamise osapooled ja nendevahelised seosed

Kompetentsimudeli rakendamise kohta tervikus ning rakendamise osapooli, juhtimisstruktuuri, rakendamise keskkonda ja osapooltevahelisi seoseid kujutab järgnev joonis.

Joonis. Kompetentsimudeli rakendamise programmi raamistik



Jooniselt nähtub, et rakendamise programm järgneb mudeli väljatöötamisele (milleks on käesolev lõpparuanne) ja eelneb mudeli igapäevasele kasutamisele (sh pidevale parendamisele). Rakendamine keskendub eelkõige mudeli igapäevaseks kasutamiseks vajalike tööriistade ja protsesside juurutamisele ja käivitamisele.

Rakendamise programmi juhtimisstruktuuri ja igaihe rollid:

1. **Üldkoordinaator** on Rahandusministeerium kui terve riigi kinnisvaraportfelli ja avaliku teenistuse strateegilise korralduse eest vastutav ametkond. Üldkoordinaator tagab, et rakendamisprotsess tervikuna oleks kooskõlas riigi kinnisvarajuhtimise strateegiliste arengusuundadega, oleks loodud kõigile teistele tasanditele vajalikud info- ja juhendmaterjalid ning läbi oleks viidud koolitusi teiste tasandite rakendajatele. Selleks tegutsevad üldkoordinaatori juures järgmised osapooled:

- **Rahandusministeeriumi juhtkond**, kelle ülesanne on võtta vastutus programmi ja selle kindlaksmääratud eesmärkide eduka saavutamise eest; kindlaks määrata ja ellu viia rakendamise programmi lõplik struktuur, mille kaudu programmi juhitakse;
- **Kompetentsimudeli juurutamise programmi juhtrühm**, mis koosneb Rahandusministeeriumi töötajatest ja allub Rahandusministeeriumi juhtkonnale ning mille ülesanne on

- tegutseda Rahandusministeeriumi juhtkonna tööriistana programmi eesmärkide saavutamisel;
- täiendada ja kohendada programmi elluviimise tegevusi Rahandusministeeriumi juhtkonna poolt aktsepteeritud piirides;
- koostöös nõuandva komiteega integreerida ja koordineerida programmi osapoolte vahelisi tegevusi ja suhtlust;
- tagada juurutamist hõlbustav keskkond (infoportaal, materjalid, koolitused, toetav õigusraamistik, aruandluskeskkond (SAP) jne);
- suunata ja abistada programmi osapooli mudeli juurutamisel;
- jälgida ja hinnata programmi edenemist;

○**Nõuandev komitee**, mille kutsub kokku Rahandusministeeriumi juhtkond, koosneb osapoolte esindajatest ja ühest Rahandusministeeriumi esindajast. Ülesanne on suunata ja nõustada programmi juhtrühma tema olulisemate ülesannete täitmisel.

2. **Valitsemisala koordinaator** on riigivara valitseja, sh Rahandusministeerium kui valitsemisala kinnisvaraportfelli juhtimise korraldaja ja koordineerija. Tagavad oma valitsemisala ulatuses programmi eesmärkide saavutamiseks vajalikud eeldused ja koordinatsiooni. Valitsemisala koordinaatori juures tegutsevad järgmised osapooled:

○**Valitseja juhtkond**, kelle ülesanne on

- võtta vastutus valitsemisala ulatuses programmi ja selle kindlaksmääratud eesmärkide eduka saavutamise eest;
- kindlaks määrata ja ellu viia rakendamise valitsemisala ulatuses programmi lõplik struktuur, mille kaudu programmi juhitakse;

○**Valitsemisalas kompetentsimudeli juurutamise koordinatsioonirühm**, mille ülesanne on

- tegutseda valitseja juhtkonna tööriistana valitsemisala ulatuses programmi eesmärkide saavutamisel;
- koostöös kompetentsimudeli juurutamise projekti juhtrühmaga integreerida ja koordineerida valitsemisala ulatuse programmi rakendajate vahelisi tegevusi ja suhtlust;
- tagada juurutamiseks vajalikud eeldused valitsemisalas (toetav õigusraamistik, planeerimisdokumendid, aruanded jne);
- jälgida ja hinnata valitsemisala ulatuses programmi edenemist;

3. **Rakendajad** on volitatud asutused, sh valitsejad kui oma asutuse kinnisvara igapäevase haldamise ja planeerimise korraldajad. Tagavad kompetentsimudeli juurutamise asutuse tasandil koostöös riigivara valitseja ja Rahandusministeeriumiga. Rakendaja juures tegutsevad järgmised osapooled:

○**Asutuse juhtkond**, kelle ülesanne on:

- võtta vastutus asutuse ulatuses rakendamise projekti ja selle kindlaksmääratud eesmärkide eduka saavutamise eest;
- kindlaks määrata ja ellu viia rakendamise asutuse ulatuses projekti lõplik struktuur, mille kaudu projekti juhitakse, ja projekti tegevuskava;
- tagada juurutamiseks vajalikud eeldused asutuses (toetav õigusraamistik, planeerimisdokumendid, protsessid, ressursid, aruanded jne);

○**Kompetentsimudeli juurutamise projekti juhtrühm**, mille ülesanne on:

- tegutseda kui asutuse juhtkonna tööriist asutuse ulatuses projekti eesmärkide saavutamisel;
- koostöös kompetentsikeskuse kompetentsimudeli rakendajate nõustamisrühmaga viia ellu projekti tegevuskava;
- jälgida ja hinnata asutuse ulatuses projekti edenemist;

4. **Kompetentsikeskus** on Riigi Kinnisvara AS, kes osaleb programmi rakendamises kahel viisil: kui riigi strateegiline partner kinnisvaraportfelli haldamisel ja kui kinnisvarateenuste pakkuja. Kompetentsikeskuse juures tegutsevad järgmised osapooled:

○**RKAS-i juhtkond**, kelle ülesanne on:

- võtta vastutus ettevõtte ulatuses rakendamise programmi ja selle kindlaks-määratud eesmärkide eduka saavutamise eest;
  - kindlaks määrata ja ellu viia ettevõtte ulatuses projekti lõplik struktuur, mille kaudu projekti juhitakse, ja projekti tegevuskava;
  - tagada juurutamiseks vajalikud eeldused (planeerimisdokumendid, protsessid, ressursid, aruanded jne) ;
- **Kompetentsimudeli rakendajate nõustamisrühm**, mille ülesanne on:
- tegutseda kui RKAS-i juhtkonna tööriist ettevõtte ulatuses projekti eesmärkide saavutamisel;
  - koostöös kompetentsikeskuse kompetentsimudeli rakendajate nõustamisrühmaga viia ellu projekti tegevuskava;
  - jälgida ja hinnata asutuse ulatuses projekti edenemist;
  - koostada ettevõtte juhtkonnale nimekiri teenustest, mida rakendajad ise teha ei kavatse, koos sisukirjeldusega ja prognoositavate sisseostumahtudega.

## Rakenduskava etapid

Eeltoodud rakendamise programmi raamistiku aluseks on rakenduskava.

Selleks, et tagada programmi rakenduskava kooskõla üldtunnustatud juhtimise põhimõtetega, sh Rahandusministeeriumi soovitatava CAF-mudeli<sup>77</sup> põhimõtetega (mis omakorda tugineb EFQM<sup>78</sup> juhtimise raamistikule), on tegevused jagatud vastavalt üldtunnustatud Demingi tsükli<sup>79</sup> sisulistesse etappidesse – planeeri, tee, kontrolli, parenda (*Plan-Do-Check-Act* ehk PDCA).

Rakendamiskava etappe on detailsemalt kirjeldatud järgnevas tabelis.

---

<sup>77</sup> Common Assessment Framework (CAF)

<sup>78</sup> European Foundation for Quality Management

<sup>79</sup> Deming, W. E. (1986), "Out of the Crisis", MIT, Cambridge

## Joonis. Kompetentsimudeli rakendamiskava etapid

	Plaani	Tee	Kontrolli	Parenda
<b>Üld-koordinaator</b> <b>Rahandusministeerium kui riigi halduse üld-koordinaator</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KM-i põhimõtete kooskõla tagamine riigi halduspoliitika eesmärkidega</li> <li>• Ühine visioon KM-i rakendamisega loodetavatest eesmärkidest</li> <li>• KM-i rakendamiseks vajalike ressursside planeerimine</li> <li>• Riigi keskvalitsuse tasandil RKVJ KM-i rakendamise tegevuskava väljatöötamine</li> <li>• Tegevuskavast teavitamine ja kooskõlastamine valitsejatega</li> <li>• Tegevuskava kinnitamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeerimisdokumentide, poliitikate, õigusaktide vastavuse tagamine KM-iga (mh tööperede ametikohtade määratlus)</li> <li>• Valitsejate ja rakendajate koolitamine (kaasates ka personalijuhte)</li> <li>• Rakendamise toetamine ja nõustamine</li> <li>• KM-i infoportaali (juhendmaterjalid, kaugkoolitus, foorumid jne) haldamine osana riigi kinnisvara portaalist.</li> <li>• RKVJ KM-i aruandlusmehhanismide loomine ja rakendamine (SAP-i arendused)</li> <li>• RKVJ KM-i rakendamisprotsessi aruandluse väljatöötamine</li> <li>• RKAS-i kui strateegilise partneri koordineerimine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakendamise tegevuskava täitmise regulaarne kontrollimine</li> <li>• Aruandlus RM-i juhtkonnale</li> <li>• Aruande avalikustamine infoportaalis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RKVJ süsteemi ja KM-i põhimõtete ja dokumentatsiooni pidev täiendamine keskvalitsuse tasandil</li> <li>• Keskvalitsuse tasandil muudatuste juhtimine</li> <li>• Teavitamine ja suhtlus sidusrühmadega (valitsejad, rakendajad, RKAS)</li> </ul>
<b>Valitseja valitsemisala koordinaatorina</b> <b>(sh RM kui oma valitsemisala koordinaator)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ühine visioon KM-i rakendamisega loodetavatest eesmärkidest</li> <li>• Valitsemisalas KM-i rakendamise tegevuskava väljatöötamine</li> <li>• Rakendamiseks vajalike ressursside planeerimine</li> <li>• Tegevuskavast teavitamine ja kooskõlastamine rakendajatega</li> <li>• Tegevuskava kinnitamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valitsemisala planeerimis- ja juhtimisdokumentide, õigusaktide vastavuse tagamine KM-iga (korrad, protsessid)</li> <li>• Rakendamise toetamine ja nõustamine</li> <li>• KM-i rakendamise aruandlusmehhanismi loomine ja rakendamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valitsemisala rakendamise tegevuskava täitmise regulaarne kontrollimine</li> <li>• Aruandlus valitseja juhtkonnale ja RM-ile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RKVJ süsteemi ja KM-i põhimõtete pidev täiendamine valitsemisalas</li> <li>• Valitsemisalas muudatuste juhtimine strateegilisel tasandil</li> <li>• Teavitamine ja suhtlus sidusrühmadega (valitsejad, rakendajad, RKAS)</li> </ul>
<b>Rakendaja volitatud asutused,</b> <b>RM kui rakendaja, riigivara valitsejad kui rakendajad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ühine visioon KM-i rakendamisega loodetavatest eesmärkidest</li> <li>• Rakendaja kompetentsimudeli rakendamise tegevuskava väljatöötamine</li> <li>• Rakendamiseks vajalike ressursside planeerimine</li> <li>• Tegevuskava kinnitamine ja inimeste kaasamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KVJ protsesside audit (mis protsesse teostatakse praegu ja tulevikus?)</li> <li>• Rakendaja planeerimis- ja juhtimisdokumentide, õigusaktide vastavuse tagamine KM-iga (korrad, protsessid)</li> <li>• Funktsioonisiirde analüüs (mis protsesse teostatakse ise, mis ostetakse sisse?)</li> <li>• Isetehtavate protsesside täpsustamine, sisseostetavate protsesside/teenuste nõuete fikseerimine</li> <li>• Rakendajale vajalike rollide kindlaksmääramine ja iga rolli kohta peamiste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tulemuste mõõtmine</li> <li>• Tulemuste hindamine</li> <li>• Rakendamise tegevuskava täitmise regulaarne kontrollimine</li> <li>• Tulemusaruandlus rakendaja juhtkonnale ja valitsejale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakendaja RKVJ süsteemi ja KM-i dokumentatsiooni pidev täiendamine</li> <li>• Muudatuste juhtimine taktikalisel ja operatiivsel tasandil</li> <li>• Teavitamine ja suhtlus sidusrühmadega (valitsejad, rakendajad, RKAS)</li> </ul>

		tegevuste nimekirja koostamine <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inimressursside audit (praegune ja vajatav võimekus)</li> <li>• Muutmisvajaduste kindlaksmääramine praeguse koosseisu ja vajaduste vahel</li> <li>• Tegevuskava koostamine muutmisvajaduste elluviimiseks.</li> </ul>		
<b>Kompetentsikeskus</b> <b>RKAS kui strateegilise partneri ja teenuste pakkuja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riigi keskvalitsuse kompetentsimudeli rakendamise toetamise tegevuskava väljatöötamine</li> <li>• Tegevuskava kommunikatsioon ja kooskõlastamine RM-i ja valitsejatega</li> <li>• Tegevuskava kinnitamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eelkõige rakendajate toetamine ja nõustamine tegevuskava elluviimisel (KVJ protsesside analüüsimine, nõustamine funktsioonisiirdes, abistamine muutmisvajaduste kindlaksmääramisel)</li> <li>• Teenuste (mida riik ise teha ei kavatse) pakkumise võimekuse loomine ja arendamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riigi keskvalitsuse kompetentsimudeli rakendamise toetamise tegevuskava täitmise regulaarne kontrollimine</li> <li>• Aruandlus juhtkonnale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muudatuste juhtimine</li> <li>• Kommunikatsioon, suhtlus sidusrühmadega (RM, valitsejad, rakendajad)</li> </ul>

Kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside ülevaatus ja kompetentsimudeli rakendamine toimub valitsemisalade kaupa kindlaksmääratud ajakava alusel. Sõltuvalt asutuse ja selle

kinnisvaraportfelli suuruselt ja keerukusest ning haldusstruktuuri töötajate arvust, kestab rakendamine ühes asutuses 6–12 kuud. Rakendada on võimalik mitmes asutuses korraga ja käesoleva töös soovitatakse see läbi viia kahes etapis („laines“).

Et suurendada riigiasutuste kindlustunnet kavandatavate muudatuste mõju suhtes ja tagada seeläbi rakendamistegevustega kaasatulek, viiakse rakendamine esimese „lainena“ läbi Rahandusministeeriumis ning Maksu- ja Tolliametis. Nendes asutustes kogutud praktiliste kogemuste põhjal kohandatakse rakenduskava „Parenda“ faasis ning alles seejärel alustatakse rakendamisega teistes asutustes.

Rahandusministeerium on seisukohal, et rakendamisel tuleks eristada ka protsessimudeli rakendamine kompetentsimudeli rakendamisest ja ka siin toimetada kahes etapis: esmalt rakendada protsessimudel, alles siis kompetentsimudel.

## Rakenduskava peamised tegevused

Allpool on detailselt lahti kirjutatud rakenduskava peamised tegevused ja ülesanded.

### 1) Kinnisvara juhtimisprotsesside audit

Asutuse kinnisvarakeskkonna korraldamisel tehtavate tegevuste ülevaatus selleks, et hinnata, millised protsessid eksisteerivad eri kinnisvarajuhtimise tegevuste läbiviimiseks. Määratakse kindlaks, millised protsessid on dokumenteeritud ja normeeritud ning millised toimuvad *ad hoc* ja sõltuvad enam otsustaja äranägemisest kui ühtsest tegevuste läbiviimise korrast või tavast. Audit peab andma vastuse ka küsimusele, kuidas vastavad praegused kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsessid asutuse strateegilistele ja taktikalistele vajadustele ning kas tavatsetakse protsesse regulaarselt hinnata ja vajaduse korral muuta. Auditi tulemusena valmib vajalike protsesside nimistu koos iga protsessi tegevuste lühikirjeldusega. Auditi läbiviimisel kasutatakse sisendina kirjeldatud tüüpprotsesse.

### 2) Rakendajale vajalike rollide kindlaksmääramine ja iga rolli kohta peamiste tegevuste nimekirja koostamine

Rakendajad viivad tegevuse läbi kolmes osas:

1. kinnisvara juhtimisprotsesside auditi tulemusena määratakse asutuse jaoks kindlaks realselt vajalikud ja asjakohased protsessid ning loetletakse nendes sisalduvad tegevused, mida asutuses päriselt vajatakse;
2. kasutades protsessinäidiseid, määratakse kindlaks asutuse jaoks vajalikud rollid;
3. kasutades rollide tegevuste nimekirju, koostatakse asutuse kinnisvara juhtimiseks vajalike peamiste tegevuste loetelud.

Kui konkreetse rakendaja jaoks vajalikud rollid ja nende teostatavad tegevused on teada, määratakse, millist rolli (või rolle) täidab iga haldusstruktuuri töötaja. Üldjuhul täidab üks haldusstruktuuri töötaja mitut rolli ja vajaduse korral määratakse mõni roll ka haldusstruktuuri välistele töötajatele (nt sekretärid, juhiabid jt).

Rollide, neile vastavate tegevuste ja rolle täitvate ametikohtade jaotus fikseeritakse asutuse töökorralduslikus dokumendis.

3) Kompetentsimudeli põhimõtete kooskõla tagamine riigi halduspoliitika eesmärkidega

Riigi kinnisvara juhtimisprotsessid ja kompetentsimudel on tervikuna kasulikud vaid siis, kui need on kooskõlas riigi halduspoliitika eesmärkidega. Kooskõla tagamiseks koostab Rahandusministeeriumi riigivara osakond rakendamise üldpõhimõtted ja juhivad rakendajate tähelepanu riigi halduspoliitika olulisematele aspektidele, mida on rakendamise käigus tarvis silmas pidada. Sellisteks suundadeks või dokumentideks võivad olla näiteks „Tööperede kataloog”, „Riigi kinnisvarategevuse strateegia” või muud riigi strateegilise tasandi juhtimisdokumendid.

Valitsejad tagavad valitsemisala asutustes kompetentsimudeli rakendamise kooskõla valdkonna arengukavaga.

4) Planeerimisdokumentide, poliitikate ja õigusaktide vastavuse tagamine kompetentsimudeliga (mh tööperede ametikohtade määratlus, korrad, protsessid)

Rakendaja analüüsib kõiki oma asutuse kinnisvara juhtimisega seotud töökorralduslikke dokumente – ametijuhendeid, töökordasid, tegevusjuhendeid ja protsesside kirjeldusi. Dokumentide vajalikkust ja asjakohasust hinnatakse ja rakendaja juhtkonnale tehakse ettepanekud muutuste sisseviimiseks. Töö lõpparuande eriosas nr 2 „Juhtimisprotsesside kirjeldus“ sisalduvate protsessinäidiste alusel koostatakse vajaduse korral uued, täiendavad juhtimisdokumendid ja õigusaktid nende kehtestamiseks.

5) Funktsioonisiirde analüüs (milliseid protsesse teostatakse ise, mis ostetakse sisse)

Viiakse läbi juhtimisteenuste sisseostmise võimaluste analüüs kõigi asutuses kasutatavate protsesside kohta. Analüüsi tulemusena määratakse kindlaks, milliseid protsesse on asutusel otstarbekas osta sisse ja milliseid teostada sisemiste ressurssidega (personal, vara). Protsesside kohta, mida asutus varasemalt teostas sisemiste ressursside arvelt, ent mida edaspidi kavandatakse sisse osta, koostatakse üleminekukava. Üleminekukava võib sisaldada muuhulgas personalivajadustesse tehtavaid muudatusi, prognoosi ressursside kokkuhoiu kohta ning juhiseid teenuse hankimiseks riigihanke lähteülesande koostamise kohta.

6) Isetehtavate protsesside täpsustamine, sisseostetavate protsesside/teenuste nõuete fikseerimine

Protsessid, mida asutus otsustab teostada ise, viiakse kooskõlla asutuse töö eripärade ja juhtimisstruktuuriga. Selleks võib asutus kasutada töös kirjeldatud tüüpprotsesse, muutes vajaduse korral tüüpprotsessides kirjeldatud tegevuste üksikasju ja tegevusi soovi korral lisades või välja jättes. Samuti viiakse protsessi sisendid, väljundid ja käivitajad kooskõlla konkreetse asutuse ülesannete ja vajadustega.

Protsesside kohta, mida asutus otsustab edaspidi teenusena sisse osta, koostatakse vajamineva teenuse kvaliteedinõuded ja teenuse osutamise kirjeldus, kirjeldatakse teenuse taseme hindamise viisid ja koostatakse lähteülesanne teenuse hankimiseks riigihanke korraldamiseks.

7) Riigi keskvalitsuse tasandil RKVJ kompetentsimudeli rakendamise tegevuskava väljatöötamine

Rahandusministeeriumi riigivara osakond koostab tegevuskava, mis sisaldab keskvalitsuse tasandil ettevõetavaid tegevusi riigi kinnisvara juhtimisprotsesside ülevaatuks ja kompetentsimudeli rakendamiseks. Tegevuskavaga planeeritakse tegevused ja vajaminevad ressursid, millega tagatakse riigiülevalt kompetentsimudeli rakendamine ja kinnisvara juhtimisprotsesside uuendamine. Tegevuskava sisaldab vähemalt järgmisi elemente:

- tegevuste järjestus ja hierarhia – kes mida teeb ja milliste tegevuste lõppemine on eeltingimuseks järgmiste tegevustega alustamisele;
- aruandluse põhimõtted – kui tihti, millistes vormides ja milliste kanalite kaudu toimub;
- vastutajad Rahandusministeeriumis, riigivara valitsejate ja rakendajate juures;
- elluviimise ajakava koos vahetähtaegadega.

#### 8) Rakendamise tegevuskava täitmise regulaarne kontrollimine

Rakendamise tegevuskava täitmist kontrollivad kõik rakendamisega seotud üksused oma vastutusalas kord kvartalis. Kontrollitegevused on järgmised:

- rakendamise aruande täitmine (vastavalt Rahandusministeeriumi poolt kehtestatud kontroll-loendile). Juhul kui esineb puudujääke, siis nende kõrvaldamine;
- aruande tutvustamine asutuse juhtkonnale ja edastamine kõrgema taseme asutuste koordinaatoritele (rakendajate puhul valitsejatele ja valitsejate puhul Rahandusministeeriumile kui üldkoordinaatorile);
- puudujääkide mitteesinemisel aruande kinnitamine kõrgema taseme asutuse poolt (rakendajate aruanded kinnitab riigivara valitseja, valitsusalade koondaruanded kinnitab Rahandusministeerium).

#### 9) Inimressursside audit

Inimressursside audit sisaldab kolme peamist tegevust: praeguste kinnisvarajuhtimisega tegelevate inimeste kiirhindamine kompetentsimudeli alusel, tulevase kinnisvarajuhtimise rollide kompetentsinõuete koostamine ning hindamistulemuste võrdlemine tulevaste rollide vajadustega. Algne inimressursside auditi eesmärk on praeguse ressursi võrdlemine eeldatava tulevikuvajadusega.

Kuna inimeste hindamine on alati tundlik teema, siis tuleb kindlasti kokku leppida, et kiirhindamise tulemused on ainult sisendiks planeerimisel ja tegevusplaani koostamisel. Kinnisvarajuhtimisega tegelevate inimeste kiirhindamisel on oluline, et hindajad (soovitavalt 2–3 juhti) tunneksid nii riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsimudelit (vajaduse korral võib kaasata esindajaid Rahandusministeeriumist) kui ka hinnatavaid inimesi (võiks kaasata kindlasti otsest juhti).

Tulevase kinnisvarajuhtimise rollide kompetentsinõuded koostatakse kompetentsimudeli üldnõuete alusel. Rollinõuete koostamisel tuleks arvestada ametikoha töömahuga, rollide mitmekesisuse ja multifunktsionaalsuse jm asutusest tulenevate eripäradega. Rollinõuete koostamisel lähtutakse optimaalsuse põhimõttest – milline on vajalik kompetentsi tase, et planeeritava rolliga HÄSTI toime tulla?

Praeguste ressursside kompetentside ja planeeritavate rollide kompetentsinõuete võrdlemisel saab teha nii pädevaid ja põhjendatud juhtimisotsuseid (kuidas roll kombineerida, kes mis rolli võiks täita, jne) kui ka arvestada kompetentsimudeli täielikuks rakendamiseks vajaminevat ajalist ja rahalist investeeringut (nt täienduskoolitus jne). Nagu kõigi projektide ja muudatuste puhul, saab selles etapis veel tagasi pöörduda ja otsustada tulevast rollijaotust muuta.

#### 10) Muutmisvajaduste kindlaksmääramine praeguse koosseisu ja vajaduste vahel

Muutmisvajaduste kindlaksmääramisel on võtmetähtsusega tegevuseks kaasamine. Oluline on kaasata kõik inimesed, kes planeeritavate tegevuste tulemusena peavad oma käitumist muutma. Hiljemalt selles etapis tuleb nendega jagada uut kinnisvarajuhtimise visiooni, põhjendada, miks vanal viisil ei saa enam jätkata, ning küsida nende arvamusi.

Muudatusse kaasamise sisuks peakski olema muutmisvajaduse kindlaksmääramine, sest kes veel kui mitte inimesed, kes kinnisvarajuhtimise tööd praegu ja tulevikus teevad, on need, kes teavad, mida ja kuidas tuleb muuta. Olenevalt asutuse suuruselt, kinnisvarajuhtimisega

tegelevate inimeste hulgast ja muudatuse suurusel võib muutmisvajaduse kindlaksmääramine võtta kas ühe 2-tunnise koosoleku või kuni neli poolepäevast seminari.

11) Tegevuskava koostamine muutmisvajaduste elluviimiseks

Tegevuskava koostamine ei erine tehniliselt millegi poolest mis tahes teise projekti plaani koostamisest. Oluline on tegevuskava koostamisel kokku leppida täpselt, kes mida mis ajaks teeb. Selleks, et muudatuse tegevuskavas midagi olulist tähelepanuta ei jääks, oleks vaja tegevuskava loogika läbi käia nii olevikust tulevikku (mida mille järel saab teha) kui ka tulevikust olevikku (mis on mingi tegevuse eelduseks). Lisaks sellele, et tegevuskava peab olema teostajatega läbi räägitud ja kokku lepitud, peab see arvestama teostaja pädevuse ja ajaliste võimalustega. Hea oleks tegevuskava koostada kahes etapis (eriti tegutsemise korral rühmas) – esimesel korral panna paika üldine loogika ja vaheetapid ning teisel korral täpsustada ja määrata vastutajad.

## Lisa 5. Riigi Kinnisvara AS-i stsenaariumide analüüs

### 1. RKAS majandustegevusest 2014 aasta eelarveseaduse projekti ja RES vaates (riskid ja tegevus nendega arvestamisel);

Riigi eelarvestrateegia aastateks 2014-2017 menetlemise raames Vabariigi Valituses 2013. aasta aprillis-mais ei kiidetud lõplikult heaks varem kokkulepitud põhimõtet, mille kohaselt RKASile üle antud varade puhul tõusevad üürid pärast kaheaastast üleminekuperioodi turutasemele või siis eriotstarbeliste objektide puhul tootlust ja remonti arvestavale tasemele. Vastav üleminek oli esialgselt kavandatud suuremas mahus aastasse 2014. Vastav kasv ca 8,4 mln eurot +KM.

Vastava otsuse langetamine lükkus 2013. aasta augustisse.

Sellega seoses on Rahandusministeerium pöördunud 14.mail RKASi poole ja palunud analüüsida ettevõtte finantsvaadet kahel eeldusel:

- I – turuüürile üleminek 2014.a. või mitteüleminek lähema 5 aasta jooksul;
- II – kinnisvara strateegia (RKASile vara üleandmise) jätkumine või mittejätkumine.

Kombineerides neid eeldusi koostasime Riigi Kinnisvara AS finantsvaated aastatel 2014-2020 nelja stsenaariumi puhul: stsenaariumid 1-4. Lisaks on pikendatud RES prognoosi aastani 2020 (Stsenaarium 5), mis kirjeldab olukorda, kus üüritõusud saavad toimuma pärast kahte aastat vara RKASile üleandmist.

1) **Stsenaarium 1** - olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile ei minda üle; Olukord, kus kahjumi allikaks kujuneks juba ülevõetud vara, seda hinnanguliselt 3,5-4,2 mln eurot aastas. Samas on selle variandi puhul vajalik kaasata võõrvahendeid kuni 101 mln euro ulatuses. Olukorras kus ettevõtte on kahjumis võib uutele kokkulepitud projektidele rahastuse leidmine olla raske või muutuda kalliks. Negatiivse rahavoo katmine toimuks kasumlike objektide arvelt. Käibekapitali madal tase investeringute aastatel võib põhjustada probleeme. Ka Handelsbankeni võlakirjade refinantseerimine vastuvõetava hinnaga oleks küsitav. Vara ületulemise peatamisel ei teki RKASi portfelist väljasoleva puhul ülevaadet kinnisvara kuludest ja kasutusefektiivsusest. Kinnisvarakulude pikaajalisem planeerimine endiselt võimatu ning investeringuid tehakse üksikult, mitte portfelli kui tervikut silmas pidades.

2) **Stsenaarium 2** – vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile ei minda üle; Stsenaariumiga kaasneks viimastel aastatel olukord, kus ettevõtte reservid oleks ammendatud, puuduks võimekus vara säilitamiseks ning uute investeringute jaoks kapitali kaasamine oleks pikka perspektiivi silmas pidades küsitav. Ettevõtte kahjum ulatuks üle 36 mln euron aastas (sellest küll ca 15 mln mitterahaline kulumise osa), mis sisuliselt tähendaks riigile kuuluva kinnisvara kulude krediteerimist eraõigusliku ettevõtte kaudu. Aastatel 2017 ja 2018, kui tekib vajadus võõrvahendite hankimiseks ettevõtte kohustuste katmiseks, võib ettevõtte olla likviidsuskriisis ja vajada omaniku rahalist panust. Kokku võõrvahendite kaasamise lisavajadus ca 200 mln eurot.

### 3) **Stsenaarium 3** - olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile minnakse üksnes 2014.a;

Pakutud stsenaariumitest on ettevõtte kasumit silmas pidades kõige paremate tulemustega. Sellises situatsioonis kujuneksid esimeste aastate kasumid ettevõtte jaoks positiivsemaks kui reformi jätkumisel, kuna ei lisanduks ületulevat vara üüride külmutamisega esimesel kahel aastal. Vara ületulemise peatamisel ei teki RKASi portfelist väljasoleva riigi kinnisvara puhul ülevaadet kinnisvara kuludest ja kasutusefektiivsusest. Kinnisvarakulude pikaajalisem planeerimine endiselt võimatu ning investeringuid tehakse üksikult, mitte portfelli kui tervikut silmas pidades.

4) **Stsenaarium 4** - vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile minnakse üksnes 2014.a.

Ettevõtte jätkusuutlikus vaadeldaval perioodil oleks võimalik ja uute projektide rahavoo tagatisel õnnestuks ehk ka laene kaasata, kuid laenu hind võib ettevõtte tuleviku arvestades olla oodatust kõrgem. Üüri tõus 2014.a. võimaldab jätkuvast vara ületulemisest tekkivaid kahjumeid (kahjum suureneb 3,2-3,5 mln eurot aastas) kuni 2016.aastani katta, kuid edaspidi oleks RKAS tegevus kahjumis ning jõuaks aastaks 2020 tasemeni -18,8 mln eurot. Sealt edasi pooleteist aasta möödudes oleks ettevõtte reservid jaotamata kasumi ja reservkapitali näol ammendunud.

5) **Stsenaarium 5** - vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile minnakse üle 2a pärast vara üleandmist.

Vastav stsenaarium illustreerib olukorda, kus vara üleandmine toimub 2011.a valitsuse poolt vastuvõetud kava alusel (04.08.2011.a Vabariigi Valitsuse määrus „Üldotstarbelise hoonestatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“). Pärast aastat 2020 peaks kahel järgneval aastal tulud tõusma kummalgi aastal veel ca 8,4 mln eurot (2019-20 ületunud vara üürid). Täiendav laenuvajadus 110 mln eurot jääb aastatesse 2015-18, mil toimub Tallinna vangla ehitus. Pärast vara ületuleku lõppemist kujuneb omakapitali tootluseks 4-5% aastas. Mittevajaliku vara müügist laekuvat tulu on konservatiivsuse printsiibist lähtuvalt arvestatud minimaalselt (1,9-2 mln eurot aastas). Kui tegelikud objektide müügiimahud osutuvad suuremaks, on ettevõtte tulemused positiivsemad. Stsenaarium võimaldab jätkata riigi kinnisvara juhtimise koondamist ühtsesse mudelisse ning seeläbi leida võimalusi optimeerimiseks, kulude pikemaajaliseks planeerimiseks ning vara väärtuse säilimiseks ja kasvuks.

Tabel 1 - Stsenaariumite puhaskasumid/ -kahjumid perioodil 2014-2020 tuh eurot

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1) Stsenaarium 1 - Olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile ei minda üle	-3 078	699	6 582	-598	-5 078	-2 809	-2 202
2) Stsenaarium 2 – vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile ei minda üle	-5 598	-7 061	-6 162	-18 007	-27 937	-31 256	-36 289
3) Stsenaarium 3 - Olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile minnakse üksnes 2014.a	7 178	9 717	16 616	13 349	10 082	12 921	14 791
4) Stsenaarium 4 - vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile minnakse üksnes 2014.a.	4 658	2 154	3 929	-4 152	-12 650	-15 064	-19 115
5) RES 2014-2017 (vara üleandmine 200 tuh m2 aastas, üürile 2 aasta möödudes)	-956	1 154	4 608	6 610	299	2 270	3 231

Tabel 2 - Stsenaariumite hinnanguline täiendav laenuvajadus perioodile 2014-2020 (võlakirjade refinantseerimine 2018.a. 50,1 mln eurot sellele lisaks)

tuh eurot

	2 014	2015	2016	2017	2 018	2019	2020	KOKKU
1) Stsenaarium 1 - Olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile ei minda üle	0	2 000	15 000	38 000	42 000	4 000	0	101 000
2) Stsenaarium 2 – vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile ei minda üle	0	10 000	21 000	54 000	62 000	28 000	25 000	200 000
3) Stsenaarium 3 - Olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile minnakse üksnes 2014.a	0	0	0	10 000	25 000	0	0	35 000
4) Stsenaarium 4 - vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile minnakse üksnes 2014.a.	0	0	20 000	20 000	42 000	13 000	0	95 000
5) RES 2014-2017 (vara üleandmine 200 tuh m2 aastas, turuüürile 2 aasta möödudes)	0	5 000	20 000	20 000	65 000	0	0	110 000

Kõigi stsenaariumite puhul v.a. ST3 ja ST5, on ettevõtte likviidus madal, samas kui täitmaks juba kokkulepitud investeerimiskohustusi ning katmaks jooksva tegevuse kahjumeid vajatakse oluliselt lisavahendeid.

#### Lisaks soovis Rahandusministeerium hinnanguid:

##### a) Üürimuudatuste mittetegemise mõju vara väärtusele

Hinnanguliselt kahandab turuüürile ülemineku edasilükkamine 2012. aasta lõpuks üle tulnud vara puhul nt 6 aasta võrra vara väärtust 25-35%. Seda eeldusel, et üürileping näeb ette turuüürile ülemineku 6.aastast. Juhul, kui NOI = 0 aegade lõpuni, ehk siis ei mindagi üle turuüürile, siis on vara turuväärtus 0 eurot (hetkel kokku 2014-2015 turuüürile üle mineva vara turuväärtus ca 57,8 mln eurot; kui üleminek toimuks kuue aasta möödudes, siis oleks vara turuväärtus 40-44 mln eurot; kui ei minda üle turuüürile siis vara väärtus 0. Selle vara soetusmaksumus RKAS bilansis on ca 32 mln eurot – seega oleks tulevikus vajalik ka vastav allahindlus kuni selles summas. Seda igal aastal üle tulnud vara osas.

NB! Allahindlustega ei ole hetkel bilansside puhul arvestatud – ehk eelduslikult on varad stsenaariumite 2 ja 4 puhul kuni aastaks 2020 kuni 256 mln eurot üle hinnatud (8\*32 mln eurot = 256 mln eurot).

##### b) Lisaraha vajadus (RKAS ei peaks peale maksuma)

Lisaraha vajadus RKASile üleandmise puhul tekib sellest, et üüritasemete fikseerimisel võetakse aluseks otsesed kulutused, mida ministeerium objektile on teinud. Sealt on väljas nt hooldustöötaja palk kui seda tegi keegi objektile olev ministeeriumi töötaja oma põhitöö kõrvalt. Samuti haldab RKAS objekte vastavalt kinnisvara korrashoiu tagamise teenuste standardile, mis toob kaasa kõrgema kulutaseme, kuid ühtlasi ka objekti pikema eluea. Näiteks puudub paljudel objektidel regulaarne tehnohooldus, mida RKAS asub objekti ületulemisel teostama. Valiku koht oleks ka loobuda nimetatud kulude tegemisest ja seeläbi vähendada jooksva aasta kahjumit, kuid objekti elukaarel võivad nimetatud kulud tulevikus osutuda kõrgemaks (objekt vajab põhjalikke parendusinvesteeringuid varem). Esialgsed hinnangud stsenaariumite puhul oleksid:

- Stsenaarium 1 - Olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile ei minda üle

Minimaale lisaraha vajadus 2014.a., et RKAS ei peaks ületulnud objektidel peale maksuma oleks 2012.a ületulnud vara osas ca 3,5-4,2 mln eurot (olenevalt kas arvestada ka amortisatsiooniga või mitte – amortisatsiooniga mitteamortistamine on remondi sisuliselt remondivajaduse tulevikku lükkamine). Arvestades seejuures, et ka 2013.a. on vara ületulek samas tempos, siis lisanduks veel täiendav 3,5 mln eurot ehk kokku 7-8,5 mln eurot.

- Stsenaarium 2 - vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile ei minda üle

Iga-aastaselt oleks vaja tänastes hindades leida juurde täiendavat raha ca 4 mln eurot.

2014.a. 7-8,5 mln, kuna kataks mitmel eelneval aastal üle tulnud vara rahavoolised miinused.

- Stsenaarium 3 - Olemasolev olukord (reform ei jätku), turuüürile minnakse üksnes 2014.a

Oleks vajalik leida kate 2013.a. üle tulnud vara negatiivse rahavoo katteks 3,5-4,2 mln eurot tänastes hindades.

- Stsenaarium 4 - vara RKASile üleandmise jätkumine, turuüürile minnakse üksnes 2014.a.

Oleks vajalik leida iga-aastaselt üle tulnud vara negatiivse rahavoo katteks 3,5-4,2 mln eurot tänastes hindades.

### **c) Mõju varade ülevõtmisele ning sellest tuleneva pinnakasutuse optimeerimisele**

Kui kogu portfelli üle ei anta, siis optimeerida ei ole võimalik. Hoonest osa ära andmine ei ole optimeerimine – need osad kipuvad jääma vakantseks (võib-olla mitte linnades, kuid maakohtades kindlasti) ja see suurendab ettevõtte kahju. Optimeerida on võimalik terveid majade grappe – loobuda tuleb tervetest kinnistustest/hoonetest.

### **d) Tegelikud investeerimisvajaduse ja –võimalused (mida tuleb edasi lükata ja mis see kaasa toob)**

Siseministeeriumi ületuleva vara näitel on 2013. aasta hindades investering ületulevasse varasse ca 480 e/m<sup>2</sup> (koos käibemaksuga)(76 mln € ja 160 tuh m<sup>2</sup>). Investeringud teostatakse 10 aasta jooksul ja inflatsioonist tulenevalt on investering kokku ca 100 mln €. Investeringud on perioodile hajutatud (mitte küll võrdset: alguses on rohkem). Selle perioodi jooksul (10 aastat) lisandub üürile investeringutest tulenevalt kokku ca 100 mln €. 11 aastal on remondikomponent 22 mln €.

Pinnaga läbikaalutuna vajasisid hooned investeringuid ca 43% ulatuses uue hoone investeringute mahust. Ehk siis vastupidi öeldes, hooned on 57% ulatuses amortiseerunud. Kriitilisi töid (need mida tuleks teha 1-2 aasta jooksul) oli 9% uue hoone investeringu mahust. Investeringute edasilükkamisega kaasneb kriitiliste tööde hulga suurenemine ja hoonete kiirem vananemine.

### **e) Võimalused bürooportfelli koondamiseks ja müügiks (täpsem analüüs koostamisel)**

Bürooportfelli koondamine ja müük antud nelja strateegia puhul oleks võimalik üksnes olemasoleva olukorra puhul, kus turuüürile minnakse üksnes 2014. Seda siis üksnes seni ületulnud vara osas. Sisulist eesmärki ei sellega täita ei saaks, sest suur osa riigi käsutuses olevast büroopinnast jääks riigi enda kätte ning seal säiliks endine olukord. Müügis laekuvatest vahenditest kuni 30 mln eurot (olenevalt müügi hetkest) peaks ette nägema laenu tagasimaksmiseks – müüki läheks vara, mille arendamiseks on kasutatud võõrvahendeid. Või laenuga müües oleks vara väärtus selles ulatuses madalam.

Stsenaariumite puhul kus üürikasve ette ei nähta oleks vara müügi hind madal või olematu-ostja peaks peale maksma hetke üüride juures. Väärtust omaks üksnes vara, kuhu RKAS on juba investeerinud ja millel on turu mõistes normaalne üüritase. Aga selle osa ettevõttest eraldi väljatõstmise tähendaks, et rahavoogu tootev osa lepingutest suures osas langeks ära ja ettevõtte ei oleks jätkusuutlik. Lisaks veel laenu tagasimaksmise kohustus kuni 30 mln euro ulatuses.

Erasektor võiks olla riigi rahavoost huvitatud vähemalt positiivse rahavoo korral – mida lähemal on objektide üürihind turutasemele, seda rohkem saaks objektide müügist ka turuhinnale vastava ühekordse rahavoo (portfelli müügihind). Müües madala hinnaga, oleks erasektoril üürilepingute lõppedes võimalus minna üle turule vastavale üüritasemele, kuid siis ei jääks kasum enam valitsussektorisse, vaid liiguks erasektorisse.

Kui probleemiks on üüritõusule katte leidmine riigieelarvest, siis vara müük erasektorisse praeguses seisus ei annaks positiivset tulemust: portfelli väärtus madal (ühekordne positiivne mõju eelarvele madal); vara parendamisel tõstaks ka erasektor üüri turutasemele. Kui eesmärgiks on läbi erasektori kaasata võimendust objektide kordategemiseks selliselt, et puuduks mõju valitsussektori tasakaalule, siis sellega kaasneks samuti üüride kasv. Ehk kui üüride kasvuks vahendeid napib, siis erasektori kaudu investeeringute saamine riigi büroopindadele ei saaks toimuda.

RKASile võiks eeldatavat lisatulu tuua arenduspotentsiaaliga vara väärtustamistegevustest (täpsem suurus hindamisel). Lisaks vakantsete pindade erasektorisse pakkumisest võiks teenida täiendavalt, kuid eeldaks ka eelnevaid investeeringuid.

Kui RKASile tagataks üüride kasv oleks riigil omanikuna võimalik kasvav rent aastatel, mil eelarvelaekumised on kriitilised, nende samade üüride katteks välja võtta. Vastav stsenaarium tuleks eraldi analüüsida, kuid lühiajaliselt võiks see toimida. See tagaks, et reform jätkuks varasemalt kokkulepitud alustel, RKASil oleks kõrgema üüritulu vastu võimalik vajalikke laene kaasata ning kui vara korrastatud, oleks üldotstarbeline osa sellest võimalik müüa vajadusel ka erasektorisse.

Üks võimalik stsenaarium oleks vakantse, samas arenduspotentsiaaliga kinnisvara arendamiseks luua eraldi tütarettvõtte, kes võiks seda siis rentida erasektorisse. Kui tütarettvõtte tulu tuleks suures osas erasektorist, jääks see valitsussektori tasakaaluarvestusest välja (lõpliku hinnangu saab anda Rahandusministeerium). Sellise tütre kaudu oleks võimalik ilma valitsussektorile mõju avaldamata laene kaasata ning seejärel üüritulu näol luua positiivset rahavoogu, mida nt dividendidena tulevikus välja võtta (positiivne mõju valitsussektori tasakaaluksioonile?).

## **2. Võimalik kokkuvõtte 2014.a eelarves**

2014. aastal on kinnistu RKASile üleandmise järgne 2-aastane üleminekuperiood lõppemas kokku 180 üürilepingus. Nimetatud üürilepingute osas on RKAS esitanud riigieelarvesse taotlused üleminekuks turu- või kulupõhisele üürile. Kuna üleminekuperioodil tehtavate kulutuste vajadus kinnistute korrashoiuks on suurem kui laekuvad tulud, siis üleminekuperioodi pikendamise võimalus tähendab ettevõttele lisakahjumi tekkimist. Järgnevalt on toodud võimalikud kokkuvõtte meetmed objektide kulude vähendamiseks.

Kokkuvõtte võimalused erinevad tulenevalt RKASi üürilepingulistest kohustustest. Seetõttu oleme hinnanud kokkuvõtte erinevate portfelli lõikes: müügiportfell, üleminekuperioodiga portfell ning tavaüürportfell (vt seletuskirja lisa).

Tehnohoolduse osas on kokkuvõtte võimalused seotud hoolduskorraldusega: ennetava hoolduse vähendamine, hooldussageduse pikendamine, ainult avariilise hoolduse teostamine, reageerimisaegade pikendamine. Kokkuvõtte ca 70 000 eur aastas. Riskid: suurendab avariilise hoolduse kulusid, kliendirahulolu langus.

Heakorratööde osas on lahenduseks koostöö kliendiga kvaliteedinõuete vähendamise osas (nt eritööde teostamine vastavalt vajadusele, heakorratööde mahu vähendamine periooditi (nt suvel puhkuste ajal), odavamate vahendite valik, kliendi enda tööjõu kasutamine). Kokkuvõtte ca 260 000 eur aastas. Riskid: kliendil (nt Päästeamet) põhimõtteline otsus, et oma töötajaid ei tohi kasutada, kvaliteedi langus tekitab kliendirahulolu languse.

Energiakulude kokkuvõtte võimalused on oluline osa kliendi motiveerimine/koolitamine. Tulemust aitab saavutada ka sisekliima parameetrite korrigeerimine (ventilatsiooni töörežiim, optimaalne kütteperiood), tarbimise hajutamine ajaliselt, võrguteenuse paketi analüüs ületunud objektidel. Eeldatav kokkuvõtte võimalus ca 520 000 eur aastas. Riskid: kliendirahulolu langus, suur ressursikulu kliendi koolitamisele.

Olulist kokkuvõtte oleks võimalik saavutada ka remonttööde ärajätmisega (jääksid vaid ettekirjutuste täitmine, ohutuse tagamisega seotud investeeringud). Kokkuvõtte 3,13 milj eurot aastas. Risk: remontide ärajätmine tähendab hoonete olukorra halvenemist, avariilise

tehnohoolduse suurenemist, väheneb kliendirahulolu, kuna hooned on just remontide eesmärgil RKASile üle antud.

Lisaks annaks tulu suurendada vakantside väljaüürimise arvelt. Hetkel on aktiivses üüriportfellis vakantseid pindu ca 32 000 m<sup>2</sup>. Aktiivsemas üüripindadega tegelemisest tulenev potentsiaalne üüritulu jääb suurusjärku 380 000 eurot aastas.

Tegevuskulude arvelt saadav kokkuvõid (tehnohooldus, heakord, tarbimisteenused) **kokku ca 870 000 eurot aastas**. Koos remontide ärajätmise ja vakantsete pindade väljaüürimisega ulatuks kokkuvõid **ca 4,38 milj euron**.

## Kokkuhoiuplaanid portfelli ja tegevuste lõikes

		Tavaüüri portfell	Ülemineku perioodiga portfell	Müügi- portfell	Kokkuhoiuvõimalused
<b>200</b>	<b>Tehnohoolduse korraldamine</b>				
	Planeeritud kulu	1 781 520	712 187		
	Kokkuhoid	-	71 219		Sisu: ennetava hoolduse vähendamine/hooldussageduse pikendamine/jätta ainult avariiline hooldus/reageerimisajad pikemaks Riskid: suurendab avariilise hoolduse kulusid, kliendirahulolu langus
<b>300</b>	<b>Heakord</b>				
	Planeeritud kulu	2 419 808	1 846 508		
	Kokkuhoid	72 594	184 651	Kogukulu 393 142 eur, võimalik kokkuhoid teenuste vähendamisest ca 5% ehk 20 000 eur	Sisu: eritööde teostamine vastavalt vajadusele, heakorratööde mahu vähendamine periooditi (nt suvel puhkuste ajal), odavamate vahendite valik, klient teeb osaliselt oma töötajatega, koristus kvaliteedi tase madalamaks, koristatavate ja niidetavate pindade maht väiksemaks Riskid: kliendil põhimõtteline otsus, et oma töötajaid ei tohi kasutada, kvaliteedi langus tekitab kliendirahulolu languse
<b>600</b>	<b>Energia kokkuhoid – elekter, küte, vesi</b>	6 685 953			
	Planeeritud kulu	7 950 836	2 584 493		
	Kokkuhoid	318 033	206 759		Sisu: Kliendi motiveerimine/koolitamine; sisekliima parameetrite korrigeerimine (ventilatsiooni töörežiim, optimaalne kütteperiood), tarbimise hajutamine ajaliselt (nt saun töötab kindlatel aegadel); võrguteenuse paketi analüüs ületulnud objektidel; soodustada klientide seas kodukontorit Riskid: kliendirahulolu langus, suur ressursikulu kliendi koolitamisele
	Tegevuskulude kokkuhoid	390 628	462 629	20 000	873 257
<b>400</b>	<b>Remontide kulu vähendamine</b>				
	Planeeritud kulu	6 930 873	6 008 058	209 196	
	Kokkuhoid	250 000	2 880 058	-	Sisu: teha vaid hädavajalikud tööd (ettekirjutuste täitmine, ohutuse tagamisega seotud investeeringud). Ohutusega seotud investeeringute maht 4,7 milj eur). Pildipanga loomine, et ühel objektile üle jäänud materjale saaks kasutada teisel objektile. Risk: remontide ärajätmine tähendab hoonete olukorra halvenemist, avariilise tehnohoolduse suurenemist. Kliendirahulolu langus.
	<b>Vakantside vähendamine, vakantsidelt tulu teenimine</b>				
	Potentsiaalne üüritulu	384 384			Kliendid tõsta kokku ühte hoonesse (nt investeering riigimaja projekti) ning võimalusel tühjaks jäävad hooned realiseerida või panna arendusse. Vakantsidega aktiivsem tegelemine - vakantsete pindade reklaam avalikes portaalides (city24.ee; kv.ee). Kuulutused akendele, kinnistutele. RKASi siseselt teada, mis vakants/müügis (info liikuma). Info edastamine riigiasutustele (KVR huvi tuvastamine). TMO inimene, kes tegeleb üürimisega. Haldurile motivatsioon – kui leiab üürilise, siis vahendamisest %, Tänane haldusportfelli vakants 32 000 m2
	<b>Kogu kokkuhoid</b>	<b>1 025 012</b>	<b>3 342 687</b>	<b>20 000</b>	<b>4 387 699</b>

# Lisa 6. Kasutusüksuse tulemusaruandluse näidis

KASUTUSÜKSUSE TULEMUSARUANNE						Period				2015	
<b>Kasutusüksuse põhiaandmed</b>						<b>Koondhinne</b>					
Rahandusministeeriumi peahoone <i>Kasutusüksuse nimetus</i>						Tulemus		Aastane muutus		Eesmärk	
Suur-Ameerika 1, Tallinn, Harjumaa <i>Address</i>						( A B C D O )		( ↑ ↔ ↓ )		( A B C D O )	
Rahandusministeerium <i>Kasutaja</i>						<b>C</b>		<b>↔</b>		<b>B</b>	
Haldus/administratiiv KV00234 <i>Valdkond RVR kood</i>						Kokkuhoiu võimalused kasutusüksuse kohta aastas					
<b>Pinnaotstarbed</b> pindala (m <sup>2</sup> )						Kinnisvarakeskkonna kulud 165 200 €					
1. Büroopind 5 000						Pinna optimeerimine 1 125 m <sup>2</sup>					
2. Klass / auditoorium 1 000						Energiasääst 200 mWh					
3.						CO <sub>2</sub> sääst 15 t					
4. Ülejäänud pinnad kokku 0											
pindala kokku: 6 000											
<b>Tõhususe võtmenäitajad</b>											
Pinnaotstarve	ühik	kulu € /	aastane %	olutõhususe eesmärgist	erinevus võrdlusgrupist	pindala m <sup>2</sup> /ühik	aastane muutus	Pinnatõhususe eesmärgist	erinevus võrdlusgrupist		
Büroopind	Töötaja	7 000	10%	60%	20%	30,7	10%	80%	60%		
Klass/auditoorium	Koolitav	500	-5%	30%	15%	40,3	-5%	25%	20%		
Garaaž/sõidukiteenindus	Sõiduk	-	-	-	-	-	-	-	-		
Majutus	Koht	-	-	-	-	-	-	-	-		
Eluotstarbeline	Elanik	-	-	-	-	-	-	-	-		
Teenindus	Klient	-	-	-	-	-	-	-	-		
Toitlustus	Koht	-	-	-	-	-	-	-	-		
Tervishoid	Patsient	-	-	-	-	-	-	-	-		
Ekspositsioon	Hõivatud m	-	-	-	-	-	-	-	-		
Sport/vaba aeg	Hõivatud m	-	-	-	-	-	-	-	-		
Ladu	Hõivatud m	-	-	-	-	-	-	-	-		
Maamajandus	Hõivatud m	-	-	-	-	-	-	-	-		
Muu	Hõivatud m	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Kvaliteedi võtmenäitajad</b>											
Asukoha kvaliteet	hinne	muutus	eesmärk	võrdlusgrupp							
Sobivus kasutaja-organisatsiooni vajadustega	B	↑	B	C							
Atraktiivsus turul	A	↔	B	B							
<b>Hoone kvaliteet</b>											
Tehniline seisukord	D	↓	B	C							
Sobivus kasutaja-organisatsiooni vajadustega	C	↔	B	C							
Sobivus töötajate/klientide vajadustega	C	↓	B	B							
<b>Kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteet</b>											
Teenuste tehniline kvaliteet (Mida?)	B	↔	C	C							
Teenuste funktsionaalne kvaliteet (Kuidas?)	C	↑	B	D							
Töötajate/lõppkasutajate hinnang teenuste kvaliteedile	C	↑	B	C							
<b>Energia- ja keskkonnasäästlikkuse võtmenäitajad</b>											
	tarbimine	%	/ m <sup>2</sup>	/ kasutaja	aastane muutus	/ m <sup>2</sup> erinevus s-eesmärgis grupist		/ kasutaja erinevus s-eesmärgis grupist			
Taastumatu energia	1 400 mWh	88%	380 kWh	4000 kWh	10%	15%	51%	516%	10%		
Taastav energia	200 mWh	13%	23 kWh	200 kWh	-5%	-56%	-56%	-5%	-5%		
<b>Energia kokku</b>	<b>1 600 mWh</b>		<b>403 kWh</b>	<b>4200 kWh</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>		
<b>CO<sub>2</sub> emissioon</b>	<b>200 t</b>		<b>15 kg</b>	<b>150 kg</b>	<b>20%</b>	<b>102%</b>	<b>20%</b>	<b>56%</b>	<b>20%</b>		
Põhja- ja pinnavesi	50 m <sup>3</sup>	100%	0,02 m <sup>3</sup>	5 m <sup>3</sup>	30%	131%	30%	30%	30%		
Korduvkasutusega vesi	0 m <sup>3</sup>	0%	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	20%	54%	-200%	-100%	-65%		
<b>Vesi kokku</b>	<b>50 m<sup>3</sup></b>		<b>0,02 m<sup>3</sup></b>	<b>5 m<sup>3</sup></b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>		
Tavapärased jäätmed	5 t	83%	30,5 kg	300 kg	0%	54%	0%	0%	100%		
Taask. ja biojäätmed	1 t	17%	1,5 kg	23 kg	3%	65%	55%	3%	3%		
<b>Jäätmed kokku</b>	<b>6 t</b>		<b>32 kg</b>	<b>323 kg</b>	<b>2%</b>	<b>58%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>		

## Lisa 7. Protsessikaardi näidis

Vastavus asutuse strateegia ja muutustega (S-01)		Ulatus Kasutusüksus Portfell Eelarve	Tasand Strateegiline Taktikaline Operatiivne
<b>Protsessiga osutatav teenus</b>  Haldusstruktuuri orienteeritus asutuse strateegiale.	<b>Sisulised tegevused</b>		
<b>Hõlmatud rollid</b>  Tippjuht  Juhtkonna liige halduse alal  Kinnisvarajuht (regioonijuht)  Riigi kinnisvarategevuse eest vastutav juhtkonna liige  Riigi kinnisvarategevuse eest vastutava osakonna juht  Riigi kinnisvarategevuse eest vastutava osakonna spetsialist	Tagatakse, et asutuse kinnisvarakeskkonna juhtimine on kooskõlas asutuse strateegiaga. Protsessi üldised tegevused on järgmised:  <b>Asutuse strateegia analüüs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asutuse ja struktuuriüksuste kõikide planeerimisdokumentide koondamine (sh valdkonna, asutuse, allüksuse arengukavad)</li> <li>• Planeerimisdokumentide analüüs (dokumendianalüüs, intervjuud asutuse juhtkonnaga ja/või struktuuriüksuste juhtidega)</li> <li>• Planeerimisdokumentidest kokkupuutepunktide tuvastamine kinnisvarakeskkonna juhtimisega. Võimalikud puutepunktid on jätkusuutlikkus, laienemine ja kasv, kahanemine, tõhustamine, kvaliteedijuhtimine, mainekujundus</li> <li>• Kokkupuutepunktide mõju hindamine kinnisvarakeskkonna juhtimisele</li> <li>• Asutuse strateegia analüüsi aruande koostamine</li> </ul> <b>Kinnisvarakeskkonna juhtimisstrateegia väljatöötamine</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Olemasolevate ruumide ja funktsionaalsuse kaardistamine ja andmebaasi koostamine ning riigi kinnisvararegistris andmete ajakohastamine</li> <li>• Strateegilise ruumivajaduse kaardistamine ja aruande koostamine (aruanne hindab vajadus täiendava ruumiressursi järele)</li> <li>• Pikaajaliste investeeringute kava koostamine, millega määratakse kindlaks vajaminevad investeeringud asutuse muutuvate vajaduste (sh hooned, seadmed, varad) lahendamiseks.</li> <li>• Kinnisvara korrashoiustrateegia (haldus ja hooldus) koostamine</li> <li>• Tervishoiu, ohutuse, turvalisuse ja keskkonna strateegia koostamine</li> <li>• Energiastrateegia koostamine</li> <li>• Ootamatuse strateegia (tegevuste jätkuvus, hädaolukordadeks valmisolek) koostamine</li> <li>• Haldusstruktuuri organisatsiooni strateegia koostamine</li> <li>• Eelnevatele tegevustele ja valminud dokumentidele tuginedes kinnisvarakeskkonna juhtimise strateegia koonddokumendi koostamine</li> </ul> <b>Kinnisvarakeskkonna juhtimisstrateegia täiustamise protsessi väljatöötamine</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strateegia täiustamise töökorra koostamine ja rakendamise järelevalve</li> <li>• Strateegia täiustamise töökorra kinnitamine</li> </ul>		
<b>Protsessi sisend</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asutuse ja struktuuriüksuste strateegiad, asutuse arengukavad, investeeringukavad ja teised planeerimisdokumendid</li> <li>• Muutused asutuses ja/või selle struktuuriüksustes</li> </ul>		
<b>Protsessi väljund</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asutuse kinnisvarakeskkonna juhtimise ajakohastatud strateegia (S-02, seondub enamuste S,T, O, KÜ ja E protsessidega)</li> <li>• Kinnisvarakeskkonna strateegia täiustamise töökorra (S-02)</li> <li>• Haldusstruktuuri teavitamine kinnisvarakeskkonna juhtimisest (S-08-09)</li> <li>• Investeeringuprojektide plaanid (S-02-03)</li> </ul>		