

Kinnisvarakulud

Kinnisvarakulude eelarvestamine alates RE2026

Keskvalitsuse hoonestatud kinnisvara kulude eelarvestamisel on aluseks hoonete tegelike kinnisvarakulude (konto 5511) suurus (edaspidi ka KV_{tegelik}), Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) üürisummade prognoos ja Riigi kinnisvararegistri andmed. Selleks analüüsitakse tegelikke kinnisvarakulusid kahes kogumis:

1. Riigi Kinnisvara AS-le makstud kapitali- ja remondikomponent (edaspidi ka KV_{komp})
2. Muu kinnisvarakulu (edaspidi ka KV_{muu})

Valemina väljendatuna:

$$KV_{\text{tegelik}} = KV_{\text{komp}} + KV_{\text{muu}}$$

RES/RE protsessis aastal N (jooksev aasta) eelarvestatakse kinnisvarakulud aastaks N+1 (järgmine aasta). Arvestuse aluseks võetakse tegelikud kinnisvarakulud aastal N-1 (eelmine aasta). Järgmise aasta kinnisvarakulude eelarvesisend kujuneb KV_{komp} ja KV_{muu} jaoks erinevalt:

1. KV_{komp} eelarvesisendi annab Rahandusministeeriumi riigihalduse osakond konkreetse eelarveaasta täissummana

KV_{komp} summasid ei loeta valitsemisala tavapärase (koodivabade) piirmääraga vahendite osaks. Need summad planeeritakse eelarvesse koodivabadele piirmääraga vahenditele lisaks vastavalt konkreetse eelarveaasta kohta tehtud RKASi prognoosile. Riigi Kinnisvara AS-le kapitali- ja remondikomponendina makstavat kulu kajastatakse eelarves SE000028 koodil. Konkreetsetel SE koodil olevast eelarvest võib väljamakseid teha vaid RKASile. Eelarvereale jäävat jääki järgmisesse aastasse üle ei kanta.

2. KV_{muu} eelarvesisend annab Rahandusministeeriumi riigihalduse osakond koodivabade piirmääraga vahendite summa muutusena. KV_{muu} muutuse suurus järgmise aasta (so N+1) jaoks leitakse eelmise aasta (so N-1) KV_{muu} tegeliku kulu indekseerimisel eelmise aasta eluaseme hinnaindeksi muutuse (mis on THl osa) võrra, kuid mitte rohkem, kui 3% võrra. Kui eluaseme hinnaindeksi muutus on negatiivne, siis eelarvet ei muudeta.

$$N+1 \text{ aasta koodivabade piirmääraga vahendite suurenemine} = KV_{\text{muu}}(N-1) * \text{eluasemeindeks}$$

$_{(N-1)}$, kusjuures protsentuaalselt

$0\% \leq$ koodivabade piirmääraga vahendite suurenemine $\leq 3\%$

Kokku kujuneb valitsemisala kinnisvarakulude eelarvesisend järgmise valemiga:

Eelarvesisend = koodivabade piirmääraga vahendite suurenemine + $KV_{\text{komp } (N+1)}$

Valitsemisala võib ise otsustada, millistes asukohtades ja millises ulatuses ta hooneid kasutab. Sellistest otsustest tulenev kasutatava hoonepinna muutumine (suurenemine, vähenemine, kolimine teise hoonesse) ja vastav kinnisvarakulude muutumine kajastub valitsemisala kinnisvaraeelarves järgmiste RES/RE protsesside käigus, arvestades eeltoodud põhimõtteid.

Kui valitsemisala koodivabadest piirmääraga vahenditest tehtavad kinnisvarakulud KV_{muu} selle tulemusel vähenevad, siis vabanenud vahendite osa kasutamist juhib valitsemisala samaväärselt ülejäänud vahendite kasutamisega.

Kui valitsemisala koodivabadest piirmääraga vahenditest tehtavad kinnisvarakulud KV_{muu} selle tulemusel suurenevad, peab valitsemisala leidma lisakuludele ise katteallika. Järgmiste aastate RES/RE protsessi käigus suurendab see baasi, mille pealt arvutatakse kinnisvarakulude eelarve indekseerimine, kuid indekseerimisaluste kulude kasvu peab katma valitsemisala ise.

Kui asutus kolib RKASilt üüritud hoonest muusse hoonesse, mille kogukulud ületavad RKASi kapitali- ja remondikomponentideta üürisummat, siis võidakse kapitali- ja remondikomponent osaliselt või täielikult suunata asutuse koodivabadesse vahenditesse eeldusel, et keskvalitsuse koondvaates tekib kolimisest kokkuhoid. Sellised koodivabadesse vahenditesse suunamised toimuvad erandlikult ja kooskõlastatakse Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonnaga igakordselt juhtumipõhiselt.

Üleminekuperiood korraldusmudeli vahetumisel Riigi Kinnisvara AS-i üürimudeli vastu

Üürimääruse kohaselt on üleminekuperiood kuni kaheaastane periood, mida rakendatakse kinnisvara sisetehingule, kui üürnikuks on see riigiasutus, kes kasutas üürilepingu esemeks olevat kinnisasja enne kinnisasja võõrandamist RKASile. Üleminekuperiood lõpeb üürilepingu või sellele eelnevalt sõlmitud haldusteenuse lepingu jõustumisele järgneva aasta 31. detsembril ja selle kestel on kasutustasu suurus kalendrikuus 1/12 riigiasutuse seniste kinnisvara korrashoiuga seotud eelarveliste vahendite suurusest.

Üleminekuperioodi lõppemisel:

- üürisummale lisanduvad kapitali- ja remondikomponent antakse eelarvesse piirmääraga vahenditele lisaks vastavalt konkreetse eelarveaasta kohta tehtud RKASi prognoosile. RKASile makstavat kapitali- ja remondikomponendi kulu kajastatakse eelarves SE000028 koodil. Konkreetsel SE koodil olevast eelarvest võib väljamakseid teha vaid RKASile. Eelarvereale jäävat jääki järgmisesse aastasse üle ei kanta.

- Kui ülemineku perioodi järgne prognoositav kuu koguüür ületab ülemineku perioodi kasutustasu (mis on juba koodivabades piirmääraga vahendites olemas), millele on juurde arvestatud kapitali- ja remondikomponentide jaoks eelarvesse planeeritavad summad, siis puudujääv summa planeeritakse koodivabadesse piirmääraga vahenditesse lisaks.

Riigile kuuluva hoone korraldusmudeli vahetumine Riigi Kinnisvara AS-i haldusmudeli vastu

Riigile kuuluva hoone korraldusmudeli vahetumisel RKASi haldusmudeli vastu rakendatakse osalt sarnaseid põhimõtteid, kui RKASi üürimudeli ülemineku perioodi järgsete kulude eelarvestamisele. Kui haldusmudeli rakendumise järgsed prognoositavad kulud ületavad koodivabades piirmääraga vahendites olemas olevaid vahendeid, siis puudujääv summa planeeritakse koodivabadesse piirmääraga vahenditesse lisaks Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna kooskõlastusel.

Erasektorist üüritud hoonest Riigi Kinnisvara AS-ile kuuluvale pinnale kolimine

Kui asutus kolib erasektorist üüritud pinnalt RKASilt üüritavale pinnale, mille kuu koguüür ületab erasektori pinnal tasutud üüri (mis on juba koodivabades piirmääraga vahendites olemas), millele on juurde arvestatud kapitali- ja remondikomponentide jaoks eelarvesse planeeritavad summad, siis puudujääv summa planeeritakse koodivabadesse piirmääraga vahenditesse lisaks üürniku ettepanekul ja Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna kooskõlastusel.

Ühislepingutega hooned

Hoonete, kus rakendatakse ühislepinguid (riigi esindajaks RKASiga sõlmitud lepingus ehk lepingu hoidjaks on nt Rahandusministeerium ning kogu maja kulud eelarvestatakse seetõttu Rahandusministeeriumi eelarvesse), kinnisvarakulusid eelarvestatakse erandina nii $KV_{komp} + KV_{muu}$ osas ühtselt vastavalt KV_{komp} eelarvestamise põhimõtetele. Neid summasid ei anta valitsemisala tavapärastesse koodivabadesse piirmääraga vahenditesse, vaid eelarvestatakse kogusummana vastavalt RKASi esitatud prognoosile ja kajastatakse eelarves SE000028 koodil. Ühislepingutega hoonetes pindade kasutusse andmisest laekuvad tulud kajastatakse samuti SE000028 koodil.

Ühislepinguga hoonete eelarvestamise metoodikat rakendatakse lepingu hoidja ettepanekul ja Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna kooskõlastusel.

Kui asutus kolib ühislepinguga hoonesse, siis tema poolt kasutusse võetava pinna kulud eelarvestatakse edaspidi lepingu hoidja (nt Rahandusministeeriumi) eelarves SE000028 koodil. Selleks suunatakse vastav summa koliva asutuse koodivabadest piirmääraga vahenditest lepingu hoidja eelarvesse. Kui asutuse tegelikud kinnisvarakulud hoones, millest ta ühislepinguga hoonesse kolib, on suuremad ühislepinguga hoones eelarvestatud kuludest, jääb kulude vahe valitsemisala koodivabadesse piirmääraga vahenditesse. Kui asutuse tegelikud kinnisvarakulud hoones, millest ta ühislepinguga hoonesse kolib, on väiksemad ühislepinguga hoones eelarvestatud kuludest, eelarvestatakse kulude vahe lepingu hoidja eelarvesse.

täiendava summana SE000028 koodil.

Asutus, kes vabastab ühislepinguga hoones pinna, saab kuni vabastatud pinna (ainukasutuses ja proportsionaalne osa ühiskasutuses olevast pinnast) ulatuses vahendid oma eelarvesse järgmistel tingimustel:

- ruumide vabastamine toimub asutuse pinnatõhususe suurendamise eesmärgil;
- sama pinda hakkab kasutama järgmine asutus;
- üleantavate vahendite suurus oleneb selle üüripinna kasutustasu suuruselt, mida ühislepinguga hoonesse sissekoliv asutus vabastab.

Kui vabastatud pind jääb kasutusetä, siis vahendeid vabastatud pinna eest asutuse eelarvesse ei anta.

Hoonestatud kinnisvara portfelli suurenemine Vabariigi Valitsuse otsuste alusel

Vabariigi Valitsus võib otsustada uute hoonete kasutuselevõtmise/ehitamise, nt valitsemisala osutatavate teenuste mahu suurenemise vmt eesmärgiga. Investeeringuga kaasnev kapitali- ja remondikomponent eelarvestatakse vastavalt eelpool kirjeldatud KV_{komp} eelarvestamise põhimõttele. Investeeringu tegemisega võib ka kaasneda täiendav kinnisvarakulu (KV_{muu}). Täiendav kinnisvarakulu peab lisaks investeeringu maksumusele olema VV vastava investeeringuotsuse materjalides prognoositud ja otsuses peab olema viidatud, et alates hoone valmimisaastast suurendatakse vastavalt kinnisvarakulude eelarvet. Hoone valmimisaasta nihkumisel korrigeeritakse eelarves kinnisvarakuludeks ette nähtavat summat, arvestades eeltoodud (indekseerimise) põhimõtteid.

Kui tegemist ei ole VV otsustatava investeeringuga, siis menetletakse võimalikku kinnisvaarakulude kasvu üldiste RES/RE protsessi reeglite järgi.

Eelarvestatavad asutused

Kirjeldatud eelarvestamise metoodikat rakendatakse riigiasutustele (va Kaitseministeeriumi valitsemisala) ja sihtasutustele, mille RKASile tasutavaid kulusid kuni 2025.a eelarveaastani eelarvestati keskselt Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna poolt. Viidatud sihtasutuste hulka kuuluvad SA Eesti Ajaloomuuseum, SA Eesti Arhitektuurimuuseum, SA Eesti Kunstimuuseum, SA Eesti Maaelumuuseumid, SA Eesti Meremuuseum, SA Eesti Noorsooteater, SA Eesti Spordi- ja Olümpiamuuseum, SA Eesti Tarbekunsti- ja Disainimuuseum, SA Eesti Tervishoiu Muuseum, SA Eesti Vabaõhumuuseum, SA Pärnu Muuseum, SA Teater Vanemuine, SA Tartu Kunstimuuseum, SA Viljandi Muuseum.

Põhiseaduslikele institutsioonidele ja nende haldusala asutustele kohaldatakse ministeeriumi valitsemisala ja riigiasutuse kohta sätestatud.

Kontakt: Riigieelarve osakonna finantstalitus: ram.kants.epo.ro.ft@fin.ee

Viimati uuendatud 11.12.2025