

Hoonestatud kinnisvara juhtimiskava

```
.vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 { color: #000000; } .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 a, .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 h1, .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 h2, .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 h3, .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 h4, .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 h5, .vp-paragraph-color--text-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 h6 { color: #000000; } .c-counter-block__separator.hex-000000:after { background-color: #000000; } .vp-paragraph-color-bg-color-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 > .container-overlay-vp { background-color: rgba(255, 255, 255, 1); } .vp-paragraph-color-bg-color-a7e043e6-e09b-48f5-9ebe-1dcbc27bf862 > .container-overlay-vp ~ div:not(.contextual) { position: relative; }
```

Hoonestatud kinnisvara juhtimiskava (juhtimiskava) on valitsemisala kinnisvaraportfelli planeerimisdokument, kus kajastatakse olemasoleva portfelli seisukord ja vajadustele vastavus ning planeeritakse portfelli arendusvajadused kooskõlas valdkondlike arengukavadega. Juhtimiskavas luuakse seos kinnisvararessursi ja tegevuspõhise eelarve programmi vahel. Oma valitsemisala juhtimiskava esitamise ja andmekvaliteedi sh andmete õigsuse eest vastutab vastav ministeerium.

Juhtimiskava hõlmab riigi ametiasutuste ja hallatavate riigiasutuste nii riigi omandis kui kasutusse võetud hooneid. Sihtasutuste ja avalik-õiguslike juriidiliste isikute hoonete arvamine valitsemisala kinnisvara juhtimiskava koosseisu on valitsemisala otsustada. Nt on Kultuuriministeerium arvanud juhtimiskava koosseisu oma valitsemisala sihtasutuste ja avalik-õiguslike juriidiliste isikute ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium sihtasutuse Maaelumuuseumid omandis ja kasutusse võetud hooneid.

Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei planeerivad oma kinnisvaraportfelli samuti juhtimiskavas arvestades neile kehtivate erisustega (nt ei ole võimalik seost luua arengukavaga).

Käesolevas peatükis kirjeldatud juhtimiskava ei koostata Kaitseministeeriumi valitsemisala kinnisvaraportfelli kohta.

Alates RES/RE 2026+ protsessist (2025. aastal läbi viidav protsess) koostatakse ja esitatakse juhtimiskavad elektroonselt riigi kinnisvararegistris.

2023. aasta sügisel valmis riigi kinnisvararegistri arendus, mis võimaldab seni Exceli-põhiseid juhtimiskavasid koostada ja uuendada registris. Registris esitatakse andmed kinnisvaraüksuse kohta. Kui üksusel on töös olev või planeeritav investeeringuvajadus, esitatakse andmed ka investeeringuprojekti kohta.

Üleminekut registripõhistele juhtimiskavadele koordineerib rahandusministeeriumi riigihalduse osakond. Üleminek toimub valitsemisalade kaupa ning iga valitsejaga lepatakse kokku ülemineku aja- ja tegevuskava. Esimese sammuna tuleb riigivara valitsejal registris moodustada kinnisvaraüksused. Üksuste moodustamisel ja andmete esmasel täitmisel on abiks rahandusministeeriumi riigihalduse osakond.

Kinnisvaraüksus on hoonestatud kinnisvara ressurss, mille omadusi (kulud, kasutus jne) soovime eraldi mõõta ja arvestada eesmärgiga teha juhtimisotsuseid (planeerimises, eelarvestamises jne). Kinnisvaraüksus on kõige madalam ühik, millele omistatakse mittefinantsilisi ja finantsilisi andmeid.

Kinnisvaraüksus võib ühe korraldusmudeli piires koosneda kas ühest või mitmest kinnistust ning olla kas osa hoonest (nt üks bürooruum büroohoonest, ainult basseini koolikompleksist vms), hoone tervikuna (nt büroohoone) või ka hoonete kompleks (nt koolikompleks, vanglakompleks).

Valitsemisala investeeringukava on RKVRis esitatud kinnisvaraüksuste investeeringuprojektide nimistu. Valitsemisala investeeringukavas kajastatakse prioriteedid vajaduse põhisel, sõltumata planeeritavast rahastamise allikast ja kajastamisest raamatupidamises (põhivara soetus või tegevuskulu). Investeeringukavas kajastatakse muuhulgas ka välisvahenditest, valitsemisala baaseelarvest ja RKASi eelarvest rahastatavad hoonestatud kinnisvara investeeringuprojektid ning projektid, mille realiseerimiseks pole vaja investeeringut nagu näiteks vajadused, kus soovitud eesmärgi saavutamiseks on vaja uut üüripinda.

Valitsemisala investeeringukavas prioriseeritakse investeeringuprojektid ühises pingereas sõltumata vara omandivormist ja kasutamise alusest. Ühtne pingerida on nii riigi, SA või AÕJI omandis, Riigi Kinnisvara AS-ilt kui erasektorist kasutusse võetud hoonete puhul.

Projekt on investeeringukavas kuni valmimiseni või kuni vajaduse ära langemiseni. Juba ehituslepingus olevatele investeeringutele prioriteetsust enam ei märgita.

Kinnisvarainvesteeringuga kaasneva muu lisavajaduse (sisseseade, IKT, personal jne) kohta esitatakse rahandusministeeriumile lisataotlus vastavalt üldistele RES/RE käigus andmete esitamise juhistele (ptk 6.2.5.4). Investeeringukavas viidatakse lisataotlusele, kus kajastuvad ülejäänud komponendid ning nende komponentide lisataotluses viidatakse juhtimiskavas olevale seotud lisavajadusele.

Valitsemisala esitab rahandusministeeriumile juhtimiskava 1. juuniks. Hoonestatud kinnisvara lisataotlusi muu protsessi osana eraldi ei esitata.

Juhtimiskavade analüüs rahandusministeeriumis ja materjalide esitamine Vabariigi Valitsusele

Valitsemisalade juhtimiskava andmeid analüüsides koostatakse rahandusministeeriumis riigiülene portfelliülevaade. Ülevaates kirjeldatakse portfelli hetkeolukorda ja tehtud otsuste mõju. Tähelepanu juhitakse erisustele või mahajäämustele võrreldes portfelli keskmisega või seatud sihttasemetega.

Valitsemisalade investeeringukavade alusel koostab rahandusministeerium riigiülse investeeringute kava. Riigiülse investeeringute kava koostamisel pingereastatakse investeeringuprojektid järgmiste peamiste kriteeriumite alusel:

- investeeringu panus strateegia Eesti 2035 eesmärkide täitmisesse (hindab Riigikantselei);
- projekti prioriteetsus valitsemisala jaoks;
- ehitustehniline seisukord ja funktsionaalne sobivus;

- pinnakasutuse tõhususe paranemine;
- energiamajanduse arengukava eesmärkide täitmine;
- kas rekonstrueeritav hoone on muinsuskaitsealine;
- erinevate rahastamisallikate kaasamise võimalus;
- projekti ajalise ja eelarvelise teostatavuse hinnang.

Enne juhtimiskavade esitamise tähtaega toimuvad valitsemisalade, rahandusministeeriumi ja RKASi vahel **kolmepoolsed kohtumised**, kus vaadatakse läbi valitsemisala kasutatava kinnisvararessursi arenguvajadus. Kohtumiste eesmärk on läbi rääkida valitsemisala kinnisvaraportfelli arengusuunad arvestades valitsemisala strateegilisi arenguid ning vastata juhtimiskava ning investeeringuid puudutavatele küsimustele. Kohtumised kutsuvad kokku rahandusministeerium (riigihalduse osakond, kaasatakse riigieelarve osakonna nõunik ja analüütik).

Rahandusministeerium esitab Vabariigi Valitsuses toimuvale RES kabinetiaretelule juhtimiskavade alusel koostatud ülevaate riigi kinnisvaraportfelli seisukorrast ja investeeringuvajadusest ning riigiülese investeeringute kava.

Kui kinnisvarainvesteeringuga kaasneb muu ressursi vajadus (nt IKT, personal, seadmed), esitab rahandusministeerium Vabariigi Valitsusele lisataotluse tervikuna, kus kinnisvara investeeringut käsitletakse koos investeeringuga kaasnevate kulude ja investeeringuvajadustega.

Tulenevalt kinnisvaraportfelli analüüsi tulemustest ja olemasolevatest rahastusotsustest võib rahandusministeerium teha Vabariigi Valitsusele ettepaneku investeeringute kavas oleva riigi omandis objekti investeeringu või üürikulu rahastamiseks valitsemisala eelarves või portfelli korrastamise tempo tõstmiseks ja kogumipõhise rahastamise suurendamiseks, kui varad on Riigi Kinnisvara ASi omandis. Sõltumata sellest, kas vara on riigi või Riigi Kinnisvara ASi omandis otsustab investeeringud maksumusega üle 10 mln euro Vabariigi Valitsus.

Üldjuhul otsustab Vabariigi Valitsus ka uue põhitegevuse vajadusest tulenevad lisataotlused.

Uue vajadusega on tegemist kui:

- tulemusvaldkonna või programmi eesmärgi saavutamiseks peab valitsemisala alustama uute tegevustega, mida seni tehtud ei ole;
- peab olemasolevat tegevust oluliselt laiendama;
- peab teenusstandardit tõstma.

Uueks vajaduseks on näiteks kavandatava muuseumide ühishoidla rajamine. Ühishoidla ehitamisega ei lähe (olulises mahus) pinda kasutusest välja. Ühishoidla hakkab pakkuma uusi teenuseid. Otsus tuleb teha Vabariigi Valitsusel, kes näeb ette vajaliku ressursi nii kinnisvara investeeringuks kui muudeks investeeringuteks ja tegevuskuludeks.

Olemasoleva põhitegevuse jaoks seni puudunud funktsionaalsuse loomine või võimekuse tõstmine võib olla nii Riigi Kinnisvara ASi otsustatav investeering kui Vabariigi Valitsuse otsustatav investeering sõltuvalt investeeringu NPV-st 20-aastases vaates.

- Näiteks, Maaelu Teadmuskeskus vajab RKASi kinnistule täiendavat viilhalli väetiste ja katsevilja nõuetekohaseks hoiustamiseks. Tegemist on olemasoleva põhitegevuse teenusstandardi tõstmisega ning selle investeeringu peaks otsustama Vabariigi Valitsus. Kuna tegemist on väikese investeeringuga, mille NPV 20 aastases vaates jääb alla 2 mln euro, siis võib selle investeeringu arvata Riigi Kinnisvara ASi investeeringukavva ilma Vabariigi Valitsuse otsuseta.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimine (sh ruumiplaneeringu muutmine funktsionaalsemaks ning töökeskkonna muutmine tänapäevastele nõuetele vastavaks) või asendamine uue hoonega on selged näited olemasoleva põhitegevuse jaoks vajalikust investeeringust.

Olemasoleva põhitegevuse vajaduseks kasutatava kinnisvara investeeringuga on tegemist, kui olemasoleva teenuse osutamiseks vajalikku kinnisvarakeskkonda optimeeritakse või parendatakse.

Uue hoone ehitamine on käsitletav olemasoleva põhitegevuse vajadusena kui hoone ehitatakse sama(de) programmi(de) täitmiseks, selle tulemusena loobutakse sama(de) programmi(de) täitmiseks seni kasutatavast pinnast ning pinnakasutus uues hoones jääb samaks või väheneb. Olemasoleva põhitegevuse jaoks kasutatava pinna laiendamine võib mahtuda olemasoleva vajaduse alla, kui investeeringu ja sellega kaasnevate elueakulude NPV 20-aastases vaates jääb alla 2 mln euro.

Kontakt: ram.kants.epo.ro.ft@fin.ee; eve.murumaa@fin.ee

Viimati uuendatud 16.12.2024