



RAHANDUSMINISTEERIUM

RIIGI KINNISVARA VALITSEMISE KOONDARUANNE 2013-2014

Oktoober 2015

Käesoleva aruande koostasid rahandusministeeriumi riigivara osakonna töötajad Veronika Iisjan, Eve Murumaa, Katrin Solvak, Kaie Karniol ja Tormi Tabor. Aruande koostamisel on panuse andnud Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsist Kristin Tuule, Kati Tamtik ja Kristo Palu ning Maa-ametist Anne Toom ja Tiina Voooro. Rahastamise osa on koostatud koostöös konsultant Janno Veskimetsaga.

SISUKORD

| | |
|---|----|
| KOKKUVÕTE..... | 6 |
| SISSEJUHATUS..... | 28 |
| KASUTATAVAD LÜHENDID JA MÕISTED..... | 31 |
| 1. Riigi kinnisvaraportfell..... | 33 |
| 1.1 Riigi kinnisvaraportfell | 33 |
| 1.1.1 Riigi kinnisvaraportfellis olevad hooned..... | 34 |
| 1.1.2 Riigi kinnisvaraportfellis olev maa | 36 |
| 1.2 Riigivara omandamine..... | 38 |
| 1.2.1 Riigi omandisse jätmine | 39 |
| 1.2.2 Ostmine ja sundvõõrandamine..... | 40 |
| 1.2.3 Omandist loobumine, konfiskeerimine, hõivamine | 40 |
| 1.2.4 Omandamine ja tasaarveldamine looduskaitseaduse alusel..... | 41 |
| 1.2.5 Pärimine ja kinkimine | 42 |
| 1.3 Riigivara võõrandamine..... | 42 |
| 1.3.1 Võõrandamine avalikul enampakkumisel | 43 |
| 1.3.2 Võõrandamine otsustuskorras..... | 46 |
| 1.3.3 Riigivara üleandmine mitterahalise sissemaksena eraõiguslikele juriidilistele isikutele | 50 |
| 1.4 Riigivara kasutamiseks andmine | 51 |
| 1.4.1 Hoonestatud vara üürimine..... | 53 |
| 1.4.2 Hoonestamata maa kasutamiseks andmine | 55 |
| 1.4.3 Maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutuslepingud | 58 |
| 1.5 Riigivara väärtus | 59 |
| 2. Riigi kinnisvara juhtimise eesmärkide täitmine | 61 |
| 2.1 Andmete korrastamine andmekogudes | 62 |
| 2.1.1 Riigimaa maakatastrisse kandmine..... | 62 |
| 2.1.2 Hoonestatud maaüksuste kinnistamine | 63 |
| 2.1.3 Hoonestamata maaüksuste kinnistamine | 63 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 2.1.4 | Valitsemise eesmärgi määratlemine..... | 64 |
| 2.1.5 | Kasutamiseks võtmise lepingute sisestamine..... | 65 |
| 2.1.6 | Kasutamiseks andmise lepingute andmete korrastamine..... | 66 |
| 2.1.7 | Riigi ehitiste registreerimine ehitisregistris (EHR)..... | 67 |
| 2.2 | Hoonete energiatõhusus | 68 |
| 2.2.1 | Energiamärgise paigaldamine | 68 |
| 2.2.2 | Energiatõhususe miinimumnõuete täitmine..... | 70 |
| 2.3 | Hoonete üle andmine Riigi Kinnisvara AS-ile. | 73 |
| 2.4 | Riigile vajalike hoonete tõhus korrashoid ja arendamine | 81 |
| 2.5 | Riigi kinnisvaraportfelli optimeerimine ja mittevajalike hoonete müük | 82 |
| 2.6 | Riigi kinnisvaraportfelli juhtimissüsteemi loomine. | 84 |
| 2.6.1 | Standardsete kinnisvara juhtimisprotsesside rakendamine | 86 |
| 2.6.2 | Kinnisvarakulude rahastamise põhimõtete loomine ja rakendamine | 87 |
| 2.6.3 | Kinnisvara juhtimisinfo ja infohalduse parendamine | 91 |
| 2.7 | Riigi kinnisvarapoliitika ulatus ja seosed teiste poliitikatega..... | 93 |
| 2.7.1 | Riik kui eeskuju näitaja riigiüleste poliitikate elluviimisel..... | 93 |
| 2.7.2 | Seosed teiste riigi siseste poliitikaga..... | 95 |
| 2.7.3 | Seosed riigihaldus- ja regionaalpoliitikaga (riigireformiga) | 97 |
| 3. | RAHASTAMINE..... | 98 |
| 3.1 | Ülevaade riigi kinnisvarakuludest | 98 |
| 3.1.1 | Kulude kajastamine eelarves ja raamatupidamises..... | 98 |
| 3.1.2 | Majandamiskulud, sh üürimaksud | 98 |
| 3.1.3 | Investeeringud | 103 |
| 3.2 | Rahastamise probleemid ja analüüs | 104 |
| 3.2.1 | Probleemid riigi kinnisvara rahastamisel..... | 104 |
| 3.2.2 | Analüüsi küsimused..... | 105 |
| 3.2.3 | Analüüsitava portfelli kirjeldus | 106 |
| 3.2.4 | Analüüsi etapid | 107 |
| 3.2.5 | Analüüsi ja selle tulemuste kasutamise piirangud | 108 |
| 3.3 | Rahastamisvõimaluste analüüsi järeldused..... | 109 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.3.1 | Kinnisvara rahastamise võimalused riigieelarves | 109 |
| 3.3.2 | Strateegiliste valikute alternatiivid | 110 |
| 3.3.3 | Analüüsi stsenaariumid | 112 |
| 3.3.4 | Stsenaariumite analüüsis kasutatud põhieeldused ja sisendid | 114 |
| 3.3.5 | Stsenaariumite analüüsi tulemused | 116 |
| 3.4 | Võimalikud lahendused | 119 |
| 3.4.1 | Alternatiivsed valikud | 119 |
| 3.4.2. | Täiendav kasu | 121 |
| 3.4.3. | Võimalik kahju ja riskid | 121 |
| 3.4.4. | Levinumad probleemküsimused ja vastused | 122 |
| 3.4.5. | RKAS-i struktureerimise võimalused | 123 |
| 3.4.6. | Rahastamisanalüüsi rakendused | 124 |
| LISAD | | 126 |
| Lisa 1. | Riigi hoonestatud kinnisvarareformi tegevuskava | 126 |
| Lisa 2. | Riigi kinnisvara portfell | 130 |
| Lisa 3. | Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014 | 141 |
| Lisa 4. | Andmete korrastamise tegevuskava | 163 |
| Lisa 5. | Rahastamiskava analüüsi sisendid | 166 |

KOKKUVÕTE

1. Riigi kinnisvara portfell

1.1. Portfelli maht

Riigi kinnisvara koondaruanne käsitleb **eelkõige riigieelarveliste asutuste** kinnisvara valitsemist ega kata kogu keskvalitsust, valitsussektorit ega avalikku sektorit.

Seisuga 31.12.2014 on riigi raamatupidamise andmetel:

- riigieelarveliste asutuste kinnisvara jääkmaksumus bilansis 2,4 miljardit eurot,
- kogu keskvalitsuse kinnisvara jääkmaksumus 3,4 miljardit eurot, sh RKASi kinnisvaraportfelli väärtus 0,3 miljardit eurot.
- kogu avaliku sektori kinnisvara jääkmaksumus 11,4 miljardit eurot, sh RMK kinnisvara (koos metsaga) 1,2 miljardit eurot.

2014. aasta lõpu seisuga on riigi kinnisvaraportfellis (sh omandis ja kasutusele võetud kinnisvara):

Maad pindalaga 1 608 931 ha (ilma RMK-ta 255 680 ha)

- 0,01% pindalast on kasutusse võetud kasutuslepinguga, ülejäänud on riigi omandis.
- Riigi omandis oleva maa pindala moodustab ca 35% Eesti pindalast.
- Riigi maa pindalast 91% kuulub Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse (7% Maa-amet, 84% RMK).
- Ilma RMK maid arvestamata on suuremad valitsejad Keskkonnaministeerium (Maa-amet: 42% pindalast), maavalitsused (kokku 25%), Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium (16%), Kaitseministeerium (9%), Haridus- ja Teadusministeerium (4%).
- Keskkonnaministeerium on ka suurim maade omandaja (maareformi läbiviimine), võõrandaja ja kasutusse andja.

Hoonete pinda 2 186 287 m²

- 71% pindalast on riigi omandis, 29% on kasutusse võetud kasutuslepinguga (sh 24% ehk 530 121 m² RKAS-ilt, 5% teistel omanikelt).
- Omandis olevatest hoonetest 6% on teistele isikutele kasutusse antud.
- Riigi omandis olevate hoonete pindala moodustab alla 2% Eesti hoonete kogu pinnast.
- Riigi hoonete portfell on ajas mõõdukalt kahanenud, kuna mittevajalikud hooned on võõrandatud ning RKAS-ile üle antavatest vajalikest hoonetest ei rendita kogu pinda tagasi.

Riigi hoonestatud kinnisvara korrashoid ja arendamine on vastavalt riigi kinnisvarategevuse strateegiale kavandatud korraldada RKAS-i kaudu, hoonestamata maade valitsemisel nii selget strateegilist lähenemist ei ole.

RKAS-i omandis on kokku 1 008 463 m² hooneid, sellest 53% on riigieelarvelistele asutustele välja üüritud.

1.2. Riigi kinnisvara omandamised

Aastatel 2013-2014 on riik omandanud 8839 kinnistut maa pindalaga 131 111 ha ja hoonete pindalaga 18 271 m², millest:

- 92% kinnistute arvust (8146) ja 99% pindalast (129 725 ha) on omandatud maareformi seaduse (MaaRS) alusel maa riigi omandisse jätmisena Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas, valdavalt RMK poolt. Maa riigi omandisse jätmise kõrge on möödas, viimase nelja aasta keskmisena on riigi omandisse jäetud keskmiselt 64 000 hektarit maad aastas. Riigi omandisse on vaja vormistada veel ca 125 000 ha.
- 6% kinnistute arvust (538 kinnistut, 282 ha, summas **16,0 mln eurot**) on ostetud, sellest enamik (517 kinnistut) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas Maanteeameti poolt teede ehitamiseks vajalike maadena. Lisaks sellele on 0,1% kinnistute arvust (6 kinnistut, 12 ha, summas 36 000 eurot) Maanteeamet eraisikutelt omandanud sundvõõrandamise teel. Seoses kavandatava Rail Balticu projektiga suureneb ostutehingute osakaal ning vajadus tõhusa ostu- ja hüvitamisprotsessi läbiviimise järele. Kompetentsi koondamine Keskkonnaministeeriumisse võimaldaks lisaks üldisele protsessi tõhustamisele leida paindlikumaid lahendusi vahetustehingute teostamiseks, näiteks ümberkruntimine.
- 1% kinnistute arvust (115 kinnistut, 986 ha) on omandatud looduskaitseaduse alusel Keskkonnaministeeriumi (Maa-ameti) poolt. Looduskaitseaduse alusel on kinnistuid omandatud **6,3 mln euro** eest ja tasaarveldusi on tehtud **3,8 mln euro** väärtuses.
- 0,4% kinnistute arvust on omandatud Siseministeeriumi poolt asjaõigusseaduse (AÕS) alusel, mis sätestab riigi kohustuse hõivata kinnisasjad, mis on jäänud peremehetuks (4 kinnistut) või mille omandist on loobunud (18 kinnistut) või karistusseadustiku alusel kohtuotsusega konfiskeeritud vara (11 kinnistut). Aruandlusperioodil on süvenenud praktika, kus eraisikud loobuvad oma varast. Välja on kujunenud kaks mustrit: loobutakse elamupiirkonnasisesest teemaa kinnistutest ja ääremaastuvates piirkondades asuvatest (nt Püssi, Mõisaküla) korteriomanditest. Selliste kinnistute edasise kasutamise korraldamine vajab keskset lahendamist. Praegune praktika on olnud suunata need RKAS-ile kui mittevajalik vara, kuid hoonestamata maade puhul võib kohasem olla suunata varad Keskkonnaministeeriumi ühtsesse riigi reservmaade portfelli ning korterid Sotsiaalministeeriumi valitsemisalasse või kohalikele omavalitsustele sotsiaalseks otstarbeks, kuna nende realiseerimine vabal turul on ilmselt vähetõenäoline.

Lisaks eeltoodule on RKAS aastatel 2013-2014 ostnud 4 kinnistut hinnaga **7,1 mln eurot**, millest 3 on olnud vajalik Politsei- ja Piirivalveameti hoonete arenduseks, üks Eesti Kunstiakadeemia uue hoone arenduseks.

1.3. Riigi kinnisvara võõrandamised

Aastatel 2013-2014 on riik võõrandanud 3586 kinnistut kokku maa pindalaga 25 128 ha ja hoonete pindalaga 89 880 m², millest:

- 59% kinnistute arvust (2102) ja 60% pindalast on võõrandatud otsustuskorras. Valdavalt on tegemist maareformi seaduse alusel tehtud tehingutega maavalitsuste poolt (kinnistu on võõrandatud selle senisele kasutajale). Ministeeriumite osa otsustuskorras võõrandamistel on marginaalne, enamasti on

vara võõrandanud otsustuskorras tasuta kohalikele omavalitsustele ning vähem avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele ja sihtasutustele.

- 41% kinnistute arvust (1484) on võõrandatud avaliku enampakkumise korras valdavalt Maa-ameti poolt. Müüki suunatavate maaüksuste maht aastas ehk aktiivne müügiportfell kujuneb riigieelarve koostamise käigus.
- Enampakkumisel müüdud kinnistutest olid hoonestatud 64 kinnistut kokku 132 hoonega ja pindalaga 23 445 m². Hoonete pinnast 61% on võõrandanud RMK (endised metskonnahooned), 33% maavalitsused (konfiskeeritud vara) ja 6% ministeeriumid (peamiselt välismaal asuv vara).
- Riik on kahe aasta jooksul võõrandanud vara hinnaga **61,3 miljonit eurot**, põhiliselt Maa-ameti ja maavalitsuste kaudu (vastavalt 2/3 ja 1/3 tulust). Otsustuskorras **tasuta on võõrandatud vara tehinguväärtusega 25,1 mln eurot**.

Lisaks eeltoodud võõrandamistele on aastatel 2013-2014 riik mitterahalise sissemaksena üle andnud 286 kinnistut maa pindalaga 589 ha ja hoonete pindalaga 289 206 m², neist 272 RKAS-ile riigi kinnisvarastrateegia elluviimiseks ja 13 teistele isikutele (11 kinnistut neljale sihtasutustele Kultuuriministeeriumi valitsemisalas ja 2 kinnistut AS-ile Tallinna Sadam). Üle antud kinnisasjade harilik väärtus (aktsia- või sihtkapitali suurendamine) on **35,0 miljonit eurot**. Siinkohal on oluline märkida, et mitterahalise sissemaksena üle antud kinnisvara ei ole enam „riigi kinnisvara“ riigivaraseaduse tähenduses ning riigivaraseaduse nõuded neile varadele enam ei kehti (riigivaraks on osalus juriidilises isikus). Samas toimub sihtasutuste kinnisvarakulude rahastamine suures ulatuses riigieelarvest ja vajadus kinnisvarast ülevaate omamiseks ei kao.

RKAS on aastatel 2013-2014 müünud mittevajalikku vara hinnaga **8,4 mln eurot**.

2. Riigi hoonestatud kinnisvara valitsemine

2.1. Olulisemad muutused keskkonnas võrreldes eelmise koondaruandega

1. Riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõu menetlemise peatumine Riigikogus jaanuaris 2015, millega jäi viibima mitmete oluliste menetlusi lihtsustavate ja halduskoormust vähendavate regulatsioonide muutmise.
2. Eelmise koondaruande kinnitamisel 10.04.2014 VV poolt Rahandusministeeriumile antud ülesanded, millega seoses viidi läbi tegevuskavade koostamiseks vajalike andmete korje ning koostati tegevuskava RKAS-ile hoonete üleandmiseks, hoonete andmete korrastamiseks ja riigi hooneteportfelli rahastamiskava koostamiseks.
3. Uue Euroopa arvepidamissüsteemi ESA2010 jõustumine 01.09.2014, milles tehti olulisi muudatusi riigi kinnisvaraportfelli arvestusreeglite suhtes. Kõige olulisemana võib välja tuua selle, et tulenevalt EL-i poliitilisest survest saavutada valitsussektori eelarvetasakaalu ja võlataset puudutavate arvandmete osas võimalikult suur täpsus, käsitatakse neid küsimusi ESA 2010-s oluliselt ulatuslikumalt kui ESA 95-s ja luuakse senisest suuremat selgust investeringute kajastamise reeglites ja riskide jaotumises, mis vähendab erinevate tõlgenduste ja hilisema tehingute ümberklassifitseerimise riski ning kasvanud on ka võimalused tehingute kajastamisel valitsussektori välisena.
4. Uue valitsuse ametisse astumine 2015. aasta kevadel ja Vabariigi Valitsuse Tegevusprogrammis (VVTP) senisest suurema tähelepanu pööramine riigihalduse teemadele. Kaasnevalt riigihalduse ministri koha loomine Rahandusministeeriumis ja Siseministeeriumi seotud osakondade ületoomine Rahandusministeeriumisse alates 01.09.2015.

5. Uue planeerimisseaduse vastuvõtmine ja kehtima hakkamine 01.07.2015 ning riigi maade haldamise, planeerimise ja maakorralduse teemade aktualiseerumine nii uues VVTP-s kui maade omandamise kaasustes, eelkõige kavandatava Rail Balticu projektiga seondult.
6. Uue ehitusseaduse vastuvõtmine ja kehtima hakkamine alates 01.07.2015, millega luuakse täiendavaid nõudeid omanikule, kusjuures uue nõudena on seaduse tasemel kehtestatud nõue hooldusjuhendite loomiseks.
7. Eesti keelde on tõlgitud Euroopa Liidu standardiseeria EVS-EN 15221 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine“, mis käsitleb kinnisvarakeskkonna ja laiemalt kogu tugitegevuste korraldamist kinnisvara kasutava organisatsiooni vaates. Käsil on uustöötlus Eesti standardist EVS 807 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine“, millesse integreeritakse ka EVS-EN 15221 põhimõtted, st senist omaniku ja teenusepakkuja vaatenurka laiendatakse selliselt, et lisandub ka teenuse tellija vaatenurk.

2.2. Riigi kinnisvarategevuste strateegia eesmärkide täitmine

Riigi kinnisvarategevuste strateegia (2007), mis on riigi hoonestatud kinnisvara juhtimise peamiseks alusdokumendiks, sõnastab neli peaeesmärki:

1. Vajaliku vara tõhus arendamine.
2. Vajaliku vara tõhus korrashoid.
3. Mittevajalike varade käibesse suunamine.
4. Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine.

Kolme esimese nimetatud eesmärgi elluviijaks on RKAS. Strateegia näeb ette riigi kinnisvara valitsemise RKAS-i kui kompetentsikeskuse kaudu. Riigi omandis hooned võõrandatakse RKAS-ile mitterahalise sissemaksena, vajalikud hooned renditakse tagasi, mittevajalikud hooned võõrandatakse. RKAS osutab riigile vajaliku kinnisvara korrashoiuteenuseid, riigiasutused on tellija rollis. Kahe poole suhet reguleerib üürileping. Investeeringud tehakse RKAS-i kaudu ja nende eest tasutakse üürimaks. Selle mudeli üheks oluliseks eelduseks (alameesmärgiks) on riigile vajalike hoonete üleandmine RKAS-ile, mis on ka ainus kvantitatiivselt mõõdetav tegevus (vt järgmine alapeatükk).

Neljanda strateegia eesmärgi - kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine, elluviijaks on Rahandusministeerium.

Kinnisvarajuhtimise süsteem tähendab, et 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. Juhtimissüsteemi loomisel lahendamist vajavad sõlmprobleemid:

- Kirjeldamist ja rakendamist vajavad standardsed kinnisvara juhtimise protsessid (tegevus töös).
- Kinnisvara juhtimisinfo vajab jätkuvalt korrastamist (vt alapeatükk 3.3).

2.3. Riigi hoonestatud kinnisvara RKAS-ile üle andmine

Elmises koondaruandes tõdeti, et mittevajalikud hooned on RKAS-ile üle antud, kuid vajalikest üle antavast varast on üle antud vaid kolmandik. 2015. aasta alguseks ei ole olukord märkimisväärselt muutunud: kui 2012. aasta lõpuks oli **halduse tsentraliseerituse määr** (RKAS-ilt üüritava hoone ja RKAS-i poolt hallatava hoone pinna osakaal kogu riigi omandis ja RKAS-ilt üüritava pinna summast) 34%, siis:

2014. aasta lõpuks oli see 36%, 2015. aasta lõpuks on prognoositav tsentraliseerituse määr 42%.

Halduse tsentraliseerituse määra visa kasv kajastab aeglast üleandmise tempot, aga seda mõjutab ka hoonete pinnaandmete täpsustumine ning positiivse aspektina ka optimeerimine: üle antakse ka mittevajalikku vara ning osa vajalikku vara muutub optimeerimise tagajärjel mittevajalikuks ja läheb kasutusest välja.

Riigi varade optimeerimist kajastab kõige paremini RKAS-i portfelli jõudsalt kasvanud vakants: 2009. aastal oli see tasemel 10%, 2013. aastal 25% ja 2014. aastal 30%.

Üleandmise tempo on olnud oodatust kaks korda madalam. RKAS-i hinnangul on optimaalseks hoonete üleandmise mahuks hea planeerimise korral 200 000 m² aastas, kuid

- 2013. aastal anti üle 97 704 m² vajalikku ja 51 750 m² mittevajalikku pinda,
- 2014. aastal 61 544 m² vajalikku ja 33 038 m² mittevajalikku pinda,
- 2015. aastal antakse 70 000 m² vajalikku ja 24 000 m² mittevajalikku pinda.

2014. aasta lõpu seisuga on riigiasutustel RKAS-ilt üüritud ruume kokku 530 000 m², riigi omandis on veel 1 540 000 m² hooneid. Arvestades, et kaitseministeerium (omandis 380 000 m²) ja RMK (omandis 88 000 m²) jäävad oma hooneid ise valitsema, ca 90 000 m² pinnast on perspektiivis mittevajalikud ja 2015. aastal antakse üle 70 000 m², siis on **üle andmata ca 900 000 m² vajalikku pinda**. Kui liikuda optimaalses üleandmise **tempos 200 000 m² aastas oleks võimalik riigi hooned RKAS-ile üle anda 2020. aasta lõpuks**.

2014. aastal viidi üleandmise tegevuskava koostamiseks riigivara valitsejate seas läbi küsitlus, millega selgitati välja valitsejate kavatsused enda valitsemisel olevate hoonete kavandatava korraldusmudeli kohta. Selgus, et valitsejad ei ole valmis hooneid RKAS-ile võõrandama ja tagasi rentima. Potentsiaalselt üle antavast varast:

- plaanitakse nelja aasta perspektiivis RKAS-i üürimudelile üle viia 81 000 m² hooneid, millest 18 000 m² on 2014. aasta jooksul juba üle antud.
- 610 000 m² puhul ollakse valmis RKAS-ile üle andma hoonete haldus, kuid omand soovitakse jätta riigile.
- 90 000 m² ulatuses deklareeriti mittevajalikke hooneid. Neist ca 30 000 m² on üle antavad RKAS-ile, 30 000 m² soovitakse koos tegevusega üle anda sihtasutustele ning ülejäänud 30 000 m² puhul on tegemist keerukamate juhtumitega, mille üleandmine on võimalik peale maakorraldustoimingud.
- 270 000 m² hooneid soovitakse jätta riigi omandisse ja haldamisele.
- Ülejäänud hoonete haldamine on kavandatud erasektori abiga.

Riigivara valitsejate hoonete portfellid on erineva suurusega, seetõttu on ka valitsejate otsuste mõju kinnisvaraomandi tsentraliseerimisele erinev. Rohkem kui pool üle andmata hoonetest kuulub Haridus- ja teadusministeeriumi valitsemisele, kellel on soov anda hooned üle haldusmudeli alusel. Rahandusministeerium seda ei toeta ja aktsepteerib haldusmudelit vaid nn üleminekumudelina, kui peaksid ilmnema mingid omandi üleandmist takistavad tegurid.

Üldiselt võib valitsemisalade hoonete portfelli valitsemist kirjeldada järgmiselt:

- Justiits- ja Rahandusministeeriumi portfellid vastavad uuele struktuurile, kõik varad on üüritud RKAS-ilt või erasektorist;

- Sotsiaalministeerium, Riigikantselei, Kultuuri- ja Siseministeerium on suures osas oma portfelli korrastanud ja põhiosas üle läinud RKAS-i üürimudelile, siiski on osa hoonetest kavandatud jätta riigi omandisse;
- Keskkonna-, Põllumajandus- ning Haridus- ja Teadusministeerium on oma portfelle üle andmas;
- Välis- ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ei ole väljendanud aktiivset soovi hooned RKAS-ile üle anda;
- Kaitseministeerium ja RMK on eraldi kompetentsikeskused, kes haldavad oma varasid ise.

Ettevaatlikkus hoonete RKAS-ile üle andmisel tuleneb eelkõige korrastamata juhtimisprotsessidest:

- puudub selgus RKAS-i teenustes ja hinnakujunduses,
- puudub selgus, kuidas otsuseid, sh rahastamisotsuseid tehakse,

Lahenduseks on siin juhtimissüsteemi parandamine, sh RKAS-i tegevuse tõhustamine.

2.4. Riigi hoonestatud kinnisvara andmete korrastamine ja infohalduse parandamine

Nimetatud ülesande täitmiseks viis Rahandusministeerium 2014. aastal koostöös ministeeriumite ja RKAS-iga läbi andmekorje, mille positiivse kaasneva mõjuna toimus ka andmete korrastamine.

Lisandus täiendav info riigi kinnisvararegistrisse (RKVR):

- 70 000 m² riigi omandis oleva hoone pinna,
- 100 000 m² ulatuses registreerimata üüripinna kohta.

Loodi seoseid ehitisregistriga (EHR), mille tulemusena EHR-is registreeritud hoonete osakaal kasvas oluliselt:

- eelmise koondaruande andmetel oli ehitisregistris registreeritud ca 2/3 kõigist RKVR-is registreeritud riigi omandis olevatest ja hoonestusõiguse alusel kasutatavatest hoonetest (58 % hoonete arvust, 66 % pindalast),
- 2014. aasta lõpu seisuga ca 3/4 (73 % hoonete arvust, 84 % pindalast).

Lisaks on andmete korrastamisele kaasa aidanud üürilepingute RKVR-is registreerimise nõude seadmine eelarveotsuste eelduseks 2015. aasta kevadel RES 2016-2019 protsessis RKAS-iga sõlmitud rendimaksete prognoose analüüsides täienes RKVR-i andmestik märkimisväärselt. Näiteks registreeriti 2015. aasta I kvartalis RKVR-is 19 hoonestatud kinnisvara kasutamiseks võtmise lepingut hoonete pinnaga ca 10 000 m², mis olid registreerimise hetkeks kehtinud rohkem kui üks aasta.

Hoonete andmete kvaliteet on paranenud, kuid andmete korrastamine ja infohalduse parandamine on jätkuvalt kinnisvarastrateegia võtmeküsimused.

Andmete korrastamine on jagatud tinglikult kaheks etapiks, mõlema etapiga on võimalik jõuda lõpptulemuseni 2020. aastaks.

I etapp: Pinnaandmete ja energiatarbimise andmete korrastamine, mis tagab kõikide riigi hoonete andmete vastavuse riigivaraseaduse ja ehituseaduse nõuetele ning loob eelduse II etapi andmete loomiseks. Tulemuseks:

- hooned on registreeritud ehitisregistris ning pinnaandmed ehitisregistris ja riigi kinnisvararegistris on õiged,

- ühtne süsteem hoonete energiatarbimise andmete regulaarseks kogumiseks ning energiamärgiste väljastamiseks,
 - väljastatud energiamärgised igale sisekliima tagamisega üle 50 m² suurusele hoonele (märke selle kohta ehitisregistris),
 - paigaldatud energiamärgis igale sisekliima tagamisega üle 250 m² suurusele hoonele.
 - mõõdistusjoonised, mis vastavad riigi poolt kehtestatud heale tavale (RKAS-i normdokument, mis kehtestatakse riigivaraseaduse alusel ministri määrusega) ja loovad eelduse II etapi ehk kasutuse- ja kuluandmete loomiseks).
- RKAS-i prognoosi kohaselt on I etapi tegevused võimalik läbi viia 4 aastaga, tegevuse maksumuseks kujuneb 1,4-3,7 mln eurot. Tegevuse läbiviimine on otstarbekas korraldada keskselt RKAS-i kaudu peale hoonete üleandmist RKAS-ile, sellisel juhul riik teenuse eest eraldi maksma ei pea. Kui hoonete omandit ei anta RKAS-ile üle, on võimalik andmete korrastamine osta sisse tellimustööna RKAS-i poolt keskselt juhitud (korralduslikult vähem tõhusam kui üleandmisel korrastamine) või tuleb igal valitsejal endal vastavad tegevused korraldada (lisaks väiksemale tõhususele on suurem risk, et tulemus on ebaühtlase kvaliteediga).

II etapp: Kasutus- ja kuluandmete korrastamine, mille tulemusena on kõikide riigiasutuste omandis ja kasutuses olevate hoonete kohta standardised andmed kasutuse ja kulude kohta, mis on oluliseks sisendiks pinnakasutuse võrdlusanalüüsil ja optimeerimisel. Eelduseks on:

- I etapi läbiviimine ehk kaasaegsete mõõdistusjooniste olemasolu iga hoone kohta,
- kuluarvestussüsteemi loomine,
- erinevate registrite liidestamine.

Riigi kinnisvara infohalduse täna- ja tulevasteks peamiseks probleemideks on:

- andmekogude nõrk koosvõime (põhjusteks andmete koosseisu, kvaliteedi ja semantika erinevused),
- vajalik info ei ole kättesaadav (puudulikud infomudelid ja protsessid, info halb kvaliteet),
- raiskamine info mitmekordsel taastootmisel.

3. Riigi hoonestatud kinnisvara rahastamine

Riigi kinnisvarakeskkonna kvaliteet on ebaühtlane. Uute heas korras hoonete kõrval on riigi kasutuses suurel hulgal hooneid, mis on halvas korras ega vasta seadustes kehtestatud nõuetele. Hoonete seisukorra hoidmiseks ja parandamiseks tuleb otsida kokkuhoiukohti, võimalusi piiratud ressursside paremaks suunamiseks ja täiendavaid rahastamise võimalusi.

3.1. Hoonestatud kinnisvara kulud

Kinnisvara investeeringute rahastamisvõimalused ahenevad tulenevalt välisrahastuse mahtude vähenemisest.

- Perioodil 2010-2014 oli riigieelarveliste asutuste investeeringute mahust (ca 66,2 mln eurot) finantseeritud EL struktuurivahenditest hinnanguliselt 30 mln € aastas ja kvoodimüügi vahenditest 20 mln eurot aastas ehk **välisvahendite osakaal oli ca 80%**.
- Järgmisel EL rahastamise perioodil (2014-2020) väheneb hoonetesse suunatavate investeeringute maht vähemalt 1/3 võrra (ca 20 mln eurole aastas), sellele järgneval perioodil (2021-2027 aastas) veel 1/3 võrra (ca 10 mln eurole).

- Kvoodimüügi tuludest saame kuni aastani 2020 arvestada ca 10 mln euroga aastas, edasisel perioodil riigi hoonetel kvoodimüügi tuludega arvestada ei saa. Pikemas perspektiivis on võimalik arvestada vaid riigi omatuludega ning riigi tegevuskulude muutuse üldiste suundumistega arvestades üldist hindade kallinemist.

Riigieelarveliste asutuste kinnistute, hoonete ja ruumide majandamiskulud (ilma kapitalirendi põhiosa maksete ja intressideta, ei sisalda kinnisvara korrashoiuga tegeleva tugipersonali kulusid) 2014. aastal olid **114,2 mln** eurot, mis moodustab 24% kogu valitsussektori majandamiskuludest. 2014. aastal oli RKAS-ile makstav üüri ja majandamiskulud **62,6 mln eurot**, lisaks kapitalirendi intress 4,2 mln eurot.

Kui Riigieelarveliste asutuste majandamiskulud näitavad üldiselt langustendentsi, RKAS-i üürilepingutega seotud kulud tõusevad: 2013. aastal tõusid RKAS-ile makstud üür ja majandamiskulud eelmise aastaga võrreldes 18%, 2014. aastal 59%. Prognooside alusel tõusevad 2015. aastal RKAS-i rendimaksete kulud 22%, 2016. aastal 9%. Põhjused:

- lepingute lisandumine tulenevalt varade üleandmisest (kulud liiguvad RKAS-i reale);
- uute investeeringute mõju;
- üleminekuperioodi lõppemise mõju;
- teenuste hinnatõusu mõju.

3.2. Riigi hoonestatud kinnisvara rahastamise jätkusuutlikkus

Rahandusministeerium viis aastatel 2014-2015 koostöös RKAS-i, advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcoux (RL&N) ja PwC Advisors (PwC) läbi mahuka analüüsi hindamaks riigi hoonestatud kinnisvara rahastamise jätkusuutlikkust.

Analüüsiti **1 520 258 m²** suurust riigi hoonete portfelli (v.a Kaitseministeeriumi, RMK ja eristaatusega hooned ning välismaal asuvad hooned) investeerimisvajadust ja anti hinnang selle kohta, milline tehing/tegevuskava oleks iga konkreetse hoone/hoonekompleksi suhtes sobivaim (arvestades neutraalset või positiivset mõju valitsussektori tasakaalule ja võlale) koos finantsmõjudega.

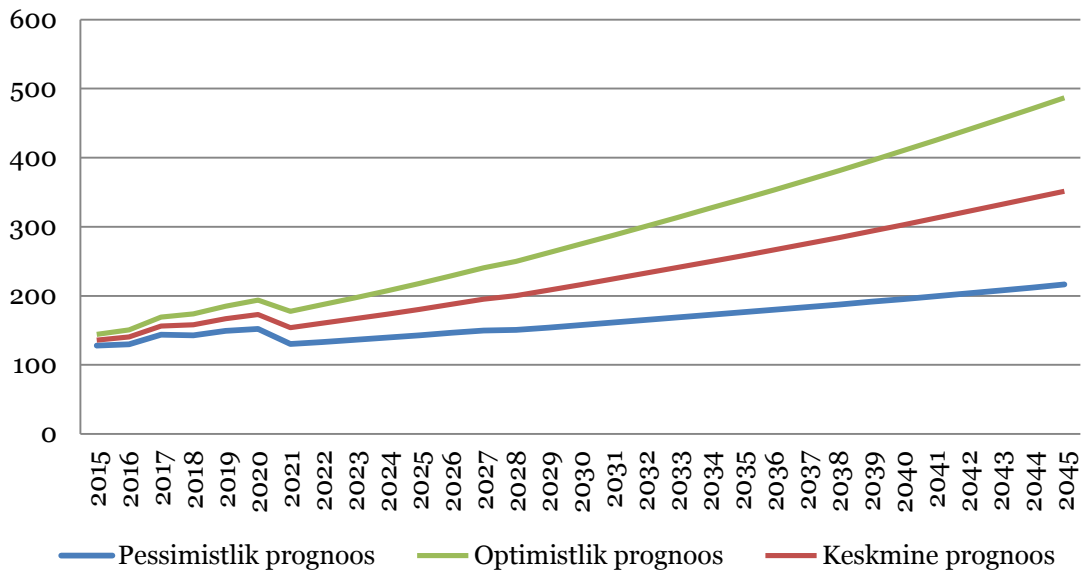
- Analüüs viidi läbi **masshindamise meetodil**, selle täpsus kõigub suurtes piirides. Analüüsi tulemus on kasutatav **üldiste järelduste tegemiseks** ning eelvaliku aluseks leidmaks hoonekomplekse, mille osas algatada detailanalüüs eesmärgiga leida lõplik lahendus koos mõjudega.
- Riigi hoonete (v.a Kaitseministeerium ja RMK, välismaal asuvad hooned) ühekordne investeerimisvajadus on konservatiivsete arvestuste järgi **226 mln eurot**, sellega saaks viia kõik hooned rahuldavasse seisukorda (tuleohutus-, tervisekaitse- jm nõuetele vastav, kuid "värskendamist" vajav hoone), erandiks on põhiseaduslike institutsioonide hooned, mis viiakse heasse seisukorda (kaasaegsetele nõuetele vastav rekonstrueeritud ehitis). Võttes eesmärgiks viia kõik hooned heale tasemele, oleks vajalik investeringumaht **465 mln eurot**.

Riigi rahastamise võimaluste prognoosimiseks koostati 3 prognoosi rahandusministeeriumi fiskaalpoliitika osakonna THI ja SKP 2015-2045 prognoosi alusel:

- pessimistlik prognoos - ekstrapoleerides seniseid kinnisvarakulusid tarbijahinnaindeksi (THI) prognoosiga;
- optimistlik prognoos - analüüsides kinnisvarakulude keskmist suhet SKP prognoosi;

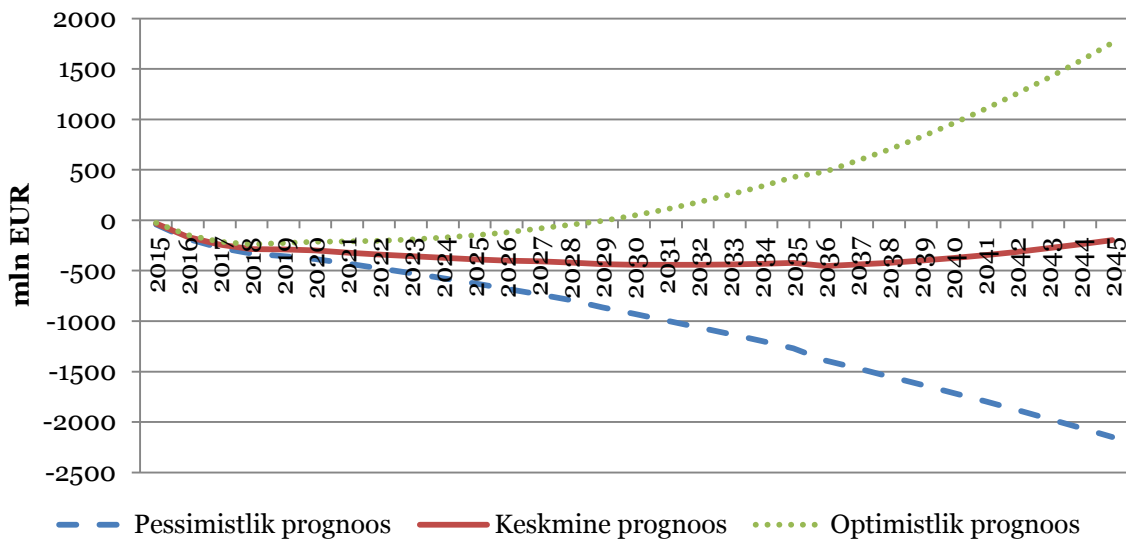
- keskmine prognoos - kahe prognoosi keskmine.

Analüüsitud portfelli eelarve aastas



Võttes aluseks toodud eelarveprognoosid analüüsiti kehtiva riigi kinnisvarategevuse strateegiat, mille tulemus on esitatud alljärgneval joonisel:

Eelarve jääk perioodi lõpus riigi kinnisvarastrateegia elluviimise jätkamisel erinevate eelarveprognoosidega



Jooniselt nähtub, et

- rakendatav strateegia ei ole rahaliselt jätkusuutlik esimesel 15 aastal mitte ühegi eelarve prognoosi korral,
- ainult optimistliku prognoosi puhul on eelarve jääk positiivne pärast aastat 2030.

Kehtiva riigi kinnisvarategevuse strateegia elluviimine rahastamisega ainult riigieelarvest RKAS-i kaudu ei ole rahaliselt jätkusuutlik (eelarve jääk

perioodi lõpus positiivne), tuleb otsida alternatiivseid strateegilisi lahendusi.

3.3. Alternatiivsed strateegiad

Võttes arvesse ka teisi probleeme kinnisvarastrateegia elluviimisel, mida on kirjeldatud aruande teises peatükis ja süvenevaid kõhklusi riigi kinnisvarastrateegia elluviimisel, analüüsiti alternatiivseid võimalusi ja valitsussektori väliste investeeringute tegemise võimalusi, milleks on kasutusrent ja PPP, mis kajastatakse kasutusrendi tingimustel:

Kasutusrent

- Kasutusrendi objektiks on vara (nt büroohoone), mida riik soovib järgnevatel aastatel kasutada, aga ei soovi olla selle pikaajaline omanik.
- Vara peab olema piisava atraktiivsusega ka muule kui riigile suunatud turule.
- Tehingu struktuuri järgselt müüb riik tehingu alguses vara turuhinnaga erapartnerile (erasektori osapooles), eesmärgiga see tagasi rentida.
- Rendileandja (erapartner) peab teostama vajalikud investeeringud.
- Rendimaksud vara kasutamise eest on turutingimustel.
- Peamised varaga kaasnevad riskid on rendileandja kanda.
- Tehingu lepingu pikkus on kuni 20 aastat.

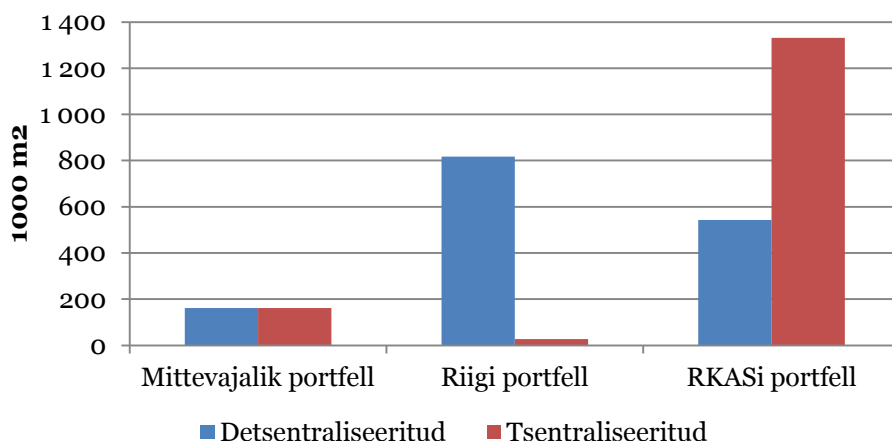
PPP, mis kajastatakse kasutusrendi tingimustel

- PPP objektiks on vara, mille pikaajaliseks optimaalseks omanikuks on riik.
- Vara iseloom on enamasti kas avalike teenuste osutamine (nt päästeteenused) või ei võimalda kaasnevad tingimused (nt atraktiivsus turu jaoks) kasutusrendi tehingut sõlmida.
- Tehingu aluseks oleva vara loomiseks/korda tegemiseks vajalik investeering ületab 50% selle vara tulevases kogumaksumusest.
- Varaga seotud peamised riskid (nt ehitusrisk, kasutusvalmidusrisk, finantseerimisk, lõppväärtuse risk jne) on erapartneri kanda.
- Lepingu pikkuseks on eeldatud 30 aastat.
- Lepinguperioodi lõppedes läheb vara ilma täiendava makseta riigi omandisse.

Alternatiivsed strateegilised valikud:

1. **Detsentraliseeritud korraldus, mille kohaselt külmutatakse riigi kinnisvarastrateegia elluviimine:** riigile kuuluvad hooned antakse üle RKAS-ile ainult selles mahus, nagu valitsejad selleks soovi on avaldanud. Riigi kinnisvara portfelli korraldamine jaguneb kaheks. Sõltuvalt hoone omandist, korraldab kumbki (RKAS ja valitsejad) oma hoonete portfelli. Kuna RKAS-i portfelli maht jääb selle alternatiiviga tagasihoidlikuks, kaasatakse erasektorit ainult kasutusrendi tehingute (ainult büroohooned Tallinnas ja Tartus) kaudu. PPP tehinguid ei tehta, mistõttu investeeringute maht on tagasihoidlik.
2. **Tsentraliseeritud korraldus, millega jätkatakse riigi kinnisvara strateegia elluviimist mahus 200 000 m² aastas suurendades oluliselt erasektori kaasatust:** riigile kuuluvad hooned antakse üle RKAS-ile, kes edaspidi jääb korraldama kogu riigi hoonete portfelli, erasektori investeeringuid (mis ei mõjuta valitsussektori tasakaalu ega võlga) kaasatakse võimalikult suures ulatuses, rakendades kasutusrendi ja PPP tehingutest tulenevaid võimalusi.

Analüüsitud portfelli maht sõltuvalt strateegilisest valikust



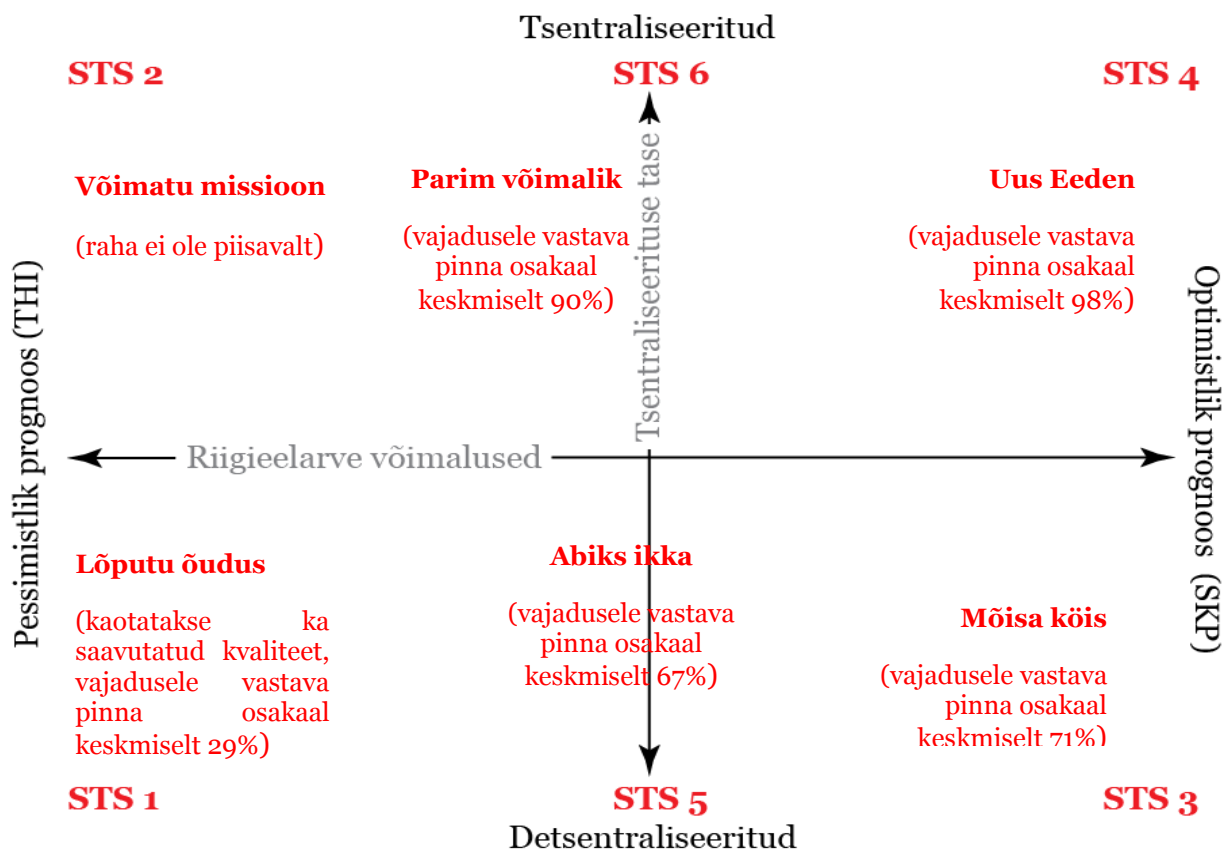
Rahastamisvõimaluste analüüsiks koostati 6 stsenaariumi, mille kavandamisel lähtuti eeldusest, et kaks kõige määramatut tegurit on:

- Riigieelarve mahu prognoosid: pessimistlik, optimistlik ja keskmine prognoos;
- Riigi kinnisvarastrateegiaga jätkamine: tsentraliseeritud ja detsentraliseeritud korraldus.

Iga stsenaariumi puhul võeti eesmärgiks perioodile 2015-2045:

- Maksimeerida vajadustele vastavat pinna hulka (prioriteetsed valdkonnad eelkõige);
- Hoida eelarve jääk iga aasta lõpus positiivne (v.a. algusaasta).

Rahastamisvõimaluste stsenaariumi tulemuste võrdlus



Olulisemad analüüsi järeldused:

- Pessimistliku rahastamisprognoosi korral ei ole võimalik leida soovitud lahendust sõltumata strateegilistest otsustest:
 - Tsentraliseeritud valitsemise jätkamine ei ole võimalik, sest rahastamisvõimalused ei ole piisavad.
 - Detsentraliseeritud valitsemise jätkumisel kaotame ka senised edusammud: kui praegu vastab vajadustele 76% pinnast, siis 5 aastaga langeks näitaja 53%-le, 11 aastaga (aastaks 2026) 11%-le.
- Keskmise (ja optimistliku) rahastamisprognoosi realiseerumisel annab tsentraliseeritud korraldus märgatavalt parema tulemuse võrreldes detsentraliseeritud korraldusega:
 - Tsentraliseeritud lahendusega saavutatakse 90% pinna vastavus vajadustele vaadeldud perioodi kestel.
 - Detsentraliseeritud saavutatakse 67% pinna vastavus vajadustele vaadeldud perioodi kestel.
- Detsentraliseeritud valitsemise jätkamine ei ole jätkusuutlik, tsentraliseerimisega tuleb edasi minna süsteemi parandades ja säästlikumaid lahendusi otsides (optimeerimine, täpsemad rahastamisotsused, müügitulude kasvatamine).
- Erasektoriga koostöö võimaluste analüüsiga tuleb edasi minna, sest sama rahastamismahu korral võimaldab see tagada suurema hulga vajadustele vastavaid pindu.

3.4. Täiendav kasu ja riskid erasektoriga koostöös

Täiendav kasu erasektoriga koostööst:

- **Riigi orienteeritus põhitegevusele** – riigi põhitegevuseks pole tugitegevuse osaks oleva kinnisvaraga tegelemine. Funktsiooni delegerimine RKAS-ile vabastab asutuse ressursse põhitegevuseks (NB! targa tellija roll peab asutuses säilima). Stsenaarium 6 puhul antakse üle ca 790 000 m² vajalikku pinda, mille haldamise ja korrashoiu tegevustest asutus vabaneb.
- **RKAS kui kompetentsikeskus riigile** – Riigil on üks partner, kelle rolliks on leida parimaid lahendusi pinnavajaduste rahuldamisel ja täita sõlmitud lepingute tingimusi. Ühe partneri olemasolu võimaldab saavutada sünergiat ehk võitu lisandväärtuses sh efektiivsuses muuhulgas läbi integreeritud juhtimissüsteemi ja selle osaks olevate protsesside. Täiendavad võimalused avalduvad paindlikkuses, mida pakub RKAS-i hoonete ja lepingute portfell (võimaldab riigiasutustel pindade lihtsat vahetamist) ja õppimiskõvera (oskused tõusevad kumuleeruvalt aja möödudes) efekti toimimises (nt ühe kooli ehitamisest/haldamisest saadud kogemust on võimalik rakendada kiirelt kogu koolide portfelli ulatuses).
- **Erasektori kaasamisest tulenev efektiivsusvõit** – erasektor pakub suuremat kinnisvara korraldamise juhtimiskogemust ja pädevust, millest tuleneb omakorda suurem efektiivsus varade korraldamisel. See väljendub otseselt konkurentsituatsioonis kujunenud rendihinnas.
- **PPP tehingutest tulenevad võimalused** – Lisaks kapitali kaasamisele võimaldab PPP vähendada RKAS-i ja riigi halduskoormust (kui tehingusse haarata võimalikult palju täiendavaid teenuseid nt haldus, hooldusteenused ja erinevad tugiteenused). Lisaks on PPP positiivsete aspektidena välja toodud projektide (investeeringute) kiiremat elluviimist ja seeläbi kiiremat avalike teenuste levikut; keskendumist hoone elukaare kuludele, mitte ehitusmaksumusele; sobilikumat riskide jaotust era ja avaliku sektori vahel ning teenuste kvaliteedi tõusu.
- **Mõju majanduse elavdamisele** – erasektori laiem kaasatus elavdab majandust läbi kinnisvaraturu, investeerimisturu elavdamise (uued tooted). Lisaks suurendatakse raha ringlust majanduses ja rakendatakse raha multiplikaatori efekti.

Senine praktika avaliku ja erasektori koostööprojektidest on saanud palju kriitikat, mh Riigikontrollilt, kes on viidanud avaliku sektori ebapiisavale kompetentsile, puudulikule analüüsile ja vähesele läbipaistvusele. Senise praktika jätkamisel on suur risk, et tehtavate PPP tehingute finantstingimused osutuvad ebamõistlikult kalliks võrrelduna alternatiividega (laen, kapitalirent, omafinantseering) või osutub PPP tehing muudes tingimustes ebamõistlikuks.

Eeltoodust ei tohi teha järeldust, et PPP tehingud ongi ebamõistlikud ja riigile kahjulikud. PWC analüüsis erasektoriga tehingute majanduslikku mõju riigile võrreldes kolme võimaliku stsenaariumi rahavoogude nüüdispuhasväärtust (NPV, soodsaim on madalaima negatiivse NPV-ga stsenaarium) ning sai tulemuseks, et:

- Ainult riigi omavahenditest portfelli kordategemisel oleks NPV 1773,2 mln eurot.
- Rakendades erasektoriga koostööd vaid Tallinna ja Tartu büroodel kasutusrendi tehingutena oleks NPV 1827,3 mln eurot.
- Kaasates lisaks ka PPP tehingud varadel, kus on mõistlik ja võimalik oleks NPV 1853,9 mln eurot.

Rahandusministeeriumi hinnangul on erinevused stsenaariumite NPV-des ehk erasektori kaasamisest tulenev lisakulu (alla 5%) väiksem kui sellest tulenev võimalik kasu.

Erasektoriga ulatuslikus mahus tehingute korraldamine hõlmab endas tõepoolest riske, millest mitmed on ka varasemates avaliku sektori tehtud tehingutes realiseerunud. Neid **riske saab maandada täpsemate analüüside koostamisega** tehingute detailsemaks struktureerimiseks. Põhjalikult ettevalmistamata tehingud võivad omada negatiivset efekti läbi ebamõistlikult kõrge rahakulu või ka läbi avalike teenuste piiratuse tulevikus. Samuti võivad kaasneda kaudsed negatiivsed efektid majandusele vabaturu tahtmatu moonutamise tõttu. Selleks, et võimalikke negatiivseid efekte minimeerida tuleks riigil alustada eelkõige lihtsamatest tehingutest. Praktika väljakujunemisel tuleks seda kohandada keerulisematesse valdkondadesse ning võimalusel üle kanda väiksematesse tehingutesse (positiivsete mõjude maksimeerimiseks), mida üksikult tehingu halduskoormuse tõttu ei ole mõistlik teostada.

Siinjuures on mõistlik koondada riigis tekkiv vastav teadmine ja kogemus ühte kohta.

Tänane PPP õiguslik ja praktiline baas ei toeta soodsa maksumuse kujunemist. Odavamate ja riskivabamate PPP tehingute saavutamine on võimalik luues keskkonna (muudatused õigusaktides, standardne leping, pikaajaline programm), mis vastab enam riigi ja erasektori vajadustele. Enne PPP rakendamiseks vajaliku keskkonna valmimist PPP tehinguid ei tehta. Keskkonna kujundamine võtab vähemalt kaks aastat. Ka peale selle valmimist võib PPP tehingusse minna ainult siis, kui see vastab valitseja vajadustele ning on finantsiliselt mõistlikel tingimustel.

3.5. KKK (korduvalt küsitud küsimused) rahastamise võimaluste kohta

1. Miks ei kasutata investeerimisel odavat riigilaenu?

Riigirahanduse põhieesmärk on hoida valitsussektori tasakaalu ja vältida valitsussektori võlakooormuse kasvu. Riigilaenuga tehtud investeeringud mõjutavad mõlemat, see tähendab, et laenu võtmine ei lahenda ka nn tasakaalu probleemi ja ikkagi piirab investeeringute mahtu.

2. Miks eeldatakse, et kui hoone jääb riigi omandisse, siis valitseja ei tee hoonetele remonti ja kasutab neid kapitaalremondist-kapitaalremonti?

Praktikas on see väga tõenäoline. Üks põhjuseid, miks RKAS loodi, oli muuta olukorda, kus peale hoone valmimist unustati igapäevane korrashoid ja lisavahendid suunati palkadeks või investeeringuteks, mis ei olnud seotud hoone seisundi säilitamisega. Kahjuks ka täna on tavaline, et valitsejad püüavad RKAS-i remondivahendeid suunata uute hoonete investeeringuteks vms.

3. Miks valitseja peab PPP jt tehinguid tegema RKAS-i kaudu, miks mitte ise teha?

PPP tehingud on ja jäävad keerulisteks ning pidevat praktikat nõudvateks tehinguteks. Ei ole otstarbekas pidada üleval mitut PPP kompetentsikeskust. RKAS-i kaasamise ulatust ja selle alternatiive tuleb kindlasti veel detailsemalt analüüsida. Teiseks oluliseks aspektiks on erinevate varade koondamine sobivateks ja riigile maksimaalset lisaväärtust loovateks portfelliideks.

4. Mis on risk, et valitsussektori tasakaalu mittemõjutavad tehingud kunagi hiljem ikkagi tasakaaluarvestuses üles võetakse?

Riski vältimiseks tuleb teha lepingud kooskõlas ESA 2010 juhenditega. Olulisematele lepingutele saab küsida Statistikaameti mittesiduvat eelhinnangut. Statistikaamet annab lõpphinnangu pärast lepingu sõlmimist. Vaatamata sellele on olemas väike tõenäosus, et ESA hindab hiljem lepingud ümber või muutub vastav ESA regulatsioon.

5. Kas RKAS on vaja ümber kujundada?

RKAS-i võimaliku ümberkujundamisega kaasnevate võimaluste analüüsi viis läbi PWC, kes võttis aluseks advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcus (RLN) vastavas analüüsis esitatud struktuurid, mis vähemalt teoreetiliselt tooksid kaasa ümberkujundatud üksuste kajastamise tasakaaluarvestuse väliselt. PWC jõudis järeldusele, et ükski struktuur ei anna olulisi argumente nendega edasi liikumisel, mistõttu soovitati sellistest kavadest loobuda.

4. Edasised tegevused riigi hoonestatud kinnisvara valitsemise parendamiseks

4.1. Riigi hoonestatud kinnisvarakeskkonna strateegia uuendamine

Riigi kinnisvarategevuse strateegia nimi loob ootused, et tegemist on ulatusliku ja kogu riigi (avaliku sektori) kinnisvaraga seotud tegevusi hõlmava strateegiaga, kuid sisuliselt on siiski tegemist oluliselt kitsama strateegiaga: **riigiasutuste põhitegevuseks vajalike hoonete juhtimise strateegiaga, sedagi eelkõige riigi kui kinnisvara kasutaja, mitte omaniku vaatenurgast.**

Riigi kinnisvarastrateegia ei erista riigi kui kinnisvara omaniku ja riigi kui kinnisvara kasutaja erinevaid eesmärgi: strateegia küll märgib omaniku ja kasutaja erinevaid huvisid (omaniku huvi – teenida kasumit, hoida väärtust ja kasutaja rahulolu, kasutaja huvi – saada optimaalne ruum soodsa hinnaga), kuid ta ei sea neile eraldi eesmärgi, mistõttu on strateegiasse sisse kirjutatud mitmeid huvide konflikte.

- RKAS kui kinnisvara omanik ei saa olla üheaegselt turul konkureeriv kinnisvarateenuste pakkuja ja riigi kui üürniku huve kaitsev nõustaja.
- Riigil on keerukas hoida kokku eelarvekulused, samal ajal kaitstes muinsuskaitsepolitikat, millega kaasnevad lisakulude tegemise vajadused ja järgides EL rahastamise reegleid, mis on reeglina suunatud ühe või teise valdkondliku eesmärgi tõhusale täitmisele.

Riigi kinnisvarastrateegia ei ole piisavalt tihedalt seostatud teiste oluliste poliitikatega, senisest tihedama sünergia loomine oleks vajalik:

- riigi arhitektuuripoliitikaga ja riigi muinsuskaitsepolitikaga,
- riigi eelarvepolitika ja riigi tugitegevuste poliitikaga,
- riigihalduse ja regionaalpoliitikaga (riigireformiga).

Riigi hoonestatud kinnisvara strateegia seoseid regionaalpoliitikaga ja riigihalduse poliitika saab tugevdada. Seoses valdkondade koondamisega riigihalduse ministri vastutusele on täna selleks paremad võimalused kui varem.

Riigiasutuste paiknemisel puudub täna ühtne regionaalne lähenemine, kuid riigi tööjõuressursside ja kinnisvarakasutuse seisukohast oleks see vajalik. Riigimajade rajamine ja regionaalsete kohahaldusüksuste loomine peaks toimuma koordineeritult ja keskselt, see oleks otstarbekas alles peale regionaalsete haldusotsuste tegemist.

Umbes poolte maavalitsuste hooned RKAS-ile üle andmata, hoonete pinnakasutus on ebaefektiivne, samas on riigiasutuste töökeskkonna probleemid samas asukohas lahendamata. Nimetatud tegevuse tulemus on väga oluliseks sisendiks ka riigi hoonestatud kinnisvarareformi läbiviimisel ja riigi büroopindade optimeerimisel.

Ilma kinnisvarareformi läbi viimiseta ei ole võimalik täita ka kõiki riigireformi eesmärke, samas tuleb riigi valitsemise ümberkorraldamisest oluline sisend kinnisvara optimeerimiskavade koostamiseks (riigi vajadused) näiteks allolevatest valitsuse tegevusprogrammis olevates ülesannetest:

- Rahandusministeeriumil koostöös valdkonna ministeeriumitega viia läbi valitsussektori asutuste ülesannete analüüs, sh käsitleda sihtasutusi ning välisvahendeid ja siseriiklikke toetusi jagavaid asutusi ja esitada ettepanekud struktuurseteks ümberkorraldusteks mais 2016. VVTP tegevus 4.5
- Ministeeriumitel analüüsida oma haldusalas kaugtöö korraldamisest saadavat majanduslikku ja regionaalpoliitilist kasu ning korraldada oma haldusalas kaugtöö võimalus hiljemalt 2016. VVTP tegevus 5.16
- Rahandusministeeriumil ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil koostöös valdkonna ministeeriumitega kaardistada riigi poolt pakutavad avalikud teenused ja koostöös vastutavate ministeeriumitega anda hinnang nende vajalikkusele ja ümberkorraldamise võimalustele, sh teenuste suunamisele e-kanalisse. Tegevus on muuhulgas vajalik tegevuspõhisele eelarvele üleminekuks. Tähtaeg november 2016. VVTP tegevus 4.6
- Rahandusministeeriumil analüüsida kohaliku halduse reformi ettevalmistamise raames asutuste ja töötajate arvu vähenemise võimalusi kohalike omavalitsuste ühinemistel ja maavalitsuste tegevuste ümberkorraldamisel. Reformi elluviimisega alustatakse 2016. aastal ja elluviimise tähtaeg on 2018. VVTP tegevus 4.37

4.2. Riigi kinnisvarastrateegia elluviimist ja RKAS-ile varade üleandmist tuleb jätkata.

- Tsentraliseeritud valitsemine on põhimõttena õige ja kooskõlas riigi tugitegevuste suundadega. See on eriti oluline väikeriikides, seda on kinnitanud välisriikide kogemus nii kinnisvara valitsemisel kui teiste tugitegevuste juhtimisel. Tuleb otsida võimalusi täiendavaks kompetentside dubleerimise vähendamiseks ja koondamiseks, nt riigi halduse ministri valitsemisalas või riigi tugiteenuste keskusesse ja analüüsida võimalusi kasutada kompetentside koondamist veelgi laiemalt (SA, KOV).
- Tsentraliseerimata ehk varasid RKAS-ile üle andmata **ei teki võimalust portfelli optimeerimiseks valitsemisalade üleselt**, mis looks võimalusi pinnakasutuse tõhustamiseks. Valitsemisalade ülene optimeerimise potentsiaal **on kõige suurem büroopindadel**, kus on suurimad võimalused saavutada riigiülest sünergiat, eelkõige maakonnakeskustes. Praegune portfelli killustatus erinevate valitsejate vahel on loonud kahetsusväärseid tupikseise, kus ühes asukohas on riigil vajadus täiendava pinnakasutuse järele ja samal ajal ka vaba arendamist võimaldav vakantne pind olemas, kuid ühtse riigi huve esindava koordinaatori puudumise tõttu ei ole võimalik leida lahendust ei pinna vajadusele ega ka vakantsile. Selline määramatu olukord ei ole jätkusuutlik, kaotajaks on kõik riigi osapooled – pole töökeskkonda, pole hoonet ja lihtne on teha süüdlaseks RKAS-i suutmatus samal ajal kui probleem on jätkuvas otsustamatuses.
- Riigi omandis olevate hoonete korrashoiu kvaliteet ei ilmuta paranemise märke, valitsejate huvi panustada korrashoiutegevustesse näib olevat tagasihoidlik. Kinnisvara

haldamise alase kompetentsi tõstmine on vajalik, seda on otstarbekam teha tsentraalselt korraldatuna.

4.3. Juhtimissüsteemi loomist ja rakendamist tuleb jätkata

Reformi üks olulisi takistusi on olnud puudulik ja ebapiisavalt arendatud juhtimissüsteem, sh tuleb kriitiliselt üle vaadata RKAS-i toimumudel ja tegevuste tõhustamise võimalused.

Peamised lahendamist vajavad probleemid tervikliku juhtimissüsteemi loomisel:

1. Standardsete kinnisvara juhtimisprotsesside rakendamine.
2. Kinnisvara juhtimisinfo ja infohalduse parendamine.
3. Kinnisvarakulude rahastamise põhimõtete loomine ja rakendamine.

Kaasnevalt tuleb analüüsida, milliste riigi kinnisvara teenuste tellimise pädevust on otstarbekas konsolideerida riigiülevalt kas (esimese etapina) Rahandusministeeriumisse või (pikemas perspektiivis) RTK-sse. Selleks on vaja eelnevalt kirjeldada standardprotsessid ja teenused (võimalik 2016 lõpuks) ning viia sisse vastavad muudatused õigusaktides ja luua infosüsteemide tugi.

4.4. Investeeringute otsustusprotsessi parendamine

4.4.1. Suurem panustamine investeeringute kavandamisele

2014. aastal rakendati investeeringuotsuste tegemisel eelarves kolme-etapilist lähenemist eesmärgiga parandada projektide ettevalmistamise kvaliteeti: ehitamise otsust ei tehta enne projekti valmimist ja heaks kiitmist ning projekterimise otsust ei tehta enne ruumiprogrammi valmimist. Kavandamise etapp on kõige olulisem, kuna selle lõpuks on ette määratud 60% kinnisvara elueakuludest, projekterimise faasi lõpuks on ette määratud juba 80% kinnisvara elueakuludest.

Eelarve protsessis projektide analüüs ja otsuste tegemine on hiline tegevus: investeerimisotsuste tegemine ei ole osa eelarve protsessist, vaid vara omandamise protsessist. Rahastamisotsus tehakse kohustuste võtmisega (lepingute sõlmimine) riigivara valitseja poolt, mitte eelarveotsuse tegemisel valitsuse ja riigikogu poolt. Sama olukord on üürilepingutega: üürimaksete kasvu ei peaks arutama eelarveprotsessis, vaid üürilepingu sõlmimisel ja muutmisel.

Vara omandamine on riigivaraseaduse reguleerimisala, kuid omandamise ja kasutamiseks võtmise regulatsioon on selles ebaproportsionaalselt põgusalt kaetud. Riigivaraseadus vajab muutmist ja täiendamist täiendavate nõuete seadmisega kavandamise protsessis **enne lepinguliste kohustuste võtmist**.

Valitsusel on olnud ootused, et Rahandusministeerium suurendab oma võimekust investeeringuotsuste analüüsil ja hindamisel. Viimase aasta praktika on näidanud, et selleks on vaja panustada oluliselt rohkem ressursi: nii jooksvaks analüüsiks kui protsessi väljatöötamiseks.

Kinnisvaravajaduste rahastamisotsuste protsessi on aastate jooksul pidevalt parandatud, kuid selles on jätkuvalt ebaselgust. Ühtsed investeeringute otsustuskriteeriumid on põhimõttelisel tasemel välja töötatud, kuid nende rakendamine on keerukas ja ebahõltslane, sest projektide hindamiseks on vajalik oluliselt rohkem informatsiooni ja ajaressursi, kui seni on panustatud.

Projektide ehitustehnilise analüüsi kõrval oleks vajalik suurendada rahandusministeeriumi võimekust projektide rahastamismudeli analüüsil: kui on välja valitud kõige kriitilisemad projektid, siis leitakse neile ka kõige sobivam rahastamismudel (koostöös erasektoriga või riigieelarvest).

4.4.2. Valdcondlikud vajadused ja optimeerimiskavad investeerimisotsuste eeldusena

Jätkusuutlike, riigi vajadusi ning valdkondlikke prioriteete arvestavate pikaajaliste investeerimiskavade puudumine, takistab eelarvevahendite suunamist kõige efektiivsemal moel.

Riigi hoonete investeringuotsuste tegemine peab ka edaspidi lähtuma nn TOI-strateegiast, mis tähendab:

- T - Tsentraliseerimine – hooned ja neid puudutav informatsioon koondatakse RKAS-i.
- O - Optimeerimine - optimeeritakse pinnakasutus, mille eelduseks on valdkondlikest arengukavadest tulenevate vajaduste täpsustamine ruume kasutavate asutuste poolt ja portfellis olevate hoonete analüüs RKAS-i poolt, tulemusena valmivad valitsemisalade optimeerimiskavad ja kinnisvaraportfelli arenduskavad, mis on aluseks investeringute planeerimisel. Valitsemisalade ülene optimeerimise efekt on suurim büroode puhul, eelkõige maakonna keskustes, kus on võimalik luua sünergiat avalike teenuste pakkumises laiemalt teiste avaliku sektori üksustega.
- I - Investeerimine - investeerimisotsuste tegemine lähtudes valitsemisalade valdkondlikust prioriteetsusest ja ehitustehnilisest kriitilisusest, aluseks valitsemisalade optimeerimiskavad ja kinnisvaraportfelli arenduskavad, rahastamisvõimaluste pikaajaline ja keskne planeerimine.

Valdkondade optimeerimiskavad võiks olla alates 2018. aastast ehk 2019. aasta eelarve planeerimisest **kohustuslikuks eelduseks riigieelarve investeringutaotluste menetlemisel.**

- Optimeerimiskavade koostamise eeldusteks on:
 - Riigi kinnisvaraportfelli optimeerimistegevuste kava koostamine, mis sisaldab protsessi kirjeldust (sh osapoolte õiguste, kohustuste ja vastutuse jaotust), motivatsioonimehhanisme, pinnakasutuse vajaduste kaardistamise tegevusi. Võimalik koostada 30.06.2016.
 - **Hoonete tsentraliseerimine ühtsesse portfelli (RKAS korraldab)**
 - Büroohooned - hiljemalt 30.06.2016
 - Ülejäänud hooned – hiljemalt 31.12.2019.
 - **Hoonete kasutamise vajaduste kaardistamine** lähtudes asutuste valdkonnastrateegilistest vajadustest (**paralleeltegevused riigiasutustes**):
 - Büroopindadel koondatud info kinnitatud riigihalduse ministri poolt - hiljemalt 30.06.2016, vastavalt valitsuse tegevuskava ülesannetele.
 - Ülejäänud pindadel kinnitatud valdkondade ministrite poolt – kooskõlas tegevuspõhisele eelarvele ülemineku ajakavaga.

4.4.3. Hoonete energiatõhususe suurendamine ja elueakuludest lähtuv hindamine

Sarnaselt teiste EL liikmesriikidega on Eestil kohustus igal aastal rekonstrueerida energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks 3% Eesti Vabariigi territooriumil

asuvatest nõuetele mittevastavatest sisekliima tagamisega hoonetest, milles keskvalitsus kasutab omandiõiguse või kasutuslepingu alusel rohkem kui 250 m² kasulikku üldpõrandapinda. See tähendab **nõuet iga-aastaselt rekonstrueerida ca 30 000 m²** riigi hoonete pinda.

Riik küll rekonstrueerib ja ehitab uut pinda vajalikus mahus, kuid investeeringud on osaliselt suunatud hoonetesse, mille ehitamise/rekonstrueerimisega ei täideta EL direktiivi nõudeid. 2014. aastal **valmis uut või rekonstrueeritud pinda 29 500 m²**, sellest RKAS-i kaudu ehitati ja finantseeriti 26 100 m². Kuna uusehitisena valmis rohkem pinda, kui miinimumnõuetele mittevastavat pinda kasutusest välja läks ning kõik investeeringud ei tehtud miinimumnõuete täitmise kohustusega hoonetesse (nt vanalinnas asuvad hooned), **saab lugeda direktiivi nõuetele vastavaks vaid 17 000 m²**, sellest RKAS-i kaudu ehitati ja finantseeriti 14 000 m².

Lisaks elueakulude kokkuhoiule võimaldab energiatõhususe nõuete järgimine täita samaaegselt ka optimeerimise eesmäärke, kuna 3% renoveerimiskohustuse täitmise hulka ei loeta uusehitisi, mille kasutusele võttes ei toimu pinna optimeerimist vanade hoonete kasutusest välja langemise läbi.

4.4.4. Rahandusministeeriumi kompetentsi tugevdamine kinnisvara rahastamisotsuse ettevalmistamisel

Rahandusministeeriumisse kinnisvara rahastamist ja PPP valdkonda juhtiva struktuuriüksuse loomine võimaldaks kujundada tegevuskeskkonna, kus kõik riigi kinnisvara rahastamisotsused, sh PPP tehingud (hooned, infrastruktuur) toimuvad finantsiliselt mõistlikel tingimustel tagades samaaegselt riigi kui lepingu poole pikaajaliste huvide kaitse.

4.5. Kasutada erasektoriga koostöö võimalusi, kus see on võimalik ja riigile kasulik

Mitte ühtegi investeerimisotsust koostöös erasektoriga ei tehta enne kui:

1. On läbi viidud iga kompleksi detailanalüüs.

Detailanalüüside tulemusena leitakse igale riigi hoonekompleksile rahvamajanduse arvestuse kriteeriumitest sobivaim ja majanduslikult mõistlikum tehing ning antakse hinnang iga hoone/hoonekompleksi tehingu finantsmõjude kohta hindamaks tehinguga seotud riskide jagunemist järgmisteks tähtaegadeks:

- Riigi büroode ehk potentsiaalse kasutusrendi portfelli kohta – 30.07.2017.
- Riigi ülejäänud hoonete ehk potentsiaalse PPP portfelli kohta – 30.06.2018.

2. On loodud PPP-tehingute tegemiseks vajalik raamistik.

Raamistiku loomiseks on vajalik:

- Koostada PPP tehingute tegevuskeskkonna kujundamise aluspõhimõtted (osana uuest riigi kinnisvarakeskkonna strateegiast), mis on aluseks nii riigi enda tegutsemisele kui kommunikeerimiseks erasektori võimalikele tuleviku partneritele.
- Luua riigi hoonestatud kinnisvara PPP tehingutele suunatud kompetentsiüksus, soovituslikult RKAS-is;
- Teostada õiguslik analüüs, eesmärgiga tuvastada vajalikud parendused seadusandluses PPP-de läbiviimiseks.

- Luua protsessid ja tööriistad, mis toetavad efektiivset PPP-d kui tervikprotsessi (planeerimine, hankimine, lepingu sõlmimine järelevalve jne).
- Koostada standardlepingud, testida neid hüpoteetiliselt ja praktikas;
- Koostada PPP kui tervikprotsessi korraldamise koolituskava ametnikele ja teistele seotud osapooltele ja viia läbi koolitusi ning nõustamistegevusi.
- Teadlikkuse ja arusaamise tõstmine PPP-st nii avalikus sektoris ja erasektoris laiemalt nagu ka ühiskonnas.

Hoonestatud kinnisvara reformi tegevuskava

| Tegevus | 2015 II | 2016 I | 2016 II | 2017 I | 2017 II | 2018 I | 2018 II | 2019 I | 2019 II |
|---|---------|--------------|---------|------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Üleandmine RKAS-le | Bürood | | Muud | | | | | | |
| Andmete korrastamine I etapp | | Bürood | | Muud | | | | | |
| Andmete korrastamine II etapp | | Bürood | | | | Muud | | | |
| Optimeerimise tegevuskava | | | | | | | | | |
| Valdkondlikud vajadused | Bürood | | Muud | | | pidev | | | |
| Portfelli ülevaade | Bürood | | Muud | | | | pidev | | |
| Valdkondade optimeerimiskavad | | | Bürood | Muud | | | pidev | | |
| Riigi kinnisvarakeskkonna strateegia | | | | | | | | | |
| Standardprotsesside loomine ja rakendamine | | Kirjeldamine | | Rakendamine valitsemisalades | | | | | |
| Riigi kinnisvara rahastamist juhtiva struktuuriüksuse loomine | | | | | | | | | |
| Kinnisvara eelarveprotsessi kirjeldus koos andmevormidega | | | | | | | | | |
| Rahastamisvõimaluste detailanalüüsid | | | | Kasutusrent | PPP | | | | pidev |
| Erasektoriga koostööks raamistiku loomine | | | | | | | | | |
| Rahastamisotsuste ettevalmistamine | | | | | | pidev | | | |

5. Võimalused tõhustada riigi hoonestamata maade valitsemist ja menetlusi

1) **Hoonestamata maade haldamise kompetentsi koondamine Maa-ametisse.** Riigi hoonestatud kinnisvara korrashoid ja arendamine on vastavalt riigi kinnisvarastrateegiale kavandatud korraldada RKAS-i kaudu (v.a Kaitseministeerium ja RMK), hoonestamata maade valitsemisel nii selget strateegilist lähenemist ei ole. Hoonestamata maade haldamise kompetentsi koondamine Keskkonnaministeeriumisse (Maa-ametisse) võimaldaks vähendada teiste valitsemisalade koormust ja suurendaks riigi maaportfelli haldamise tõhusust. Eesmärgiks võiks olla, et kõik valitsejad (v.a Kaitseministeerium ja RMK), annavad enda valitsemisel olevad hoonestamata kinnistute valitsemise üle Keskkonnaministeeriumile (Maa-ametile). Juhul kui valitsejale esitatakse taotlus vara otsustuskorras võõrandamiseks antakse vara valitsemine üle varem ja võõrandamise menetluse teeb Maa-amet. Eraldi vajab analüüsi maavalitsuste

valitsemisel olevate varade valitsemine, mis on koormatud maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutuslepingutega ja hüpoteekidega.

2) Kasutuslepingute haldamise koondamine. Sarnaselt hoonestamata maade kompetentsi koondamisega võimaldaks hoonestamata maade kasutuslepingute haldamise konsolideerimine vähendada riigiasutuste koormust ja suurendada haldamise tõhusust. Eesmärgiks võiks olla, et kõik valitsejad (v.a Kaitseministeerium ja RMK) annavad enda valitsemisel olevate lepingute valitsemise üle kas Keskkonnaministeeriumile, või Riigi Tugiteenuste Keskusele (maareformi läbiviimisel sõlmitud lepingud).

- Riik on lepingu alusel kasutusse andnud 13 503 kinnistut (või osa kinnistust) millest 634 on hoonestatud (hoonestatud varade lepingute haldamine läheb RKAS-ile üle koos hoonete üle andmisega). Riigi omandis olevast maast on teistele isikutele kasutamiseks antud 22% ning hoonetest 6%.

- Kokku oli 2014. a lõpu seisuga 14 446 kasutuslepingut, millest 5% on hoonestatud vara üürilepingud, 49% hoonestamata maa kasutamiseks andmise lepingud (maa rentimine, rentimine kaevandamiseks, kasutusvaldus, hoonestusõigus, isiklik kasutusõigus ja servituut) ning 46% maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingud.

- Ligikaudu pooled lepingutest on maavalitsuste valitsemisel (maareformi lepingud), neljandik Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas (Maanteeameti lepingud teede ja tehnorajatiste talumiseks), viiendik Keskkonnaministeeriumi valitsemisel, ülejäänud kümnendik ülejäänud valitsejatel.

3) Menetluste lihtsustamine, vähendades dubleerimist ja kaotades ära Rahandusministeeriumi kooskõlastamise kohustuse. Menetluses oleva riigivaraseaduse muutmise kavandatakse mitmeid muudatusi menetluste lihtsustamiseks. Täiendavalt on võimalik menetlusi lihtsustada loobudes Rahandusministeeriumi kooskõlastamise kohustusest võõrandamise ja kasutamiseks andmise tehingutel, kus kompetents on koondumas RKAS-i ja Maa-ametisse ning kinnisvara kasutamiseks võtmisel, kus seda on seni tehtud tagasihoidlikult. Kasutamiseks võtmise otsuste põhjalikum analüüs on vajalik, kuid kooskõlastamine ei ole selleks piisav meede. Üks viis jooksva halduskoormuse vähendamiseks tehingutes oleks erakorralise hindamise läbiviimise asemel tehingutes korralise hindamise tulemuste kasutamine, mille eelduseks on korralise hindamise tulemuste aktuaalsena hoidmine.

4) Valitsuse poolt heaks kiidetud müügikriteeriumide ja strateegilise vaate loomine hoonestamata maade portfelli kohta. Sellise vaate puudumine on tinginud olukordi, kus lühiajaline eelarve eesmärkide täitmine valitseb maa kui pikaajalise ressursi säilitamise ja pikaajalise tulu saamise eesmärke või kus riigile või kohalikele omavalitsustele arenguks vajalik maa võõrandatakse ja hiljem ostetakse kallimalt tagasi. Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis (VVTP) on keskkonnaministril koostöös riigihalduse ministriga ülesanne tähtajaga märts 2016 läbi viia analüüs ja esitada ettepanekud maareformi lõpetamise, riigi maareservi moodustamise ja riigimaa reservina säilitamise põhimõtete määratlemiseks. Selle ülesande täitmisel tuleb defineerida selgelt riigi maapoliitika põhimõtete, sealhulgas riigi maareservi suuruse kindlaksmääramine ning kohaliku omavalitsuse üksustele seadusega pandud ülesannete täitmiseks ja arengu tagamiseks vajaliku maa munitsipaliseerimise küsimuse lahendamine. Selle ülesande täitmisel tuleb kokku leppida ka täpsemad võõrandamise põhimõtteid eesmärgiga maksimeerida varast laekuvat võimalikku tulu.

5) Müügitulu kõrval otsida võimalusi maa renditulu tõstmiseks. Üheks võimaluseks siin oleks maa korralise hindamise läbiviimine.

6) Korralise hindamise tulemuste kasutamine tehingute alusena tõhustades menetlusi. Viimane maa korraline hindamine viidi läbi 2001. aastal. Korralise hindamise tulemusi kasutatakse maa maksubaasina, mille alusel arvutatakse maamaksu koormus. Uue korralise hindamise läbiviimisega on võimalik, et kasvaks kohalikele omavalitsustele maamaksust laekuv tulu kuid ühtlasi ka riigi kui maaomaniku maksukoormus. Lisaks on võimalik korralise hindamise tulemusi kasutada riigi hoonestamata maade valitsemise tõhustamisel:

- a. Riik teenib kasutusse antud varadelt kasutustasu 3,6 mln eurot aastas, sh maadelt 3,1 mln eurot aastas, sellest on maa korralise hindamise tulemustega seotud ca 1,6 mln eurot aastas (lepingus on tingimus, et korralise hindamise läbiviimisel ja uue baasväärtuse tekkimisel on riigil õigus ühepoolset tasu muuta). Hinnanguliselt võib korralise hindamise läbiviimisega ja maa väärtuse aktualiseerimisega maa väärtus tõusta kolm korda, see tähendaks **riigi renditulu kasvu ca 3,2 mln eurot aastas.**
- b. Tulemusi oleks võimalik kasutada paljude **riigi poolt tehtavate tehingute alusena ilma täiendavate kulude tegemiseta erakorraliseks hindamiseks.** See puudutab hoonestamata maa võõrandamise ja ka kasutamiseks andmise tehinguid piirkondades, kus hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine on aktiivse turu puudumise tõttu keerukas. Kui korralise hindamise tulemused oleksid aktuaalsed ja avalikud, oleks võimalik neid kasutada tehingute alusena ja sellega kokku hoida jooksvaid menetluskulusid. Samuti on võimalik kasutada korralise hindamise tulemusi maade omandamisel eelkõige teede rajamiseks (võimaldaks tõhustada ka Rail Balticu projektis maade omandamise protsessi).
- c. Tulemusi oleks võimalik kajastada **maa väärtuse aktualiseerimisel raamatupidamises.** Riigi maa väärtus bilansis tugineb valdavalt 2001. aastal läbi viidud korralise hindamise tulemustele: riigi omandis maa väärtus ilma RMK-ta on 124,3 miljonit eurot (0,05 eurot/m²), RMK valitsemisel olevamaa väärtus 329,4 miljonit eurot (0,02 eurot/m²), mis viitab, et väärtus ei ole kajastatud adekvaatselt ega õiglaselt.

VVTP-s on ühe tegevusena keskkonnaministri vastutusel ja rahandusministri kaasvastutusel maa hindamise seaduse muutmise väljatöötamiskavatsus tähtajaga veebruar 2016. Oluline on seaduse muutmisel analüüsida seaduse koosmõju riigivaraseadusega ja sätestada selgemad kriteeriumid, millal võib riigivaraga tehtavatel tehingutel tugineda korralise hindamise tulemustele.

SISSEJUHATUS

Aruande alused

Käesoleva aruande koostamise aluseks on **riigivaraseaduse** (edaspidi RVS) § 99 lõikest 1 tulenev **kohustus esitada üks kord aastas** Vabariigi Valitsusele riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne, **vajaduse korral koos ettepanekutega** riigivara paremaks valitsemiseks.

Aruanne on koostatud 2013. ja 2014. aasta kohta, seisuga 31.12.2014.

Eelmises, ühtlasi esimeses koondaruandes tõdeti, et riigi hoonete kohta kogutavate andmete kvaliteet on ebahühtlane, riigi hooned on halvas seisus, riigieelarves ei ole piisavalt vahendeid hoonete korda tegemiseks, riigi kinnisvarastrateegia hoonete tõhusa arendamise ja korrashoiu eesmärgi eeldused on täitmata, riigile mittevajaliku vara RKAS-ile üleandmise eesmärk on valdavalt täidetud, kuid vajalikust varast on üle antud vaid kolmandik.

Eelnevast tulenevalt andis Vabariigi Valitsus koondaruande kinnitamisel 10.04.2014 kabinetiootsusega Rahandusministeeriumile ülesande esitada Vabariigi Valitsusele koos järgmise riigi kinnisvara koondaruandega 31. märtsiks 2015. a:

- tegevuskava riigi hoonestatud kinnistute Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile (edaspidi RKAS) üleandmise ja riigi hoonete andmete korrastamise kohta,
- ettepanekud valitsussektori väliste investeeringute RKAS-i kaudu kaasamise võimaluste kohta.

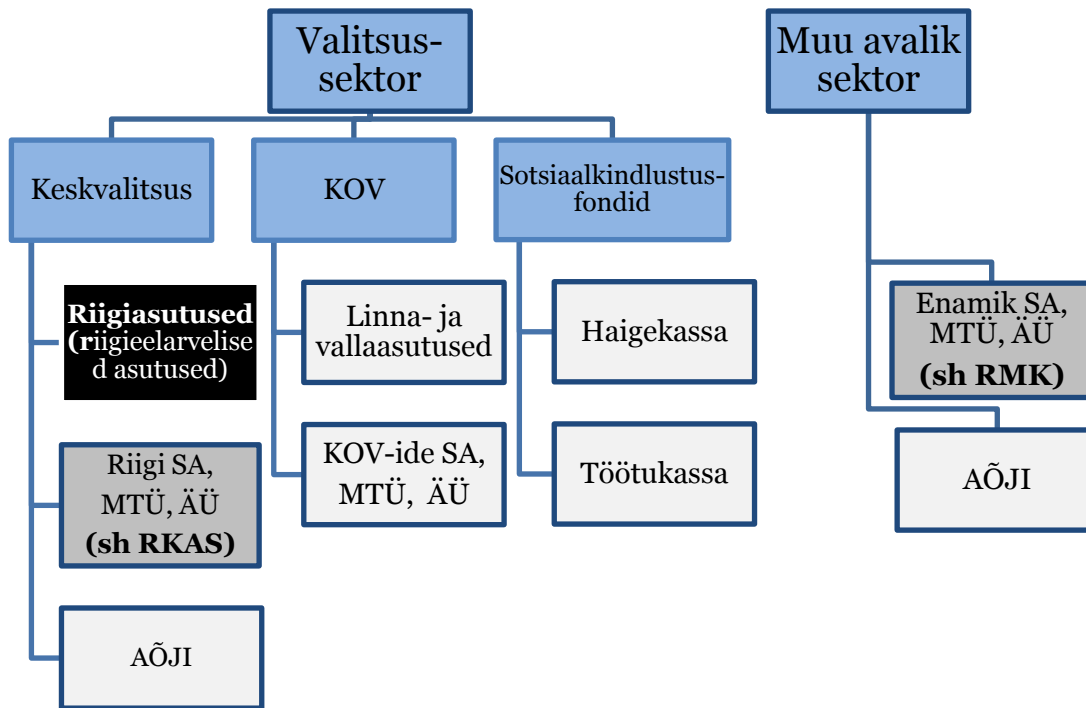
Aruande ulatus

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

- Põhiseaduslikud institutsioonid;
- ministeeriumid ja Riigikantselei;
- maavalitsused;
- riigitulundusamet (Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi RMK).

Seega hõlmab käesolev aruanne vaid osa avaliku sektori kinnisvarast, mis ei kata kogu valitsussektorit ega ka keskvalitsust (vaata Joonis 1).

Joonis 1. Avaliku sektori jagunemine



Joonisel on mustaga tähistatud riigiasutused ehk riigieelarvelised asutused, kes 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.
- RMK, kes kuulub valitsussektori väliste sihtasutuste, mittetulundusühingute ja äriühingute hulka, kuid on metsaseaduse alusel volitatud valitsema Keskkonnaministeeriumi valitsetavat riigimetsamaad ja RMK valduses olevat muud vara. RMK valitsemisel on valdav osa riigi maast, seetõttu on RMK andmed esitatud eristatuna Keskkonnaministeeriumi andmete all. Osadel juhtudel on RMK andmed analüüsist välja jäetud.

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.

Arvestades asjaolu, et riigi eelarve hõlmab kogu avalikku sektorit, ei anna aruanne ammendavat ülevaadet kogu riiki huvitava kinnisvara kohta.

Käesolev aruanne käsitleb riigivaraseaduse eesmärkide täitmist ja ei kajasta detailselt omandi- ega maareformi probleeme. Seos on olemas riigi maaomandi tekkimisega, mis toimub valdavalt maa riigi omandisse jätmise kaudu maareformi käigus. Omandi- ja maareformi kohta saab ülevaate perioodiliselt Vabariigi Valitsusele esitatavast omandireformi ülevaatest.

Andmeallikad

Käesolev aruanne tugineb valdavalt riigi kinnisvararegistri (edaspidi RKVR) andmetele. RKVR ei sisalda kogu vajalikku infot, mille põhjal esitada valitsuse poolt ülesandeks seatud tegevuskavad. Seepärast viidi valitsuselt saadud ülesannete täitmiseks vajaliku info kogumiseks 2014. aasta suvel RKVR-is läbi küsitlus hoonete andmete täpsustamiseks ja korraldusmudelite määramiseks. Iga riigivara valitseja täitis enda omandis ja lepingu alusel kasutuses olevate hoonete kohta ankeedi, milles esitati riigivara valitseja hinnang hoone seisukorra ja pinnaandmete usaldusvärsuse kohta, märgiti hoone omanikku ja haldajat kajastav korraldusmudel ankeedi täitmise hetkel ning kavandatav korraldusmudel ja selle rakendamise aeg. Ühtlasi koguti ankeediga energiatõhususe miinimumnõuete täitmise aruandluseks vajalikku infot.

Teise valitsuse poolt seatud ülesande täitmiseks telliti juriidiline analüüs advokaadibüroolt Raidla Lejins & Norcous, müügiportfelli määratlemise meetodika OÜ-lt ReAct Kinnisvaranõustajad ja tehingute struktureerimise analüüs konsultatsioonifirmalt PriceWaterhouseCoopers (PWC). Alusandmetena kasutati andmekorje käigus kogutud infot.

Lisaks on aruandes esitatud infot on osaliselt täiendatud Maa-ameti poolt kogutavate andmete ja statistikaga ning Riigi Kinnisvara AS esitatud andmetega. Päringud on tehtud ka ehitisregistrisse, maakatastrisse ja kinnistusraamatusse.

Aruande sisu ja struktuur

Aruanne koosneb kolmes peatükist ja lisadest:

1. peatükk annab statistilise ülevaate riigi kinnisvaraportfelligist ja selles toimunud muutustest;
2. peatükis kirjeldatakse seadustest ja kinnisvarastrateegiast tulenevate riigi hoonestatud kinnisvara juhtimisega seotud eesmärkide täitmist, täitmisel esinevaid probleeme ning pakutakse välja lahendusvariante ja esitatakse kinnisvarareformi tegevuskava;
3. peatükis esitatakse riigi hoonete rahastamisvajaduste ülevaade ning rahastamisvõimaluste analüüsi tulemusel valminud rahastamiskava;

Lisas 1 esitatakse koondülevaade rahandusministeeriumi ettepanekutest riigi hoonestatud kinnisvarareformi jätkamise tegevuste kohta (pikemad selgitused ja põhjendused 2. ja 3. peatükis)

Lisas 2 on Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014.

Lisas 3 on riigi kinnisvaraportfelli detailsemad tabelid.

Lisas 4 on andmete korrastamise tegevuskava.

Lisas 5 on rahastamiskava analüüsi sisendite ülevaade.

KASUTATAVAD LÜHENDID JA MÕISTED

EHR – ehtisregister

EhS – ehitusseadustik

MaaRS – maareformi seadus

Menetlus – RKVR menetlus. Riigi kinnisvararegistris peetakse arvestust riigivaraseaduse alusel läbiviidud menetluste ja maareformi seaduse (MaaRS) alusel kasutusvalduste ja hoonestusõiguste seadmise kohta. RKVR-i menetluste liigid on:

- riigivara omandamine,
- kasutamiseks võtmine,
- kasutamiseks andmine,
- valitseja ja volitatud asutuse muutmine,
- valitsemise eesmärgi muutmine,
- võõrandamine,
- üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule,
- vara mahakandmine,
- lepingu lõpetamine ja
- registrikande tühistamine (vara arvele võtmise otsuse tühistamine või valesti arvele võetud objekti kustutamine).

Menetluse kinnitamisega registreeritakse registris uus varaobjekt, muutub vara koosseis või arvatakse vara arhiivi.

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.

RES – riigi eelarvestrateegia

Riigivara valitseja - vastavalt riigivaraseaduse § 4 lõigetele 2 ja 3 on riigivara valitsejateks, kes on kohustatud esitama ka andmeid riigi kinnisvararegistrisse:

- Põhiseaduslikud institutsioonid (Riigikogu Kantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Riigikontroll, Õiguskantsleri Kantselei, Riigikohus);
- ministriumid ja Riigikantselei;
- maavalitsused;
- riigitulundusamet (Riigimetsa Majandamise Keskus).

RKAS – Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, riigile kuuluv äriühing, kes ei ole riigivara valitseja riigivaraseaduse tähenduses ja kellele kuuluv kinnisvara ei ole riigivara riigivaraseaduse mõistes, kuna vara kuulub eraõiguslikule juriidilisele isikule. Riigile kuuluvaks varaks on osalus ettevõttes, mida käesolevas aruandes ei käsitleta, selle kohta koostatakse iga-aastaselt riigi osaluspoliitika koondaruanne. RKAS on käesoleva aruandega seotud kui riigile kinnisvarateenuste osutaja nende varade ulatuses, kus ta osutab teenust riigiasutustele.

RKVR – riigi kinnisvararegister, mis alustas praegusel kujul tegevust 1. jaanuaril 2011. Seetõttu saab menetlustest ülevaate anda alates 2011. aasta algusest, kuna varasem arvestus puudub.

RTK – Riigi Tugiteenuste Keskus

RVS – riigivara seadus

Varaobjekt – RKVR varaobjekt, milleks on riigi kinnisvararegistrisse kantud hoonestatud ja hoonestamata varad, mis on riigi omandis või mida riigiasutused kasutavad kasutuslepingu alusel. Registris peetakse eraldi arvestust:

- omandis olevate varade üle (registritähis KV) ning
- kasutuslepingu alusel kasutatavate varade üle:
 - võlaõiguslikud kasutuslepingud (KL),
 - hoonestusõigused (KX) ning
 - servituudid (KS).

Volitatud asutus - riigivaraseaduse (§ 3 lg 1 p 11) tähenduses riigiasutused, kelle valdusesse on riigivara valitseja oma valitsemisel oleva vara andnud. Maavalitsused on hoonestamata vara suhtes valitsejad, hoonestatud varade suhtes aga volitatud asutused (valitseja on Siseministeerium).

VVTP – Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm

1. RIIGI KINNISVARAPORTFELL

1.1 Riigi kinnisvaraportfell

Käesolev peatükk sisaldab ülevaadet riigi kinnisvaraportfellist riigi kinnisvararegistri andmete alusel. RKVR-is on 31.12.2014 seisuga registreeritud 46 332 riigi omandis olevat varaobjekti hoonete pindalaga¹ 1 535 059 m² ja maa pindalaga² 1 608 692 ha ning 1011 kasutuslepingu alusel kasutatavat varaobjekti hoonete pinnaga 677 480 m² (vt Tabel 1).

Tabel 1. Riigi kinnisvaraportfelli ülevaade

| Vara liik | Varade arv, tk | sh hoonestatud, tk | Omandis/kasutatavate hoonete arv, tk | Hoonete pindala, m ² | Maade arv, tk | Maa pindala, ha |
|--|----------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------|
| Omandis (KV) | 46 332 | 1 213 | 2 449 | 1 535 059 | 47 228 | 1 608 692 |
| Kasutuslepingu alusel, sh | 1 011 | 714 | 844 | 677 480 | 135 | 239 |
| Hoonestusõigus (KX) | 6 | 4 | 4 | 8 263 | - | - |
| Võlaõiguslik kasutusleping (KL) | 767 | 710 | 840 | 669 217 | 135 | 239 |
| sh riigisisene kasutamise kokkulepe | 117 | 138 | 138 | 26 252 | - | - |
| Servituut (KS) | 237 | - | - | - | - | - |
| Kokku³ | 47 226 | 1 789 | 3 155 | 2 186 287 | 47 363 | 1 608 931 |
| sh RMK | 20 999 | 294 | 552 | 87 984 | 17 599 | 1 353 251 |
| Kokku ilma RMK-ta | 26 227 | 1 495 | 2 603 | 2 098 303 | 29 764 | 255 680 |

- 44% kõigist registreeritud varadest ja 84% maa pindalast on RMK valitsemisel.
- Riigi hoonete pindalast ca 71% on omandis ning 29% lepingu alusel kasutatav. Riigi maa pindalast kasutatakse lepingu alusel vaid 0,01%, enamuse riigi maast on riigi omandis. Need proportsioonid ei ole viimastel aastatel muutunud.

¹ Registriis peetakse pindala arvestust m² põhiselt. Hoonete registrivara pinnaks on üldjuhul kasulik pind (uue EHR-i termini järgi suletud netopind). Hoone RKVR-i mõistes tähendab nii tervet hoonet, kui ka hooneosa (nt korteriomand, üürilepingu alusel kasutatav pind jne).

² Hoonestamata vara registrivara pinnaks on katastriüksuse pind. Lugemise hõlbustamiseks on maa pindala käesolevas aruandes teisendatud hektaritesse.

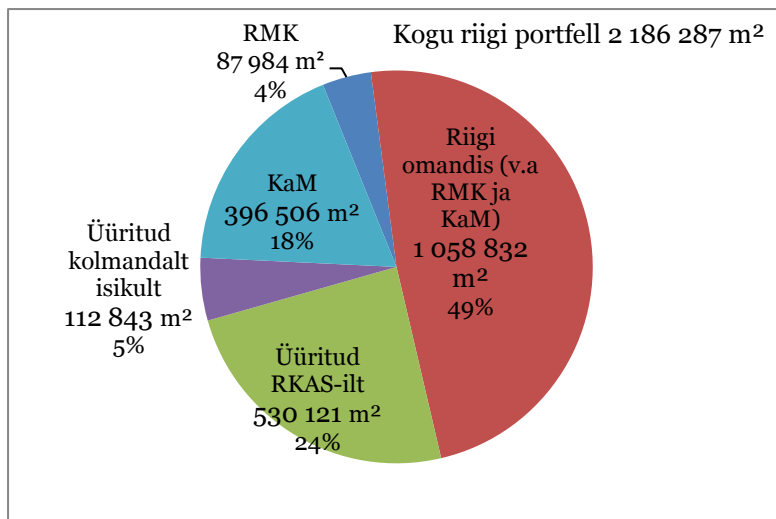
³ Reas „Kokku“ on summeeritud read „Omandis“ ja „Kasutuslepingu alusel“ ning lahutatud rida „sh riigisisene kasutamise kokkulepe“, kuna viimane sisaldub juba „Omandis“ real.

- Kahe aastaga (võrreldes 31.12.2012) on suurenenud nii omandis olevate varade arv (4079 võrra, 10%), kui lepingu alusel kasutatavate varade arv (720 võrra, 250%).
- Muutused portfellis kajastavad pigem tööd registriandmete korrastamisel, vähem reaalselt varade liikumist.

1.1.1 Riigi kinnisvaraportfellis olevad hooned

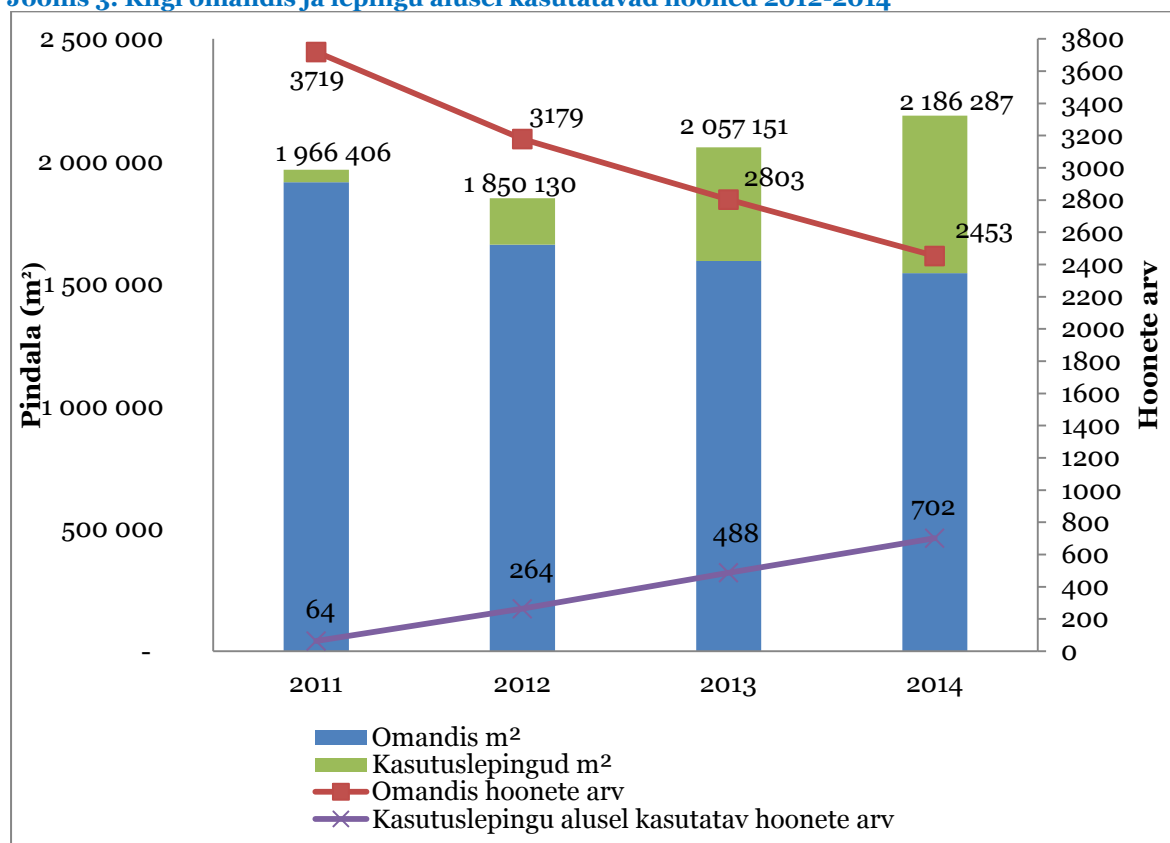
Riigi kinnisvaraportfelli kuuluvad nii riigi omandis kui kasutusse võetud hooned. Riigi hoonete portfelli seis kajastab järgmine joonis (Joonis 2). Kuna riigi kinnisvarastrateegia fookusesse ei kuulu Kaitseministeeriumi ega RMK varad, on nimetatud valitsejate portfellid joonisel eristatud.

Joonis 2. Riigi hoonete portfelli seis



Riigi hoonete portfelli dünaamika on esitatud järgneval joonisel (Joonis 3).

Joonis 3. Riigi omandis ja lepingu alusel kasutatavad hooned 2012-2014



1.1.1.1 Riigi omandis olevad hooned

- Riigi omandis on 31.12.2014 seisuga 2453 hoonet või hooneosa pindalaga 1 543 322 m². Omandis olevatest hoonetest 25 (25 140 m²) asuvad välismaal ja 2428 (1 518 182 m²) Eestis.
- Eestis asuvatest hoonetest 1765 (1 267 783 m²) on kantud ehitisregistrisse, mis on 73% Eestis asuvate hoonete arvust ja 84% pindalast. Seega vajab ehitisregistrisse kandmist veel 27% riigi hoonetest (663 tk, 250 399 m²). Tulemus on oluliselt parem võrreldes eelmises koondaruandes esitatuga, mil teadaolevalt vajas EHR-is registreerimist 42 % hoonete arvust ja 34% pindalast. See on 2014. aastal läbi viidud andmekorje üks tulemustest. Hoonete registreeritus EHR-is valitsejate kaupa on esitatud lisas olevas tabelis (Lisa 2, Lisa 2. Riigi kinnisvara portfelli Tabel 2). Riigi hoonete registreerimisest ehitisregistris on juttu ka peatükis 2.1.7.
- Eestis asuvatest hoonetest 1443 on sisekliima tagamisega⁴. Energiamärgis on väljastatud neist 246 hoonele. Ülevaate sisekliima tagamisega hoonetest ja energiämärgiste väljastamisest ministeeriumite kaupa annab lisas olev tabel (Lisa 2, Tabel 2). Riigi hoonete energiatõhususele on pühendatud peatükk 2.2.
- Omandis olevate hoonete arv on aruandlusperioodil vähenenud 726 võrra (23%), hoonete pindala on vähenenud 117 042 m² võrra (7%). Tegelik hoonete arvu ja pindala vähenemine on olnud suurem, kuid tegelikku muutust ei ole varasemate ebatäpsete RKVR-i andmete põhjal võimalik korrektselt esitada.

⁴ Andmekorjest pärinev info.

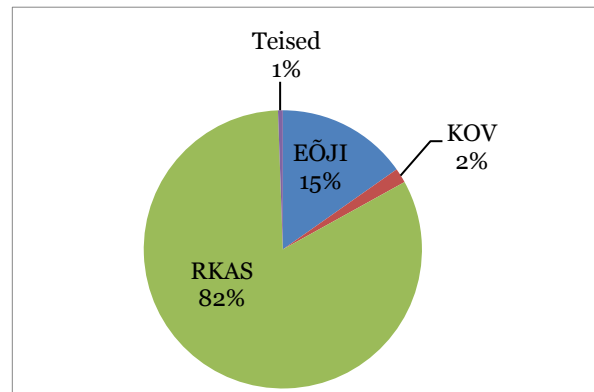
- Riigi omandis olevate hoonete pinnast 92% on omakasutuses, kolmandatele isikutele on kasutusse antud 6% ja teistele riigiasutustele 2% pinnast. Kasutusse andmist kajastab detailsemalt peatükk 1.4.
- Omandis olevate hoonete jagunemisest valitsejate kaupa annab ülevaate lisas 2 olev tabel (Tabel 1).

1.1.1.2 Lepingu alusel kasutatavad hooned

- Riik kasutab lepingu alusel 702 hoonet või hooneosa kokku 642 965 m² (arvestamata riigisiseseid kokkuleppeid), sh:

- RKAS-ilt on kasutusse võetud 475 hoonet pinnaga 530 121 m²
- Teistelt isikutelt üürib riik 227 hoones pinda kokku 112 843 m², sh KOV-idelt 138 hoones 11 002 m² (peamiselt Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti poolt) (vt. Joonis 4).

Joonis 4. Riigile hoonestatud vara kasutamiseks andjad pinna järgi



- Lisaks eelnimetatule on 138 hoones 26 252 m² pinda kasutusse võetud riigisiseste kokkulepete alusel teistelt riigiasutustelt. Riigisisest kasutusse võetud pind sisaldub ka omandis olevas pinnas.
- Lepingu alusel kasutatavate hoonete arv on aruandeperioodil RKVR-i andmetel suurenenud 1,7 korda, 438 hoone võrra ja üüripind 2,4 korda, 453 199 m² võrra. Vastav dünaamika on kajastatud joonisel (Joonis 3). Valdav osa kasvust on seotud hoonestatud varade RKAS-ile üle andmise ja tagasirendiga. Kasvu üheks oluliseks põhjuseks on ka registriandmete korrastamine, mille tulemusena on registrisse kantud juba varasematel perioodidel sõlmitud lepingud ja korrastatud pinnaandmed.
- Kasutustasu koondinfo RKVR-is ei ole usaldusväärne, kuna andmete kvaliteet on ebahühtlane. Riik maksab RKVR-i andmetel kasutustasu **47 mln eurot aastas** (ilma käibemaksu ja kõikide teenusteta), sh RKAS-ilt üüritud pindade eest 37,8 miljonit eurot aastas (Vt Lisa 2, Tabel 10). Keskmine kasutustasu kõigi hoonestatud vara lepingute peale kokku on 6,10 €/m²/kuus, RKAS-iga sõlmitud lepingute keskmine kasutustasu on 5,94 €/m² ja teiste isikutega sõlmitud lepingutel 6,85 €/m². Kasutustasu suurust mõjutab asjaolu, et kasutustasus võivad sisalduda erinevad teenused, sh tarbimisteenused. Võrdluseks: riigi saldoandmike infosüsteemi alusel maksis riik üüri ja majandamiskulusid (koos kõrvalteenuste ja käibemaksuga) 2014. aastal **83,3 mln eurot**, millest RKAS-ile 66,8 mln eurot (ilma kapitalirendilepingute kapitalikomponendi põhiosa makseteta) ja teistele partneritele 16,5 mln eurot.

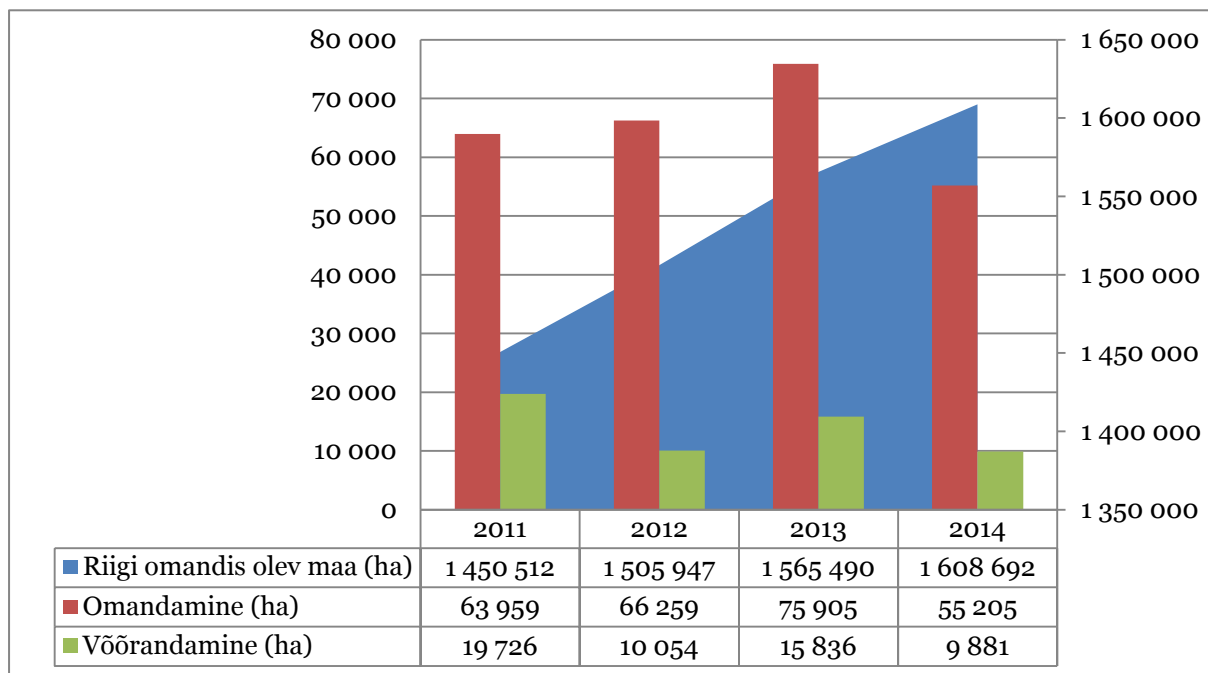
1.1.2 Riigi kinnisvaraportfellis olev maa

Riigi portfellis olev maa on valdavas enamuses riigi omandis. Kasutusse on võetud alla 1% portfelli mahust.

1.1.2.1 Riigi omandis olev maa

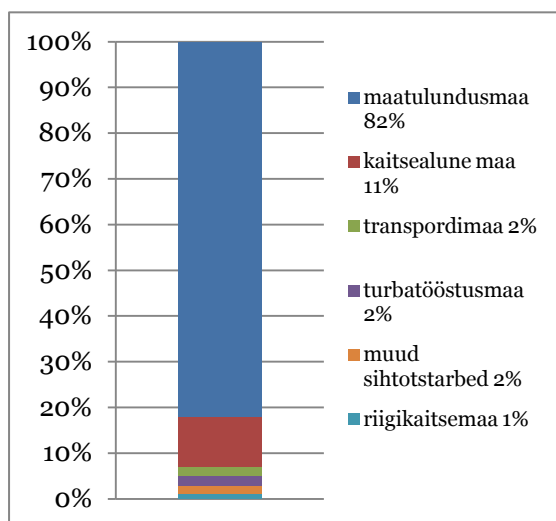
- Riigi omandis on 47 228 katastriüksust kogupindalaga 1 608 842 ha. Riigi omandis oleva maa pindala moodustab ca 35% Eesti pindalast (37% katastris registreerimisele kuuluvast pindalast).
- Riigi maaportfell on aastate lõikes kasvanud peamiselt maareformi seaduse (MaaRS) alusel riigi omandisse jäetud maa arvelt. Maaportfell kasvu kajastab Joonis 5.

Joonis 5. Riigi maabilanss aastate lõikes

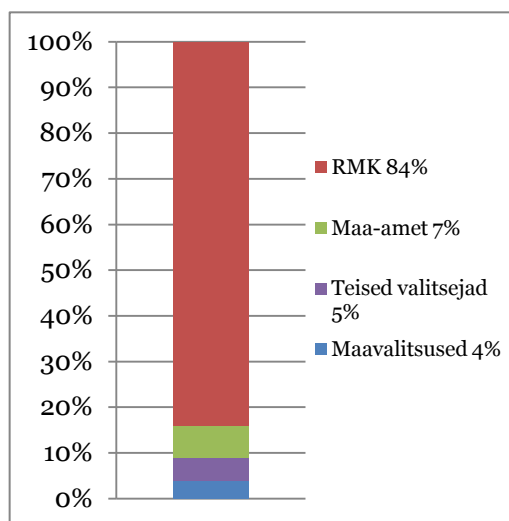


- Reformimata on veel ca 160 000 ha maad (3,4% katastris registreerimisele kuuluvast maast). Reformimata maast ca 125 000 ha tuleb Maa-ameti andmetel vormistada riigi omandisse (vt ka peatükk 1.2.1).
- 82% riigi maa pindalast on maatulundusmaa, millest olulise osa moodustab riigimetsamaa. Maakasutuse sihtotstarvete kaupa jaguneb riigi maaportfell järgmiselt (Joonis 6).
- Enamus riigi maast on Keskkonnaministeeriumi, sh RMK valitsemisel (Joonis 7).

Joonis 6. Riigi omandis oleva maa sihtotstarbeline jaotus



Joonis 7. Riigi omandis oleva maa jagunemine valitsejate kaupa



Ülevaate riigi omandis olevatest maadest riigivara valitsejate kaupa ning maade sihtotstarbelisest jagunemisest annavad lisas 2 olevad tabelid (Tabel 3 ja Tabel 4).

1.1.2.2 Kasutuslepingu alusel kasutatav maa

- Riik kasutab põllumajanduslike rendilepingute alusel 239 ha maad (arvestamata riigisiseseid kasutuskokkuleppeid). Tegemist on HTM-i valitsemisalas olevatele kutsekoolidele põllumajanduslikku kasutusse võetud maaga. Riik maksab kasutusse võetud maade eest kasutustasu 11 664 € aastas.
- 237 juhul on riigi kasuks seatud isiklik kasutusõigus, kasutusvaldus või servituut. 235 valdavalt teeservituuti on seatud riigile tasuta. Tasu on määratud kahel korral, millest ühel juhul maksab riik kasutusvalduse tasu 7 317 €/kuus RKAS-ile (Politsei- ja Piirivalveameti Vasknarva kordoni hoonestusõiguse ja kasutusvalduse leping) ja teisel juhul on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Raikküla Kooli tegevuseks ning toimimiseks vajaliku juurdepääsutee ehitamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks 1,75 € kuustasu eest. Nimetatud lepingute alusel kasutatava maa pinnaandmeid RKVR-is ei koguta.
- Lisaks eelpool nimetatule kasutab riik 23,97 ha maad ka riigisiseste kasutuskokkulepete alusel, sellest kasutab Eesti Taimekasvatuse Instituut 13,96 ha ja Olustvere Teenindus ja Maamajanduskool 10,01 ha. Kasutamiseks andjad on Põllumajandusuuringute Keskus ja RMK.

1.2 Riigivara omandamine

Tulenevalt riigivaraseaduse § 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.

- Aruandeperioodil on riik **omandanud** 8839 kinnistut, sh 76 hoonestatud kinnistut. Omandatud on 131 111 hektarit maad ning 18 271 m² hooneid.

Ülevaate omandamisest alamliigiti annab Tabel 2.

Tabel 2. Omandamine alamliikide kaupa

| Alamliik | Aasta | Kinnistute arv | Kinnistute pindala (ha) | Hoonete arv | Hoonete pind (m ²) | Tehingu väärtus/hind (€) |
|------------------------------------|-------------|----------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------|
| Riigi omandisse jätmine | 2013 | 4 151 | 75 021,16 | 32 | 3 351 | |
| | 2014 | 3 995 | 54 704,96 | 8 | 670 | |
| Ostmine | 2013 | 242 | 150,30 | 6 | 626 | 3 498 324 |
| | 2014 | 296 | 131,33 | 18 | 11 210 | 12 574 936 |
| Tasaarveldamine looduskaitsealadel | 2013 | 54 | 373,67 | | | 2 669 172 |
| | 2014 | 1 | 0,24 | | | 556 000 |
| Omandamine looduskaitsealadel | 2013 | 35 | 345,86 | | | 2 288 399 |
| | 2014 | 25 | 266,63 | | | 3 783 830 |
| Omandist loobumine | 2013 | 7 | 3,01 | 1 | 72 | |
| | 2014 | 11 | 7,04 | 2 | 1 437 | |
| Hõivamine (peremehe tühistamine) | 2013 | 4 | 1,14 | 1 | 151 | |
| | 2014 | | - | | | |
| Sundvõõrandamine | 2013 | 4 | 1,10 | | | |
| | 2014 | 2 | 10,84 | | | 36 000 |
| Konfiskeerimine | 2013 | 2 | 7,32 | 1 | 359 | |
| | 2014 | 9 | 84,85 | 6 | 395 | |
| Kinkimine | 2013 | 1 | 1,45 | | | |
| | 2014 | | - | | | |
| Kinnistute jagamine ⁵ | 2013 | 204 | 773,09 | 28 | 11 650 | |
| | 2014 | 115 | 805,09 | 38 | 21 824 | |
| Kokku | 2013 | 4 500 | 75 905 | 41 | 4 559 | 8 455 895 |
| | 2014 | 4 339 | 55 206 | 34 | 13 712 | 16 950 766 |

Järgnevatel peatükkides 1.2.1 – 1.2.5 on antud detailsem ülevaade riigivara omandamisest alamliikide kaupa.

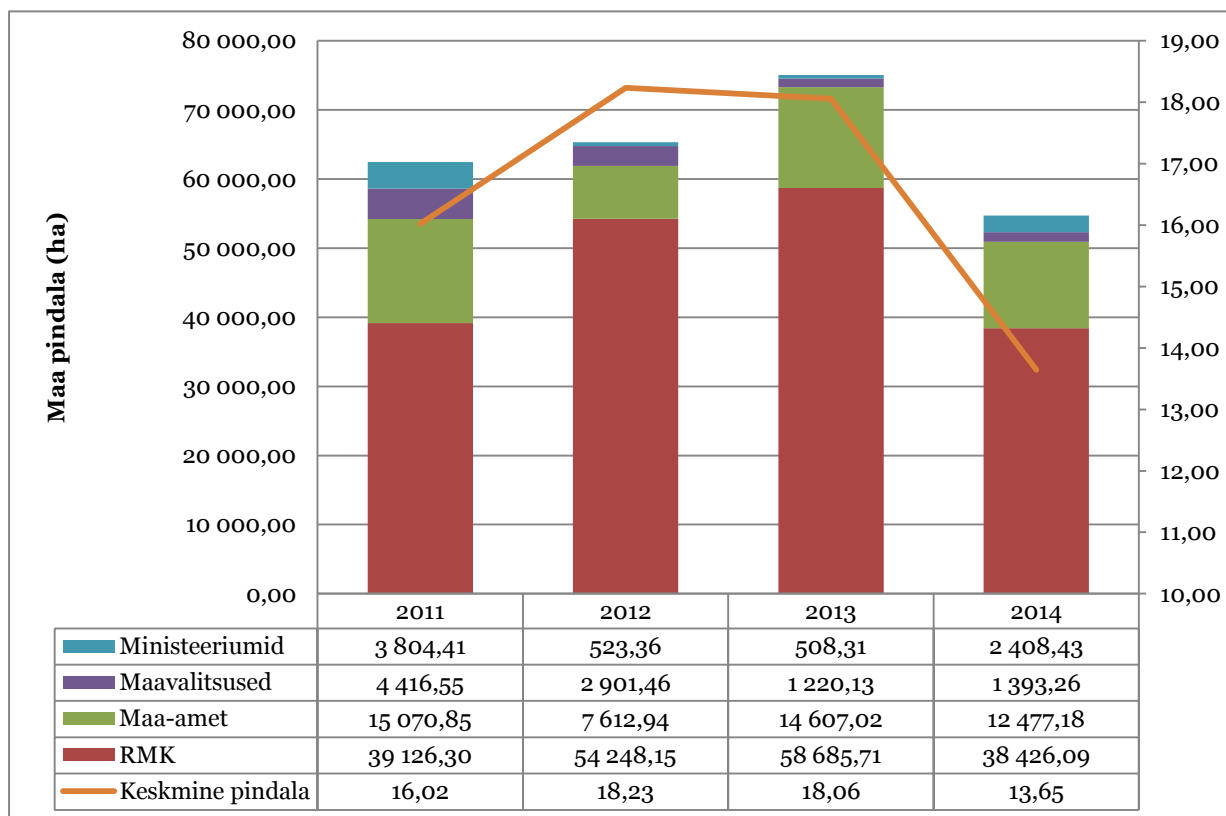
1.2.1 Riigi omandisse jätmine

Maad jäetakse riigi omandisse Maareformi seaduse § 31 lõike 1 alusel.

- Aruandeperioodil omandatud kinnistutest 92% (pindalaliselt 99%) on omandatud maa riigi omandisse jätmise teel.
- Maa riigi omandisse jätmise kõrgaeg on möödunud, viimase nelja aasta keskmisena on riigi omandisse jäetud keskmiselt 64 000 hektarit maad aastas. Võrreldes 2013. aastaga on 2014. aastal toimunud maa riigi omandisse jätmise mahus 27% langus. Ka riigi omandisse jäetava maaüksuse keskmine suurus väheneb (vt Joonis 8).
- Aruandeperioodil on 96% riigi omandisse jäetud maast omandatud Keskkonnaministeeriumi poolt enamasti RMK valdusse. Maa riigi omandisse jätmist valitsejate kaupa iseloomustab järgnev joonis (Joonis 8).

⁵ Kinnistute jagamise teel tekib registrisse juurde varaobjekte, kuid realselt riigivara juurde ei omandata. Kinnistute jagamise info tabelis on informatiivne, kokkuvõttereal ei ole sellega arvestatud.

Joonis 8. Maa riigi omandisse jätmise omandajate kaupa aastate lõikes



- Maa-ameti poolt 2014. aasta detsembris teostatud analüüsi järgi on maareformi käigus vajalik riigi omandisse vormistada veel ca 125 000 ha maad, millest Maa-ameti portfelli lisandub hinnanguliselt ca 75 000 ha maad. Sellest maast 20%-30% on looduskaitsete piirangutega või asub maardla-alal ja 70%-80% on piiranguteta maa. Kuna maareformi riigimaade osas alles teostatakse, siis selgub maareservi jääva maa lõplik kogus alles maareformi lõpuleviimisel.

1.2.2 Ostmine ja sundvõõrandamine

- **Riik on** aruandeperioodil kinnisvara **ostnud** 16 miljoni euro eest, kokku 538 kinnistut pindalaga 282 ha. Sealhulgas on ostetud 18 hoonestatud kinnistut kokku 24 hoonega ja hoonete pinnaga 11 836 m²:
 - 517 ostutehingut on teostatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas Maanteeameti poolt teede ehitamiseks vajalike maadena, sh on soetatud 3 hoonestatud kinnistut Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ehitamise eesmärgil.
 - Teised valitsejad on teinud üksikuid ostutehinguid ning kandnud RKVR-i juba varem soetatud varasid.
- **Sundvõõrandamise teel on** Maanteeamet eraisikutelt **omandanud** 6 kinnistut väärtusega 36 000 €. Tegemist on hoonestamata maaüksustega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ehitamiseks.

1.2.3 Omandist loobumine, konfiskeerimine, hõivamine

Asjaõigusseaduse (AÕS) 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 4, konfiskeerimisi 11 ja omandist loobumisi 18. Hõivatud ja konfiskeeritud varade väärtuste kohta RKVR-is infot ei koguta.
- Aruandlusperioodil on süvenenud praktika, kus eraisikud loobuvad oma varast. Välja on kujunenud kaks mustrit: elamupiirkonnasisestest teemaa kinnistutest ja ääremaastuvates piirkondades asuvatest (nt Püssi, Mõisaküla) korteriomanditest loobumine.
- AÕS-i kohaselt on omandist loobutud kinnistute hõivajaks riik. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 kohaselt on kohalik omavalitsus vastutav teede ja tänavate korrashoiu eest, kuid antud juhul on teemaade omandist loobumised problemaatilised, kuna loobutud maatükkidel ei ole teed ega tänavavalgustus välja ehitatud. Taristu väljaehitamisega kaasnevad kohustused, millest kinnistu eelmine omanik on loobunud. Kohalikku omavalitsust ei saa kohustada selliseid kinnistuid üle võtma, samas ei ole ka riik huvitatud kohustusi enda kanda võtma. Võimalus on teemaa kinnistud võõrandada kohalikele elanikele, kelle huvi taristu välja ehitamiseks on kõige tugevam. Iga üksikjuhtum on siiski oma nüanssidega ning ka kohalikud elanikud ei pruugi olla kulude kandmisest huvitatud.
- Loobutud korteriomandid asuvad sageli maha jäetud majades, kus elanikke enam pole. Selliste korterite hõivamisega saab riik endale kohustuse ja vastutuse, turg neile korteritele sageli puudub.
- Praegune praktika on olnud suunata need probleemsed kinnistud RKAS-le kui mittevajalik vara, kuid hoonestamata maade puhul võib kohasem olla suunata varad Keskkonnaministeeriumi ühtsesse riigi reservmaade portfelli ning korterid Sotsiaalministeeriumi valitsemisalasse sotsiaalsete vajadusteks, kuna nende realiseerimine vabal turul on ilmselt vähetõenäoline.

1.2.4 Omandamine ja tasaarveldamine 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 müüdüd kinnistute väärtuse tasaarvestamine looduskaitsemaadega. Looduskaitseaduse 15.04.2013 jõustunud muudatusega tunnistati tasaarvestamise alused kehtetuks, kuid enne seda kuupäeva esitatud taotlused menetletakse lõpuni.

Looduskaitseaduse alusel on aruandlusperioodil omandatud 115 hoonestamata kinnistut pindalaga 986,4 ha, kõik tehingud teostati Maa-ameti poolt ning riigile omandatud kinnistud on üle antud RMK-le. Looduskaitseaduse alusel on kinnistuid omandatud 6,29 miljoni euro eest ja tasaarveldusi on tehtud 3,75 miljoni euro väärtuses.

1.2.5 Pärimine ja kinkimine

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 aruandeperioodil RKVR-is registreeritud ei ole.

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

1.3 Riigivara võõrandamine

Vastavalt riigivaraseaduse §-le 29 võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole vajalik riigivara valitsejale või volitatud asutusele riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

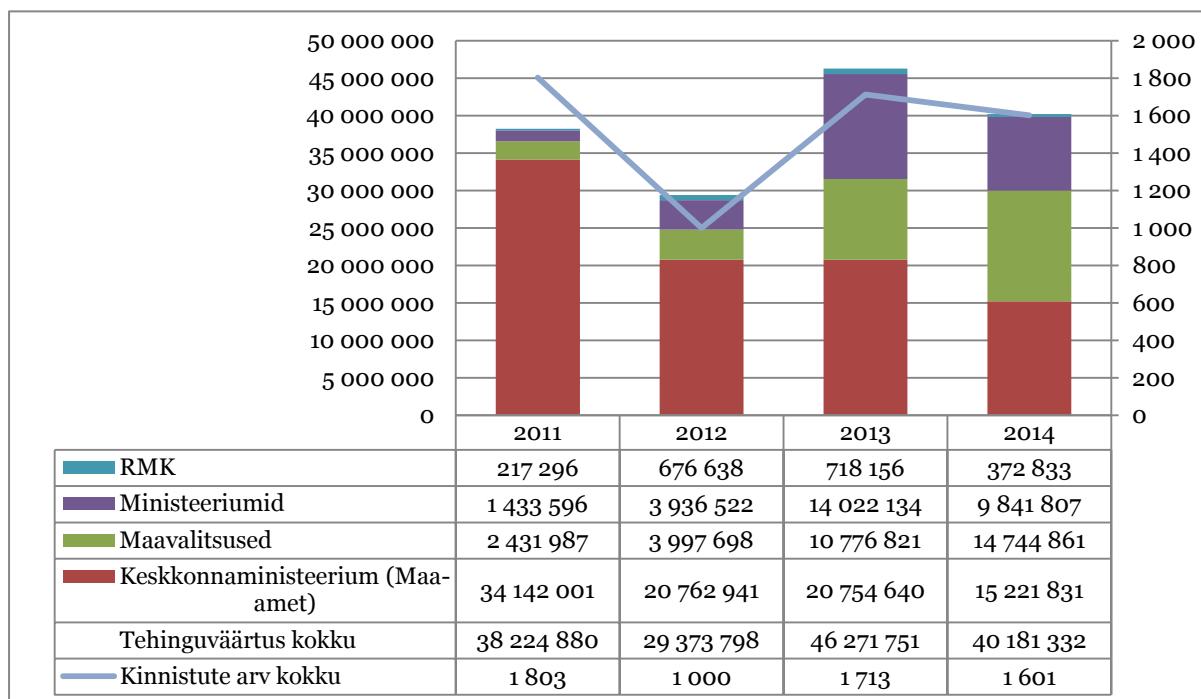
- Riigivara võõrandatakse:
 - avalikul enampakkumisel,
 - valikpakkumisel või
 - otsustuskorras.
- Riigivaraseaduse § 51 sätestab võõrandamise erisused riigivara üleandmisel mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule aktsiakapitali suurendamise teel.
- Valikpakkumisel võõrandamisi aruandeperioodil läbi viidud ei ole.
- Aruandeperioodil on riik võõrandanud 3 872 kinnistut (neist hoonestatud 270) kokku maa pindalaga 25 717 ha ja hoonete pindalaga 379 086 m².

Tabel 3. Riigivara võõrandamine liikide kaupa aastatel 2013-2014

| Võõrandamise liik | Aasta | Kinnistute arv | Kinnistute pindala (ha) | Hoonete arv | Hoonete pind (m ²) | Tehingu väärtus/hind (€) |
|---------------------------------------|-------------|----------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------|
| Otsustuskorras | 2013 | 986 | 8 696,60 | 56 | 16 374 | 26 456 779 |
| | 2014 | 1116 | 6 399,74 | 136 | 50 060 | 24 237 092 |
| Avalikul enampakkumisel | 2013 | 858 | 6 598,68 | 70 | 12 301 | 19 814 972 |
| | 2014 | 626 | 3 433,67 | 62 | 11 144 | 15 944 241 |
| Üleandmine mitterahalise sissemaksena | 2013 | 225 | 541,13 | 302 | 220 752 | |
| | 2014 | 61 | 47,87 | 98 | 68 454 | |
| Võõrandati kokku | 2013 | 2 069 | 15 836 | 428 | 249 428 | 46 271 751 |
| | 2014 | 1 803 | 9 881 | 296 | 129 658 | 40 181 333 |

Riik on kahe aasta jooksul võõrandanud vara tehinguväärtusega 86,4 miljonit eurot, sellest 30 mln euro eest on võõrandanud Maa-amet, 28 mln euro eest ministeeriumid (va Maa-amet ja RMK), 27 mln euro eest maavalitsused ja 1 mln euro eest RMK.

Joonis 9. Võõrandatud vara tehinguväärtus valitsemisalade kaupa aastate lõikes

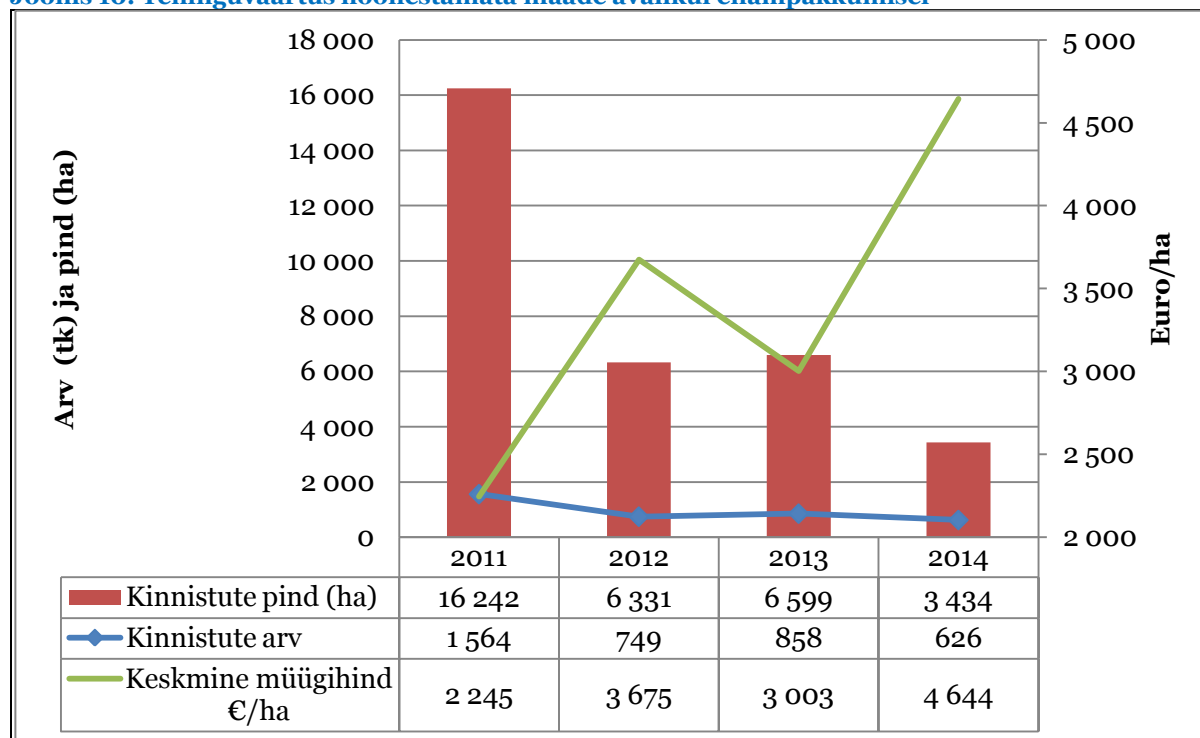


Joonis 9 kajastab võõrandamistehingute väärtust valitsejate kaupa. Oluline osa riigile vara võõrandamisest laekunud tulust on laekunud maavalitsuste kasutusvaldusega koormatud põllumaade müügist ja Maa-ameti riigimaa enampakkumisel müügist. Ministeeriumid on enamasti vara võõrandanud otsustuskorras tasuta kohalikele omavalitsustele ning vähem avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele ja sihtasutustele, kuid võõrandamistehingust ei ole laekunud riigile tulu. Otsustuskorras tasuta on ministeeriumid võõrandanud vara 25,1 mln euro eest (vt peatükk 1.3.2), millest tulenevalt on laekunud võõrandamisest tulu 61,3 mln.

1.3.1 Võõrandamine avalikul enampakkumisel

- Aruandeperioodil on avalikul enampakkumisel müüdnud 1 484 kinnistut maa pindalaga 10 032,35 ha.
- Enampakkumisel on müüdnud 64 hoonestatud kinnistut, sh 132 hoonet pinnaga 23 445 m². Hoonete pinnast 61% on võõrandanud RMK (endised metskonnahooned) 33% maavalitsused (konfiskeeritud vara) ja 6% ministeeriumid (peamiselt välismaal asuv vara).
- Hoonestamata maadest on enampakkumise korras müüdnud valdavalt Maa-ameti bilansis olevat maatulundusmaad. Müüki suunatavate maaüksuste maht aastas ehk aktiivne müügiportfell kujuneb riigieelarve koostamise käigus.
- Enampakkumisel võõrandatud kinnistute arv on püsinud stabiilsena, langenud on võõrandatud pind ning tõusnud keskmine võõrandatud ha väärtus (Joonis 10).

Joonis 10. Tehinguväärtus hoonestamata maade avalikul enampakkumisel



- Maa-ameti statistika enampakkumiste läbiviimise ning realiseerunud müükide kohta on esitatud järgmistes tabelites (Tabel 4, Tabel 5).

Tabel 4. Maa-ameti poolt kinnistute võõrandamine enampakkumise korras 2013-2014. aastal

| Aasta | | üksuste arv (tk) | üksuste pindala (ha) | Müügi alghinnad / võõrandamistasu kokku |
|-------|-------------------------------------|------------------|----------------------|---|
| 2013 | Müügi enampakkumine läbiviidud | 1049 | 6594,76 | 14 441 800 |
| | Müük realiseerunud, leping sõlmitud | 772 | 6137,24 | 17 683 085 |
| 2014 | Müügi enampakkumine läbiviidud | 710 | 3011 | 15 720 570 |
| | Müük realiseerunud, leping sõlmitud | 527 | 2 798,44 | 12 808 607 |

- Enampakkumistel on atraktiivsemaks osutunud maatulundusmaad, eriti metsamaad (Tabel 5).

Tabel 5. Maa-ameti poolt enampakkumise teel võõrandatud maade ülevaade sihtotstarvete kaupa aastatel 2011-2014

| Aasta | Sihtotstarve | Pindala (ha) | Kinnistute arv | Summa (mlj.eurot) |
|-------|----------------|--------------|----------------|-------------------|
| 2011 | Elamumaa | 66 | 83 | 1,51 |
| | Maatulundusmaa | 14718 | 1304 | 26,46 |
| | Muud maad | 9 | 14 | 1,22 |
| | Kokku | 14793 | 1401 | 29,19 |
| 2012 | Elamumaa | 21 | 81 | 3,16 |
| | Maatulundusmaa | 6742 | 647 | 14,62 |
| | Muud maad | 15 | 26 | 2,67 |

| | | | | |
|-------------|----------------|-------------|------------|--------------|
| | Kokku | 6778 | 754 | 20,45 |
| 2013 | Elamumaa | 52 | 104 | 1,5 |
| | Maatulundusmaa | 6048 | 629 | 14,99 |
| | Muud maad | 37 | 39 | 1,19 |
| | Kokku | 6137 | 772 | 17,68 |
| 2014 | Elamumaa | 47 | 107 | 2,73 |
| | Maatulundusmaa | 2700 | 381 | 6,76 |
| | Muud maad | 52 | 39 | 3,32 |
| | Kokku | 2798 | 527 | 12,81 |

- Kuigi enampakkumisel müüdud kinnistute arv on viimastel aastatel vähenenud, on selline maht Maa-ameti hinnangul kujunenud optimaalseks, kuna kinnistute müügi ettevalmistamiseks tehtavate toimingute maht on oluliselt kasvanud.

Enampakkumisele suunatavate maaüksuste ettevalmistamisel on kujunenud oluliseks probleemiks maakatastris registreerimata tehnovõrkude talumiskohustusest ning reostusest tulenevad riskid, kuna selliste objektide olemasolu ei ole riiklike andmebaaside kaudu võimalik tuvastada.

Müügitegevusega kaasnevate riskide maandamiseks on Maa-amet töötanud välja toimingute süsteemi, mida pidevalt täiendatakse, et iga müüki suunatav maaüksus oleks võimalikult detailsetl analüüsitud. Seetõttu on maaüksuste müügiks ettevalmistamine kujunenud väga ajamahukaks tegevuseks.

Võõrandamise menetluse käigus teostatud analüüsi tulemusel võib ilmnedas asjaolusid, mille tõttu maaüksus(t)e müümine tuleb peatada või üldse müümisest loobuda. Võimaluse korral suunatakse sellised maaüksused kasutamiseks andmise menetlusse, et tagada maakasutus seni, kuni selgub täpsemalt, kas seda maad on vajalik pikemas perspektiivis hoida riigi omandis. Maaüksused, mida ei ole võimalik teisele isikule kasutamiseks anda, säilitatakse kasutusvõimaluste selgumiseni maaservina.

- Keskmise realiseerunud maaüksuse pind on vähenenud, mis on tingitud sellest, et maareformi käigus jäetakse riigi omandisse väiksemaid maaüksusi. Müüki on suunatud ka enam kõrgete hoiukuludega tiheasustusaladel asuvaid maid, mis on pindalaliselt väiksemad.
- Maareformi käigus tekib riigi maareservi järjest rohkem väga väikese pindalaga põllumajandusmaid, mille kasutusse andmine ei ole põhjendatud, kuna kasutustasud võivad osutada väiksemaks kui nende maaüksuste kasutuslepingute haldamise kulud. Kuna ka selliste maaüksuste kasutamise jätkumine on oluline, siis tuleb väikesepindalalised põllumajandusmaad võimalikult kiiresti müüki suunata.

Tiheasustusaladel suunatakse müüki üldjuhul eelkõige sellised maaüksused, mille kohta on kodanikud avaldanud või omavalitsus teada andnud ostuhoovi. Sellele vaatamata ei õnnestu kõiki üksusi enampakkumisel võõrandada.

Müüki suunatavate maaüksuste valikud on muutunud aja jooksul vastavalt sellele, millise sihtotstarbega maaüksused on mingil perioodil turul atraktiivsemad olnud. Samuti on valikute tegemist mõjutanud riigieelarve seaduses ette nähtud tulu saamise kohustus. Näiteks suurema rahalise kohustuse täitmiseks tuli aastatel 2009-2011 müüki suunata enam metsaga maatulundusmaad, mille müügi tulemuslikkus oli suurem. Müügitulu kohustuse vähenemine on andnud võimaluse müüki suunatavate maaüksuste valimisel arvestada rohkem riigi vajadusi pikemas perspektiivis, teha põhjalikumalt ja

kvaliteetsemalt müügi ettevalmistust ning suunata enam müüki tiheasustusaladel paiknevaid kinnistuid, et hoida kokku maaüksuste haldamisega seotud kulused.

- Maa-amet on iga eelarveaasta jooksul müüki suunatavate maaüksuste välja valimisel lähtunud järgmistest valikukriteeriumitest:
 - alla 50-hektarilised põllumajandusmaa üksused, mille väärtuse edaspidist tõusmist ei ole nende suuruse, asukoha, juurdepääsu või kvaliteedi tõttu ette näha ja mille võõrandamine on otstarbekas põllumajandusliku kasutuse jätkumise soodustamise eesmärgil. Nendest eelisjärjekorras suunatakse võõrandamisele maad, mis on eelnevalt olnud kasutuses maa ajutise kasutamise lepingu alusel.
 - tiheasustusega alal või kompaktse hoonestusega alal paiknevad maaüksused, mille haldamine on seotud suurte kuludega nagu maamaks, hooldamise kulud, planeerimise ja planeeringute elluviimisega seotud kulud.
 - maaparandus- jms projektidega seotud maad, millega kaasnevad või võivad kaasneda riigile kulud.
 - eramaade vahel hajaasustusega alal paiknevad maaüksused, sh juurdepääsuta maad ja alla 100-hektarilised puittaimestikuga kaetud maad.
 - väheväärtuslikud maad ja maareformi läbiviimise eesmärgil riigi omandisse jäetud riigile mittevajalikud maad.
 - müüki suunatavate üksuste müügijärjekorra kujundamisel arvestatakse võimaluse piires muuhulgas ka Keskkonnaministeeriumile või Maa-ametile avaldatud ostuhuvisid.

1.3.2 Võõrandamine otsustuskorras

Riigivara võib otsustuskorras võõrandada harilikule väärtusele vastava tasu eest või vastavalt RVS §33 lõikele 1 tasuta või alla hariliku väärtuse Vabariigi Valitsuse nõusolekul, kui vara on vajalik avalike ülesannete täitmiseks kohaliku omavalitsuse üksusele, avalik-õiguslikule juriidilisele isikule, mittetulundusühingule või sihtasutusele pääste-, haridus-, teadus-, kultuuri-, keele- või noortetööga 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. Nimetatud piirang kehtib kümne aasta jooksul vara omandamisest.

- Aruandeperioodil on otsustuskorras võõrandatud kokku 2102 kinnistut maa pindalaga 15 096,34 ha, sh hoonestatud kinnistuid on võõrandatud 100, kokku 192 hoonet pinnaga 66 434 m². Ülevaate otsustuskorras võõrandamistest alamliikide lõikes annab Tabel 6 ning peatükid 1.3.2.1 – 1.3.2.7.

Tabel 6. Riigivara otsustuskorras võõrandamised alamliigiti.

| Otsustuskorras võõrandamise alamliik | Aasta | Kinnistute arv | Kinnistute pindala (ha) | Hoonete arv | Hoonete pind (m ²) | Tehingu väärtus/hind (€) |
|--------------------------------------|-------|----------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------|
| Otsustuskorras tasu eest | 2013 | 1 | 0,77 | 1 | 34 | 25 500 |
| | 2014 | 9 | 25,35 | 6 | 822 | 1 001 839 |
| Otsustuskorras KOV-ile | 2013 | 65 | 77,72 | 23 | 5 894 | 2 648 168 |
| | 2014 | 75 | 66,56 | 22 | 5 359 | 2 504 571 |
| Otsustuskorras | 2013 | 18 | 33,23 | 7 | 5 530 | 13 060 912 |

| | | | | | | |
|---|------|-------------|-----------------|------------|---------------|-------------------|
| AÕJI-le | 2014 | 7 | 4,91 | 8 | 37 221 | 5 434 400 |
| Otsustuskorras MTÜ-le või SA-le | 2013 | 8 | 50,70 | 13 | 3 627 | 435 000 |
| | 2014 | 5 | 96,53 | | | 883 391 |
| Elamumaa vastavalt RVS §34 | 2013 | 36 | 18,34 | | | 173 407 |
| | 2014 | 41 | 56,96 | | | 183 400 |
| Vahetamine avalikul eesmärgil | 2013 | 1 | 0,63 | | | 91 400 |
| | 2014 | 1 | 0,06 | | | 21 500 |
| MaaRS alusel kasutusvalduse võõrandamine | 2013 | 718 | 8 462,86 | | | 9 109 519 |
| | 2014 | 546 | 5 970,66 | | | 9 040 570 |
| MaaRS alusel hoonestusõiguse võõrandamine | 2013 | 139 | 52,34 | 12 | 1 289 | 912 874 |
| | 2014 | 432 | 178,71 | 100 | 6 659 | 5 167 420 |
| Kokku | 2013 | 986 | 8 696,60 | 56 | 16 374 | 26 456 779 |
| | 2014 | 1116 | 6 399,74 | 136 | 50 060 | 24 237 092 |

RVS §-s 33 sätestatud eesmärkidel otsustuskorras KOV-ile, AÕJI-le, MTÜ-le või SA-le võõrandamised on toimunud tasuta, seega nendest võõrandamistest riik rahalist tulu üldjuhul ei saa. Elamumaa võõrandamisest RVS §34 alusel laekub riigile tulu 65% vara harilikust väärtusest kahe aasta jooksul võõrandamisest arvates. Sellest tulenevalt on otsustuskorras võõrandamistest riigile laekuv rahaline tulu vaid osa võõrandatud vara koguväärtusest (2013-2014.aastal toimunud võõrandamistehingutest on riigi saamata jääv rahaline tulu ca 25 miljonit eurot).

1.3.2.1 Maareformi seaduse alusel kasutusvalduse- ja hoonestusõigusega koormatud kinnistute võõrandamine

87% otsustuskorras võõrandamistest on läbi viidud maareformi seaduse alusel maavalitsuste poolt kasutusvaldusega või hoonestusõigusega koormatud kinnistute müügi teel.

Isikul, kelle kasuks on kasutusvaldus seatud, on õigus taotleda maa omandamist pärast kahe aasta möödumist kasutusvalduse seadmisest kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduses sätestatud korras. Kasutusvaldusesse antud maa ostuhinnaks on maa harilik väärtus. Maa ostuhinna määramiseks tellib maa võõrandamise korraldaja maa erakorralise hindamise. Maa hindamisel lähtutakse maa sihtotstarbest ja ei arvestata maad koormavat kasutusvaldust.

Vastavalt riigivaraseaduse §105¹ oli isikutel, kelle kasuks seati riigimaale hoonestusõigus enne 2013. a 20. märtsi, õigus taotleda kuni 2013. a 31. detsembrini hoonestusõigusega koormatud maa omandamist soodustingimustel (otsustamise ajal kehtiva maa maksustamishinnaga).

Hoonestusõigusega koormatud kinnistute võõrandamine on oodatult kulgenud tõusvas tempos, 2013. a võõrandati 74 kinnistut ja 2014. a 251 kinnistut, sealjuures 2014. a lõpuks ei jõutud kõiki võõrandamise taotlusi lõpuni menetleda, aasta lõpuks oli RKVR-is lõpetamata 48 alustatud menetlust ning osade taotluste info oli veel registrisse sisestamata (st menetlused algatamata).

Maavalitsused on aruandeperioodil võõrandanud 1835 kinnistut maareformi seaduse alusel kasutusvalduse ja hoonestusõiguse omanikele.

1.3.2.2 Tasuta võõrandamine kohalikele omavalitsustele seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks

Kohalikele omavalitsustele on nende seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks tasuta võõrandatud kokku 140 kinnistut, sh 45 hoonet, väärtusega 5,15 mln €. Kõige rohkem taotlevad KOV-id transpordimaad kergteede rajamiseks ning endiste riigimaanteede alust maad kohalike teede teenindamiseks. Samas taotlevad KOV-id riigilt seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ka hoonestatud kinnistuid, näiteks:

- Haridus- ja Teadusministeerium võõrandas Kõpu Internaatkooli kinnistu (7 hoonet) Hiiu Vallavalitsusele, kuna kooli pidamine anti vallale üle. Porkuni kooli kinnistu (3 hoonet) võõrandati Tamsalu Vallavalitsusele, kuna Porkuni Kurtide Kool oli kolinud uuele pinnale ja vald taotles vabanenud hooneid keskkonnahariduskeskuse rajamiseks ja Porkuni Paemuuseumi arendamiseks.
- Kultuuriministeerium võõrandas Iisaku Muuseumi kinnistu (4 hoonet) Iisaku vallale ja Valga muuseumi (1 hoone) Valga linnale, kuna riigimuuseumid likvideeriti ja kohalikud omavalitsused otsustasid muuseumide pidamise üle võtta.
- Põllumajandusministeerium võõrandas Põllumajandusameti hoonestatud kinnistu Saue vallale lasteaiade rajamiseks ja Põllumajandusuuringute Keskuse puhastusseadmete kinnistu (3 hoonet) Pärsti vallale.
- Siseministeerium on võõrandanud päästede poode kinnistud Kõrgessaare vallale, Saku vallale ja Vihula vallale. Päästekomandode sulgemisel leiti, et kõige otstarbekam lahendus on kinnistute tasuta võõrandamine kohalikele omavalitsustele, kes omakorda annavad hooned kasutada vabatahtlikele ühendustele.
- Politsei- ja Piirivalveametile kuulunud 9 hoonega kinnistu Kärddlas Pargi tn 3 võõrandati Hiiu Vallavalitsusele sotsiaalkeskuse rajamiseks.
- Kiviõli linnale võõrandati 7 Ida-Viru Maavalitsuse poolt hõivatud korteriomandit. Kiviõli Linnavalitsus otsustas hooned lammutada, kuna need olid muutunud eluohtlikuks.
- Varem Lääne Maavalitsuse valitsemisel olnud Haapsalu lastekodu kinnistu võõrandati Haapsalu linnale, kuna lastekodu pidamise korraldamine anti üle linnale.
- Sotsiaalministeerium võõrandas 6 hoonega lastekodu kinnistu hoonestusõiguse Juuru vallale, kuna lastekodu pidamise funktsioonid anti üle kohalikele omavalitsusele.
- RMK võõrandas Aakre metskonna kinnistu (2 hoonet) Puka vallale seltsimaja pidamise eesmärgil.

1.3.2.3 Elamumaa võõrandamine kohalikele omavalitsustele 65% väärtuse eest

Riigivaraseaduse §34 alusel võib võõrandada riigile kuuluvat elamumaa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasja maa asukohajärgsele kohaliku omavalitsuse üksusele müügihinnaga 65% kinnistu harilikust väärtusest, mille eest tuleb tasuda kahe aasta jooksul võõrandamislepingu sõlmimisest.

Elamumaad RVS §34 alusel on võõrandatud Haljala, Käina, Mäetaguse, Tabivere, Maidla, Värskä, Sangaste ja Saare vallale, kokku 77 hoonestamata kinnistut pindalaga 75,3 ha. Menetlused on läbi viinud Keskkonnaministeerium (Maa-amet).

1.3.2.4 Tasuta võõrandamine avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele

Avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele on nende seadusest või põhikirjast tulenevate ülesannete täitmiseks tasuta võõrandatud 25 kinnistut, sh 10 hoonestatud kinnistut:

- Haridus- ja Teadusministeerium võõrandas 9 kinnistut (kokku 8 hoonega) Tallinna Ülikoolile, Tallinna Tehnikaülikoolile ja Teaduste Akadeemiale.
- Siseministeerium võõrandas Tartu Ülikoolile Käsmu piirikohtumiste maja, mida Tartu Ülikool kasutab bioloogide välibaasina.
- Rahandusministeerium andis Eesti Pangale üle ajaloolise Eesti Panga hoone Tallinnas Sakala tn 4.
- Kaitseministeerium võõrandas 12 hoonestamata kinnistut Kaitseleiidule.
- Keskkonnaministeerium (Maa-amet) võõrandas Tallinnas Teaduspargi 5b hoonestamata kinnistu Tallinna Tehnikaülikoolile.
- Tartu Maavalitsus võõrandas Tartu Ülikoolile Tartus Ülikooli tn 17 asuva õpehoone aluse maa, millele oli seatud hoonestusõigus Tartu Ülikooli kasuks.

1.3.2.5 Tasuta võõrandamine mittetulundusühingutele ja sihtasutustele

Mittetulundusühingutele ja sihtasutustele nende seadusest või põhikirjast tulenevate ülesannete täitmiseks on tasuta võõrandatud 13 kinnistut:

- Kultuuriministeerium võõrandas Järvamaa Muuseumi kinnistud SA-le Ajakeskus Wittenstein ja Mahtra Talurahvamuuseumi kinnistud SA-le Juuru ja Hageri Kihelkonna Muuseumid. Muuseumide tegevust oli otstarbekas jätkata sihtasutuse vormis.
- Siseministeerium ja Sotsiaalministeerium võõrandasid Elva väikelastekodu kinnistud Sihtasutusele Elva Perekodu, kes korraldab edasi väikelastekodu tegevust.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (Maanteeamet) võõrandas Mõniste vallas Kolgamäe karjääri kinnistu Mittetulundusühingule KT Sporting lasketiiru rajamiseks.
- Keskkonnaministeerium (Maa-amet) võõrandas tööstusparkide kinnistud Jõhvis, Kiviõlis ja Kohtla-Järvel (kokku 98,4 ha) SA-le Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus

1.3.2.6 Võõrandamine otsustuskorras harilikule väärtusele vastava tasu eest

Harilikule väärtusele vastava tasu eest on võõrandatud 10 kinnistut, sh 5 hoonestatud kinnistut:

- Välisministeerium võõrandas Tallinnas Narva mnt 98 asuva 3 hoonega kinnistu Hiina RV suursaatkonnale hinnaga 677 489,45 eurot⁶. 2013. a lõpetas Välisministeerium endise saatkonnahoone Kopenhaagenis võõrandamise menetluse ja 2014. a võõrandati kolm kinnisvaraobjekti - endine saatkonnahoone Brüsselis, endised saatkonna ruumid Kiievis ja endised konsulaadi ruumid Kiievis (nimetatud kinnistud võõrandati enampakkumisel).
- RMK võõrandas Läänemaal Hanila vallas asuva Laelatu puhkemaja kinnistu Tartu Ülikoolile väärtusega 25 500 eurot.
- Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas Maa-amet võõrandas Vinni Vallavalitsusele Pajusti alevikus, Naaritsa tn 13 4,9 ha tootmismaad hinnaga 1 euro (ekspert hinnanguga hinnati kinnistu turuväärtuseks 0 eurot, kuna kinnistul asusid vana naaritsafarmi lagununud ehitised, millega kaasnesid lammutuskulud).
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium võõrandas 7 kinnistut, sh 3 hoonestatud kinnistut:
- Harku vallas, Türisalu külas alajaama kinnistu Eesti Energia AS-ile hinnaga 5500 (võõrandamisleping sõlmiti 2007)

⁶ Tegelik omandi üleandmine toimus 2010, võõrandamisleping sisestati registrisse 4 aastat hiljem.

- mitteeluruumid Tallinnas, Lembitu tn 7 Osaihingule Sokotra hinnaga 25 564,66 eurot;
- 3 kinnistut Elering AS-ile Kohtla-Järvel, Saaremaal Leisi vallas ja Paldiskis kokku hinnaga 105 291 eurot;
- Hüdrolektrijaama kinnistu Keila-Joa alevikus, Posti 5 Eesti Energia AS-ile hinnaga 2339,17 eurot.

1.3.2.7 Kinnistute vahetamine avalikul eesmärgil

RVS § 35 alusel võib riigivara otsustuskorras võõrandada vahetamise teel. Vahetamisi on olnud mõlemal aruandeaastal üks. Vahetamised on täitnud maakorralduslikke eesmärke.

1.3.3 Riigivara üleandmine mitterahalise sissemaksena eraõiguslikele juriidilistele isikutele

RVS § 51 alusel on **mitterahalise sissemaksena** üle antud 286 kinnistut, neist 273 RKAS-ile ja 13 teistele isikutele (Tabel 7). Üle antud kinnisasjade harilik väärtus (aktsia- või sihtkapitali suurendamine) on 35 miljonit eurot.

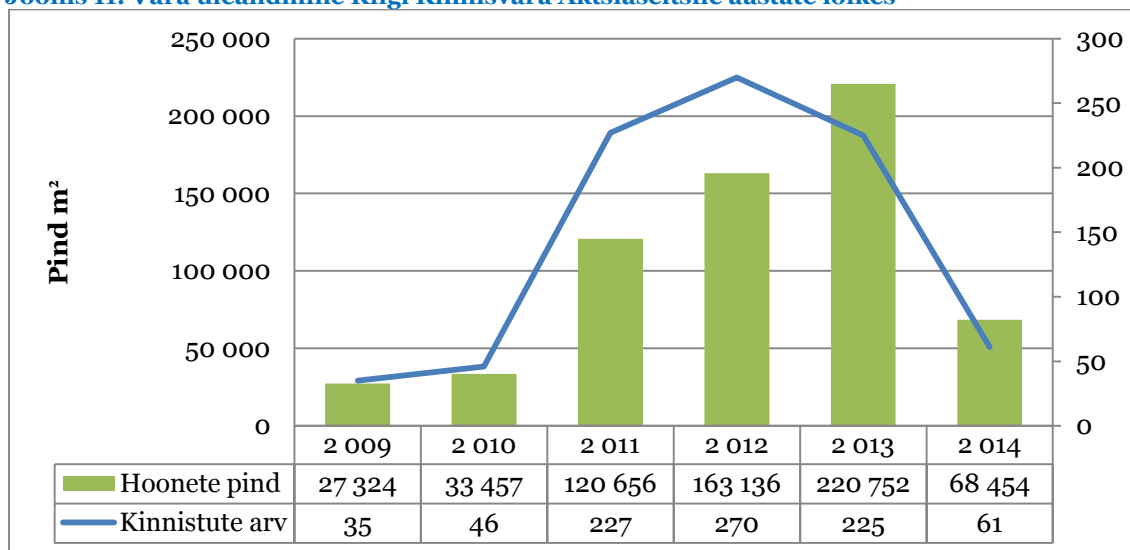
Tabel 7. Riigivara üleandmine eraõiguslikele juriidilistele isikutele

| Valitseja | Saaja | Kinnistute arv | | Hoonete arv | | Hoonete pind (m ²) | |
|---|---|----------------|-----------|-------------|-----------|--------------------------------|---------------|
| | | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Haridus- ja Teadusministeerium | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 60 | 5 | 73 | 7 | 58 331 | 22 745 |
| Kaitseministeerium | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 22 | 3 | 19 | 7 | 1 372 | 7 167 |
| Keskkonnaministeerium | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 6 | 28 | 8 | 33 | 4 835 | 12 278 |
| Kultuuriministeerium | | | | | | | |
| Sh | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 42 | 2 | 46 | 7 | 66 790 | 1 654 |
| | Sihtasutus Eesti Kontsert | | 1 | | 1 | | 3 805 |
| | Sihtasutus Eesti Vabaõhumuuseum | 1 | | 12 | | 3 753 | |
| | Sihtasutus Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid | 3 | | 9 | | 1 674 | |
| | Sihtasutus Hiiumaa Muuseumid | | 6 | | 19 | | 2 295 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | Aktsiaselts TALLINNA SADAM | 2 | | 1 | | 8 | |
| Põllumajandusministeerium | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 2 | | 3 | | 636 | |
| Siseministeerium | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 73 | 6 | 108 | 12 | 65 397 | 2 280 |
| Sotsiaalministeerium | Riigi Kinnisvara Aktsiaselts | 14 | 10 | 23 | 12 | 17 957 | 16 229 |
| Kokku | | 225 | 61 | 302 | 98 | 220 752 | 68 454 |

Kõige rohkem on aruandeperioodil varade omandit üle andnud Sise- ning Haridus- ja Teadusministeerium. Täpsem ülevaade üleandmistest riigivara valitsejate lõikes on toodud lisas 2 (Tabel 7).

RKAS-ile varade üleandmise mahud aastate lõikes on toodud järgneval joonisel (Joonis 11).

Joonis 11. Vara üleandmine Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile aastate lõikes



- 1/3 RKAS-ile üle antud varadest on võõrandatud riigile mittevajalikuna, 2/3 on RKAS-ilt tagasi renditud.
- 2013 a anti vara üle rohkem, kuna omandina võeti üle suur osa Siseministeeriumi portfelist, mille haldusleping sõlmiti 2012. aasta alguses. Selle vara omandi üleandmine lõppes 2013.aasta jooksul.
- Enamik mittevajalikust varast oli 2014. a alguseks üle antud.
 - Justiitsministeeriumi ja Rahandusministeeriumi hooned on RKAS-ile üle antud.
 - Sise-, Sotsiaal- ja Kultuuriministeeriumi üleantavad portfellid on suures osas üle antud. Haridus- ja Teadusministeerium andis omandina 2014 üle suhteliselt vähe, kuna nad panustavad pigem haldusteenuse hankimisele. Uusi üleandjaid 2014 ei tekkinud.
 - Üle on andmata veel suur osa Põllumajandusministeeriumi ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi portfelist.

Aruandes esitatud RKAS-ile üle antud hoonete pindala ei ühti Lisa 3. Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014 RKAS-i tegevusaruandes esitatud vastava numbriga, kuna arvestuse alused on erinevad.

1.4 Riigivara kasutamiseks andmine

- Riik on lepingu alusel kasutusse andnud 13 503 kinnistut (või osa kinnistust) millest 634 on hoonestatud. Riigi omandis olevast maast on teistele isikutele kasutamiseks antud 22% ning hoonetest 6%.
- Kokku oli 2014. a lõpu seisuga RKVR-is registreeritud 14 446 kasutuslepingut, millest 5% on hoonestatud vara üürilepingud, 49% hoonestamata maa kasutamiseks andmise lepingud (maa rentimine, rentimine kaevandamiseks, kasutusvaldus, hoonestusõigus, isiklik kasutusõigus ja servituut) ning 46% maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingud.
- Registri andmetele tuginedes laekub riigile kasutustasudena 3,6 mln eurot aastas (vt Tabel 8). Kasutustasust ligikaudu 45% on seotud maa korralise hindamise tulemustega (maksustamishinnaga).

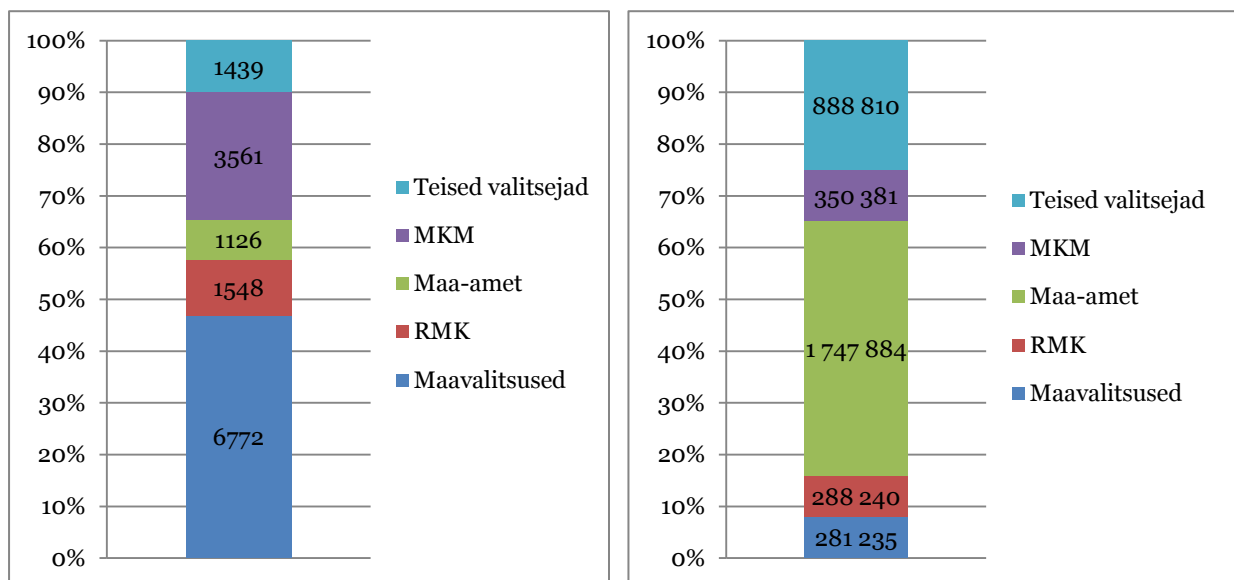
Tabel 8. Kasutamiseks andmise lepingud

| Lepingu liik | Lepingute arv | Maa pindala (ha) | Hoonete pind (m ²) | Aastatasu (€) |
|--|---------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| Hoonestatud vara üürimine | 791 | 0 | 88 515 | 437 880 |
| Hoonestamata maa kasutamiseks andmine | 7094 | 349 252 | 0 | 2 842 073 |
| Maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvaldused ja hoonestusõigused | 6 561 | 61 657 | 0 | 276 595 |
| Kokku | 14 446 | 410 909 | 88 515 | 3 556 548 |

- Sõlmitud kasutuslepingutest 79% on asjaõiguslepingud ning 21% võlaõiguslepingud. Kõige rohkem on sõlmitud kasutusvalduse lepinguid (5461), isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguid on 4410 ja hoonestusõigusi 1439.
- Võlaõiguslepingutest on kõige enam sõlmitud maarendilepinguid (1887), hoonestatud vara üüri- ja rendilepinguid on 791 ja rentimisi kaevandamiseks 330.

Valitsemisalade kaupa jagunevad kasutuslepingud järgmiselt (Joonis 12):

Joonis 12. Kasutamiseks andmise lepingute arv ja aastatasu valitsejate lõikes

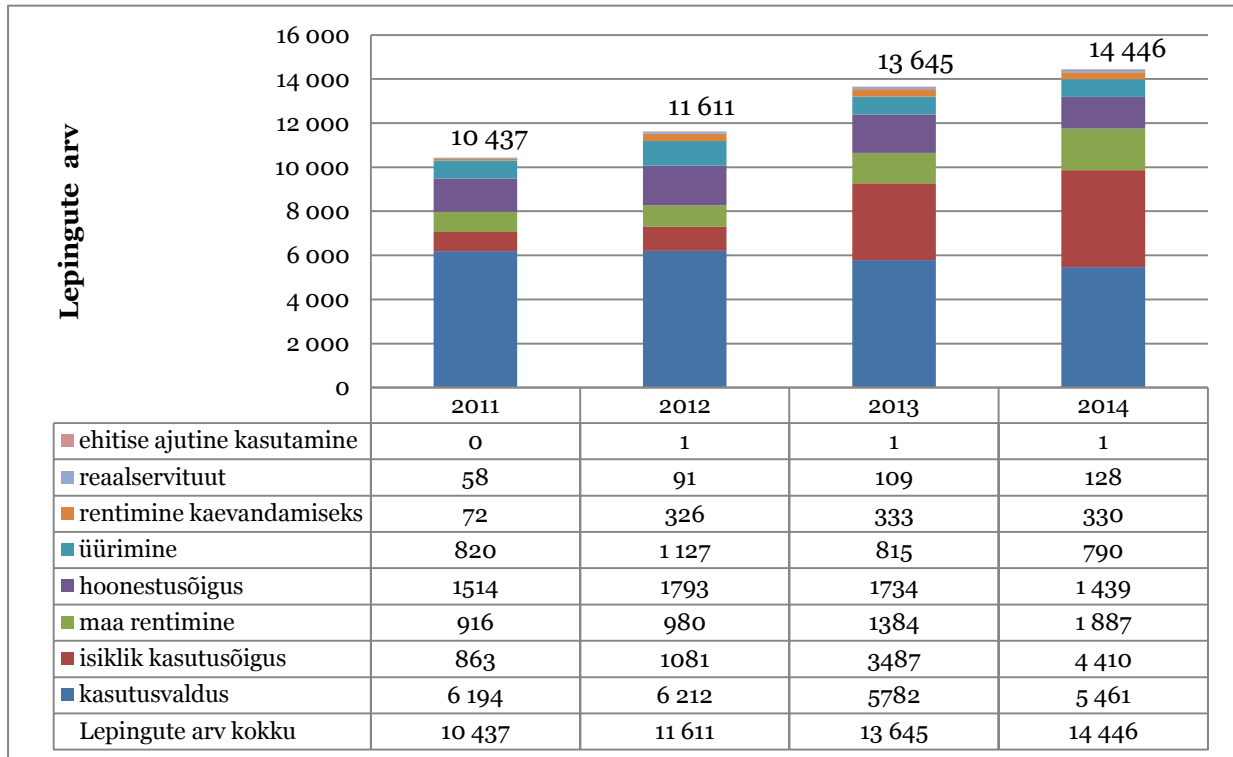


- Ligikaudu pooled kõigist kasutuslepingutest on maavalitsuste valitsemisel, samas laekub nendest lepingutest alla kümnendiku kasutamiseks andmise lepingute tulust. Maavalitsuste poolt sõlmitud lepingutest annab ülevaate peatükk 1.4.3.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisala hallata on 24% lepingutest. Enamus neist on Maanteameti poolt sõlmitud isiklikud kasutusõigused tehnorajatiste talumiseks.
- Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas on sõlmitud 19% kasutamiseks andmise lepingutest, sh:
 - 1108 **Maa-ameti** maatulundusmaa rendilepingut ja rendilepingut kaevandamiseks.
 - 1545 **RMK** haldamisel olevat lepingut.
 - 457 teiste Keskkonnaministeeriumi valitsemisala asutuste sõlmitud lepingut.

- Ülejäänud valitsejate vahel jaguneb ülejäänud 10% kõigist lepingutest. Kasutamiseks andmine valitsejate lõikes on detailsemalt välja toodud Lisas 2 (Tabel 8).

Kasutamiseks andmise lepingute arvu muutust aastate lõikes kajastab Joonis 13.

Joonis 13. Kasutamiseks andmise lepingute arv aastate lõikes



- Kasutamiseks andmise lepingute arv on järk-järgult kasvanud. Vanast riigivara registrist toodi 2010. a lõpus üle 9570 lepingut, 2014. a lõpuks on lepingute arv tõusnud 14 446-ni.
- Lepingute arv on kasvanud eelkõige andmete korrastamise arvelt. Sisestatud on ka need lepingud, mida vanasse registrisse ei kantud. Näiteks Maanteeamet sisestas 2013. a jooksul registrisse juba varem sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingud. Samas on üürilepingute arv vähenenud seetõttu, et hoonestatud varad koos neid koormavate üürilepingutega antakse üle RKAS-ile.

1.4.1 Hoonestatud vara üürimine

- Riik kasutab 94% omandis olevatest hoonetest ise, 6% on välja üüritud kolmandatele isikutele.
- **Hoonestatud vara üürilepinguid** (va riigisisese kasutamise kokkulepped) on 2014.a lõpu seisuga registreeritud 791. Riik on andnud kasutusse 88 515 m² hoonete pinda, millest laekub kasutustasu 437 856 € aastas. Keskmise kasutustasu on 0,41 €/m²/kuus (vt Tabel 9). Keskmist kasutustasu mõjutab asjaolu, et kasutamiseks andmisel reeglina ei kajastu teenused üüris, vaid kõrvalteenustes, mille üle registris arvestust ei peeta.

Tabel 9. Riigi hoonete kasutamiseks andmine kasutusotstarvete lõikes

| Hoonestatud vara | lepingute arv | hoone pind (m ²) | kasutustasu (€/aastas) | kasutustasu (€/m ² /kuus) |
|------------------|---------------|------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
|------------------|---------------|------------------------------|------------------------|--------------------------------------|

| | | | | |
|---------------------------|------------|---------------|----------------|-------------|
| Elamispinnad | 574 | 30 611 | 84 360 | 0,23 |
| Büroo- ja teeninduspinnad | 168 | 42 386 | 311 530 | 0,61 |
| Muud | 49 | 15 518 | 41 990 | 0,23 |
| Kokku | 791 | 88 515 | 437 880 | 0,41 |

Enamus lepingutest (73%) on sõlmitud eluruumi kasutamiseks andmiseks, sh valdavalt Kaitseväeteenistuse seaduse alusel. Kaitseministri 14.06.2013 määrusega nr 35 „Kaitseväeteenistuse seaduse alusel antava tööandja eluruumi kasutustasu kehtestamine“ on kehtestatud tööandja eluruumi kasutustasu suurused, milleks Tallinnas ja Tartus on 0,32 €/m²/kuus ning mujal Eestis 0,19 €/m²/kuus.

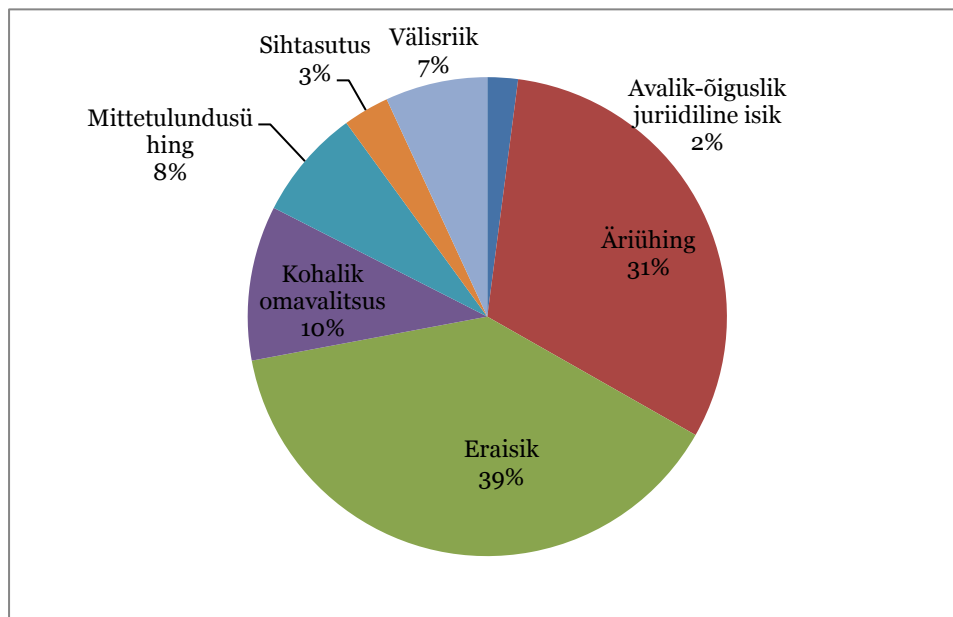
Viiendik lepingutest (see on ca pool kasutusse antud pinnast) on büroo- või teeninduspinna kasutamiseks andmiseks. Neist 24 juhul on tegemist tasuta kasutamise lepinguga, kus üürnik tasub vaid kõrvalkulusid. Kasutusse antud büroo- ja teeninduspindade hulka kuuluvad nii riigi hoonetes asuvad toitlustuspinnad (teenust osutatakse konkreetsetes hoonetes töötajatele), kabinetid, õppehooned kui keldrikorruse ruumid. Enamasti paiknevad kasutusse antud büroo- ja teeninduspinnad väljaspool Tallinna ja Tartut (165-st 123). Seega võib väita, et enamuse kasutusse antud pindade puhul ei ole tegemist väljakujunenud üürituruga piirkonnas asuva klassikalise bürooga.

Riik on 49 juhul kasutusse andnud garaaže, töökodasid, põllumajanduslikke tootmishooneid või muid pindu, mis ei ole elu-, büroo- ega teeninduspinnad. Sii hulka kuuluvad näiteks tuletornid, RMK-le kuuluvad töökojad ja Põllumajandusministeeriumi haldusalas olevad loomakasvatushooned. Ligikaudu pooled nimetatud hoonetest ei ole riigile põhitegevuseks vajalikud.

Kuigi keskmine kasutustasu m² kohta tundub madal, ei ole see tingitud lepingutest, mille kasutustasu oleks võimalik tõsta. Enamasti on tegemist Kaitseministeeriumi tööandja eluruumidega, mille tasu kujuneb eriregulatsiooni alusel. Mitteeluruumidest on kasutusse antud piiratud kasutusega teeninduspindu (asutuste sööklad) või väljaspool aktiivseid turupiirkondi asuvaid riigile mittevajalikke pindu.

Kõige rohkem (39%) hoonete pinda on kasutada antud eraisikutele, millest olulise osa moodustavad Kaitseväe korterid. Äriühingutele (AS, OÜ) on kasutada antud 31 % pinnast, peamiselt büroopindu. Ülevaate riigi hoonete üürnikest ja üürilepingutest annavad järgnev joonis (Joonis 14) ja tabel (Tabel 10).

Joonis 14. Riigi hoonete üürnikud (osakaal kasutatava pinna järgi)



Tabel 10. Riigi hoonete kasutamiseks andmine üürnike lõikes

| Üürnik | Lepingute arv | Üüripind hoones (m ²) | Kasutustasu (€/aastas) | €/m ² /kuus |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Avalik-õiguslik juriidiline isik | 7 | 1 824 | 1240 | 0,06 |
| Eraõiguslik juriidiline isik | 83 | 27 586 | 266 424 | 0,80 |
| Füüsiline isik | 610 | 34 372 | 106 098 | 0,26 |
| Kohalik omavalitsus | 17 | 9 240 | 4 855 | 0,04 |
| Mittetulundusühing | 53 | 6 626 | 30 763 | 0,39 |
| Sihtasutus | 18 | 2 759 | 28 500 | 0,86 |
| Välisriik | 3 | 6 108 | 0 | 0,00 |
| Kokku | 791 | 88 515 | 437 880 | 0,41 |

1.4.2 Hoonestamata maa kasutamiseks andmine

Hoonestamata maa kasutamiseks andmistest on käesolevas peatükis kajastatud riigivaraseaduse alusel sõlmitud lepingud: maa rentimine, rentimine kaevandamiseks, kasutusvaldus, hoonestusõigus, isiklik kasutusõigus ja servituut. RVS-i alusel on kasutada antud 349 252 ha maad kasutustasuga 2,8 mln € aastas (vt Tabel 11).

Maareformiseaduse alusel sõlmitud kasutusvaldusi ja hoonestusõigusi käsitleb peatükk 1.4.3.

Tabel 11. Hoonestamata maa kasutamiseks andmine lepingu liigiti

| Lepingu liik | Lepingute arv | maa pind (ha) | kasutustasu (€/aastas) |
|--------------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| maatulundusmaa rentimine | 1 887 | 298 001 | 1 535 943 |
| rentimine kaevandamiseks | 330 | 39 746 | 476 806 |
| hoonestusõigus | 273 | 9 600 | 762 543 |
| kasutusvaldus | 66 | 1 905 | 32 378 |
| isiklik kasutusõigus | 4 410 | RKVR-is ei koguta | 22 920 |

| | | | |
|----------------|--------------|-------------------|------------------|
| reaalservituut | 128 | RKVR-is ei koguta | 11 484 |
| Kokku | 7 094 | 349 252 | 2 842 073 |

- **Maatulundusmaa rendilepingutega** antakse kasutusse enamuse (85%) kasutusse antud maast, seepärast on nendest tehtud detailsem ülevaade peatükis 1.4.2.1.
- Rentimised kaevandamiseks. Maa-ametil on 330 kehtivat lepingut maa rendile andmiseks maavara kaevandamiseks. Kokku antakse kaevandamiseks maad rendile 39 746 ha aastatasuga 477 tuhat eurot.
- **Hoonestusõiguse** seadmise lepinguid on sõlmitud 273, aastase kasutustasuga 760 000 eurot. Kõige rohkem hoonestusõigusi (184) on sõlminud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, peamiselt raudteetaristu majandamiseks. Siseministeeriumil on 25 hoonestusõiguse lepingut, sellest 21 kirikute- ja koguduste kasuks. Teised valitsejad on sõlminud üksikuid lepinguid.
- **Kasutusvaldusi** on riik seadnud 66, aastase kasutustasuga 32 000 eurot. Enamuse kasutusvaldusi on sõlminud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium teede majandamisega tegelevate ettevõtete kasuks (AS Eesti Teed, AS Järva Teed, Lääne Teed OÜ jms).
- **Isikliku kasutusõiguse** lepingute arv on suur. Kokku on arvel 4410 lepingut aastase kasutustasuga 23 000 eurot, enamuse neist on sõlmitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas teede tehnoarajatiste talumiseks. Kasutustasu on enamusel lepingutest määramata, st tegemist on tasuta kasutamiseks andmisega.
- **Reaalservituut** on seatud 128 korral, aastatasuga kokku 11 902 eurot. Tegemist on enamasti Keskkonnaministeeriumi ja RMK poolt seatud lepingutega.

1.4.2.1 Hoonestamata maatulundusmaa rendile andmine

Maatulundusmaa rendilepinguid on 1887, millega antakse rendile 298 000 ha maad. Nii lepingute arvu kui kasutusse antud pindala poolest moodustavad Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas sõlmitud lepingud 99% kõikidest maatulundusmaa rendilepingutest (vt Tabel 12).

Tabel 12. Maatulundusmaa rendile andmine

| Rendile andja | Lepingute arv | Maa pindala ⁷ (ha) | Kasutustasu (€/aastas) | Kasutustasu (€/ha kuus) |
|-------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Keskkonnaministeerium | 1 877 | 294 034 | 1 460 664 | 0,41 |
| Sh: Keskkonnaamet | 6 | 214 | 168 | 0,07 |
| Keskkonnaministeerium | 1 | 36 | 0 | 0,01 |
| Maa-amet | 778 | 13 335 | 1 242 408 | 7,76 |
| Riigimetsa Majandamise Keskus | 1 092 | 280 448 | 218 088 | 0,06 |
| Teised valitsejad | 10 | 3 967 | 75 276 | 1,58 |
| Kokku | 1 887 | 298 001 | 1 535 940 | 0,43 |

Kuigi arvuliselt ja pindala poolest on suurim kasutusse andja RMK, laekub suurim tulu Maa-ameti lepingutest. Maa-amet annab peamiselt rendile põllumaad, RMK seevastu annab maad kasutusse loodushoiutööde tegemise eesmärgil.

⁷ Tabelis on kajastatud terve katastriüksuse pind, lepinguga kasutusse võetud pind võib sellest erineda.

Kuna oluline osa riigile tulu toovatest maarendilepingutest sõlmitakse Maa-ameti poolt, siis on käesolevas peatükis antud detailsem ülevaade Maa-ameti tegevusest selles valdkonnas.

Maa-amet annab kasutusse maaüksused, mis ei ole ajutiselt vajalikud riigivõimu teostamiseks, kuid mida on otstarbekas säilitada riigi omandis. Põllumajandusmaana antakse kasutusse ja suunatakse rendi enampakkumise menetlusse:

- suurepindalised põllumaad, mille põllumajandusliku kasutuse jätkumine on oluline,
- maad, mis asuvad maavaravarudega või perspektiivsete maardlate laienemise aladel,
- looduskaitsealuste objektidega või nende kaitsevöönditega maad ning muud looduskaitsealad, kus kaitsekord võimaldab põllumajanduslikku kasutamist,
- perspektiivne taristu rajamiseks vajalik maa,
- tiheasustusega alal või selle läheduses asuvad maad, mis võivad edaspidi omada arenduspotentsiaali ja mille väärtus võib tulevikus tõusta ning mida seetõttu ei ole mõistlik kohe võõrandada.

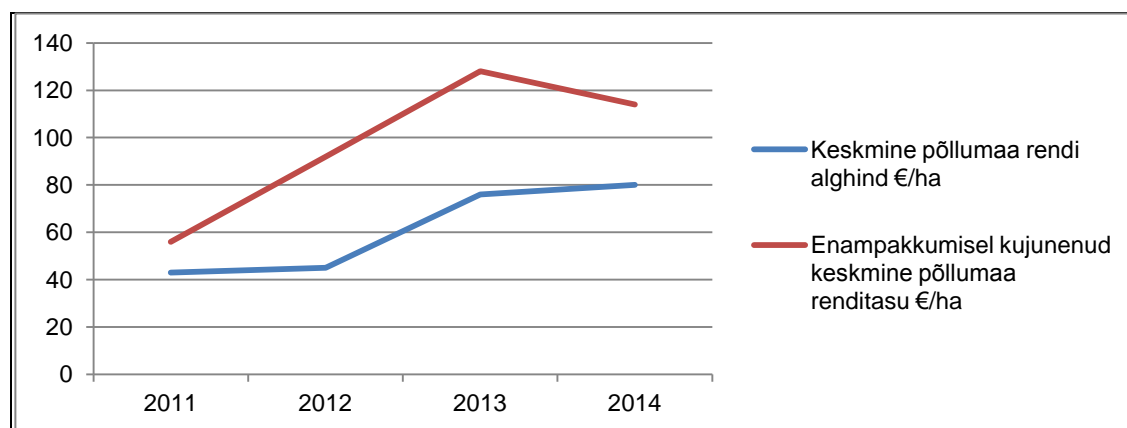
Maa-ameti poolt läbi viidud enampakkumiste edukuse statistika on esitatud järgnevas tabelis (Tabel 13).

Tabel 13. Maa-ameti poolt enampakkumise korras maa kasutamiseks andmine

| Aasta | | Üksuste arv (tk) | Üksuste/kasutusala pindala (ha) | Kasutustasu alghinnad / kujunenud kasutustasud kokku (€) |
|-------|--------------------------|------------------|---------------------------------|--|
| 2013 | Enampakkumine läbiviidud | 211 | 3920 | 278 295 |
| | Kasutuslepingud sõlmitud | 173 | 3326 | 402 348 |
| 2014 | Enampakkumine läbiviidud | 394 | 5797 | 427 824 |
| | Kasutuslepingud sõlmitud | 371 | 5640 | 639 317 |

Nagu põllumajanduslike maaüksuse müügi enampakkumiste puhul, on tulemuslikumad sellise maa rendi enampakkumised, mis on varem olnud kasutuses. Samas mõjutab rendi enampakkumiste tulemuslikkust negatiivselt põllumaa renditasude hüppeline tõus viimastel aastatel. Seetõttu on sagenenud olukorrad, kus maaüksuse esmakordsel enampakkumisel pakkumisi ei esitata ja rendileping õnnestub sõlmida alles pärast alghinna mitmekordset alandamist. Renditasude muutust kajastab Joonis 15.

Joonis 15. Maa-ameti poolt rendile antud põllumaade renditasude muutus 2011.-2014. aastal



1.4.3 Maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutuslepingud

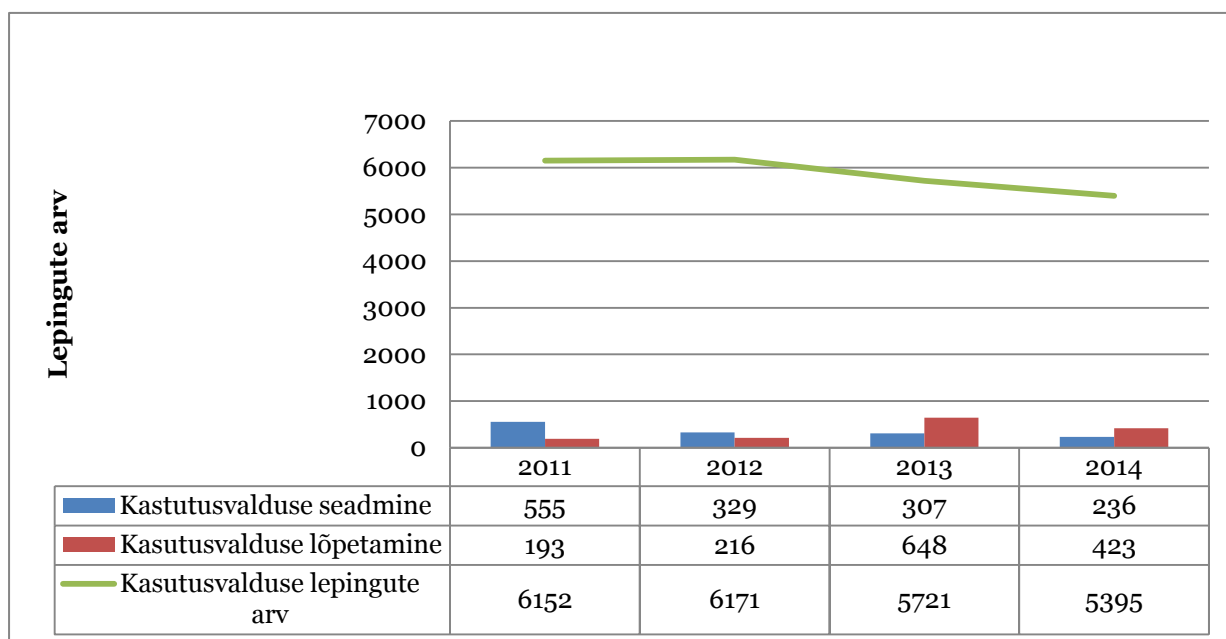
1.4.3.1 Maareformi seaduse alusel maa kasutusvaldusesse andmine

Põllumajandusliku tootmisega tegeleva, MaaRS § 23³ alusel maa kasutusvaldusesse saamise õiguse omandanud isiku kasuks seatakse põllumajandusmaale kasutusvaldus kuni 15 aastaks. Nimetatud tähtaja möödumisel on kasutusvaldajal kolme kuu jooksul õigus taotleda lepingu pikendamist veel kuni 15 aastaks. Isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, tasub esimesel viiel aastal ainult maamaksu, kasutusvalduse tasu maksmine algab viie aasta möödumisel kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmisest. Kasutusvalduse aastatasu suurus on 2% kehtivast maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 6,35 eurot.

Joonisel (Joonis 16) on toodud aastate lõikes maavalitsuste poolt kasutusvalduste seadmise ja kasutusvalduse lepingute lõpetamise arv. Leping lõpeb, kui maa võõrandatakse kasutusvaldajale.

Kasutusvalduste seadmine väheneb pidevalt. Kui 2011. a sõlmiti 555 lepingut, siis 2014. a 236 lepingut. Kasutusvaldusi on lõpetatud nelja aastaga 1480, kuid hallatavate lepingute arv ei ole sellega oluliselt vähenenud, 2014.a lõpuks oli maavalitsuste hallata 5395 lepingut, millest tasud on määratud 3005 lepingu (tasu määratakse alates 5. aastast) keskmine kasutusvalduse tasu on 0,41 €/ha, kokku tulu aastas 177 634 eurot.

Joonis 16. MRS-i alusel kasutusvalduse seadmine ja lõpetamine



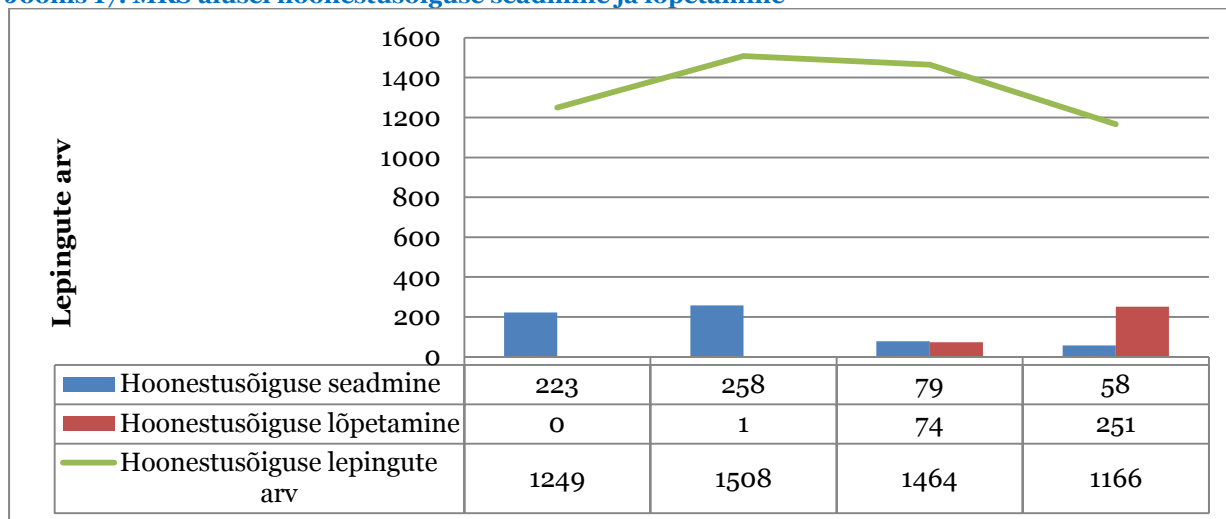
1.4.3.2 Maareformi seaduse alusel hoonestusõiguse seadmine

Maareformi seaduse §35¹ alusel seatakse hoonestusõigus ehitise omaniku kasuks, kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada. Kui ehitise omanik ei avalda soovi või ei sõlmi lepingut, seatakse maavanema otsuse alusel sundhoonestusõigus. Hoonestusõiguse aastatasu määratakse maa maksustamishinna ja katastriüksuse sihtotstarbe alusel (ärimaal 5%, tootmis- ja transpordimaal 4% ja muude sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast), kuid see ei saa olla väiksem, kui 10 eurot.

Uute hoonestusõiguse lepingute sõlmimine on viimasel kahel aastal oluliselt vähenenud, mis võib olla tingitud hoonete aluse maa erastamisõiguse taastamisest. Joonisel (Joonis 17) on näidatud hoonestusõiguste seadmine ja lõpetamine aastate lõikes.

Seoses hoonestusõigusega koormatud maa väljaostmisõigusega suurenes 2014. aastal hoonestusõiguste lõpetamine. 2014. a lõpuks oli maavalitsuste haldamisel 1166 hoonestusõiguse lepingut, millest Ida-Viru Maavalitsusel 915 (78%). Hoonestusõiguse tasudena laekub kokku 98 961 eurot aastas.

Joonis 17. MRS alusel hoonestusõiguse seadmine ja lõpetamine



1.5 Riigivara väärtus

Seisuga 31.12.2014 on riigi raamatupidamise andmetel riigieelarveliste asutuste (v.a RMK) kinnisvara jääkmaksumus bilansis 2,4 miljardit eurot (Tabel 14). RMK valitsemisel olevate varade väärtus on 1,2 miljardit eurot, sh maa väärtus 0,33 ja metsa väärtus 0,74 miljardit eurot (Tabel 15).

Tabel 14. Riigi (v.a RMK) omandis oleva kinnisvara jääkmaksumus bilansis aastate lõikes

| Vara | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kinnisvarainvesteeringud (€) | 49 126 817 | 47 269 285 | 41 853 205 |
| Maa (€) | 127 928 099 | 124 029 648 | 124 328 516 |
| Maa (€/m ²) | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| Hooned (€) | 811 900 137 | 786 044 071 | 737 613 970 |
| Hooned (€/m ²) | 520 | 523 | 519 |
| Rajatised (€) | 1 217 513 823 | 1 287 016 327 | 1 289 104 580 |
| sh teed (€) | 1 093 845 140 | 1 167 503 340 | 1 166 731 533 |
| Lõpetamata ehitused ja etapiviisilised soetused (€) | 154 106 486 | 120 855 385 | 166 889 980 |
| Mets (€) | 7 659 475 | 7 659 475 | 7 659 475 |
| Kokku | 2 368 234 837 | 2 372 874 192 | 2 367 449 727 |

Tabelist nähtub, et ligikaudu poole riigi kinnisvara maksumusest moodustavad teed ning ca kolmandiku hooned. Riigivara väärtus on kolme aasta jooksul vähe muutunud.

Riigi omandis maa väärtus ilma RMK-ta on 124,3 miljonit eurot (0,05 €/m²). Riigi maa väärtus bilansis tugineb viimati 2001. aastal läbi viidud korralise hindamise tulemustele ega kajasta väärtust adekvaatselt ja õiglaselt. **Uue korralise hindamise läbi viimine maa hindamise seaduse alusel tõstaks väärtust kordades.**

RMK-le kuuluva kinnisvara väärtus on esitatud järgnevas tabelis (Tabel 15).

Tabel 15. RMK valitsemisel oleva kinnisvara jääkmaksumus bilansis aastate lõikes

| Vara | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kinnisvarainvesteeringud (€) | 0 | 0 | 7 119 651 |
| Maa (€) | 309 298 766 | 323 884 807 | 329 386 795 |
| Maa (€/m ²) | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| Hooned (€) | 17 074 807 | 19 371 734 | 16 413 134 |
| Hooned (€/m ²) | 173 | 215 | 187 |
| Rajatised (€) | 49 996 744 | 63 913 753 | 73 259 670 |
| sh teed (€) | 30 557 778 | 39 368 449 | 47 602 175 |
| Lõpetamata ehitused ja etapiviisilised soetused (€) | 38 053 | 3 906 860 | 9 401 664 |
| Mets (€) | 741 847 889 | 741 847 889 | 741 847 889 |
| Kokku | 1 118 256 259 | 1 152 925 044 | 1 177 428 803 |

Raamatupidamise andmetele tuginedes on riigi hoonete kulum keskmiselt 24% (Tabel 16).

Tabel 16. Riigi hoonete kulum

| | Jääkmaksumus, € | Soetusmaksumus, € | Kulum, € | Kulum, % |
|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------|
| Hooned | 737 613 970 | 966 831 070 | -229 217 100 | -24% |
| sh eluhooned | 33 149 842 | 48 246 865 | -15 097 023 | -31% |
| sh mitteeluhooned | 704 464 128 | 918 584 206 | -214 120 078 | -23% |

2. RIIGI KINNISVARA JUHTIMISE EESMÄRKIDE TÄITMINE

Riigi kinnisvara juhtimisega seotud eesmärgid tulenevad peamiselt:

- Riigivaraseadusest (kehtib alates 2010), mis seab tähtaegu andmete korrastamisele ja üldised nõuded hoonestatud kinnisvara valitsemisele.
- Muudest õigusaktidest tulenevad nõuded ja eesmärgid, mis riigile kui kinnisvara omanikule ja kasutajale kehtivad. Käesolevas aruandes on põhjalikumalt käsitletud energiatõhususe nõuete täimisega seotud eesmäärke, mis tulenevad ehitusseadusest ja EL direktiividest.
- Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammist ja otsustest, mis on seotud riigi kinnisvarastrateegia elluviimisega, mis täpsustavad ja seavad konkreetseid tähtaegu strateegiast tulenevate eesmärkide täitmiseks.
- Riigi kinnisvarategevuse strateegiast (2007), mis sõnastab neli peaesmärki:
 - Vajaliku vara tõhus arendamine
 - Vajaliku vara tõhus korrashoid
 - Mittevajalike varade käibesse suunamine
 - Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine

Kolme esimese nimetatud eesmärgi elluviijaks on RKAS. Strateegia näeb ette riigi kinnisvara valitsemise RKAS-i kui kompetentsikeskuse kaudu. Riigi omandis hooned võõrandatakse RKAS-ile mitterahalise sissemaksena, vajalikud hooned renditakse tagasi, mittevajalikud hooned võõrandatakse. RKAS osutab riigile vajaliku kinnisvara korrashoiuteenuseid, riigiasutused on tellija rollis. Kahe poole suhet reguleerib üürileping. Investeeringud tehakse RKAS-i kaudu ja nende eest tasutakse üürimaks. Selle skeemi üheks oluliseks eelduseks (alameesmärgiks) on riigile vajalike hoonete üleandmine RKAS-ile.

Neljanda eesmärgi elluviijaks on Rahandusministeerium.

Riigivaraseadusest, riigi kinnisvarastrateegiast ja Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammist tulenevate eesmärkide ning energiatõhususe eesmärkide täitmist on detailselt kirjeldatud 2014. aastal esitatud aruandes.

Käesolevas aruandes keskendutakse olulisematele eesmärkidele (vastavalt alapeatükid 2.1-2.6), milleks tulenevalt eeltoodust on:

- Andmete korrastamine andmekogudes;
- Hoonete energiatõhusus;
- Hoonete üle andmine Riigi Kinnisvara AS-ile;
- Riigile vajalike hoonete tõhus korrashoid ja arendamine;
- Riigi kinnisvaraportfelli optimeerimine ja mittevajalike hoonete müük;
- Riigi kinnisvaraportfelli juhtimissüsteemi, sh rahastamissüsteemi loomine.

Eraldi alapeatükk (2.7) on riigi kinnisvarastrateegia seostest teiste oluliste seonduvate riiklike poliitikatega.

Olulisemad riigi kinnisvara juhtimise keskkonnas toimunud muutused võrreldes eelmise koondaruandega:

- Riigivaraseaduse muutmise eelnõu menetlemise peatumine Riigikogus jaanuaris 2015, millega jäi viibima mitmete oluliste menetlusi lihtsustavate ja halduskoormust vähendavate regulatsioonide muutmine.
- Eelmise koondaruande kinnitamisel 10.04.2014 VV poolt Rahandusministeeriumile antud ülesanded, millega seoses viidi läbi tegevuskavade koostamiseks vajalike andmete korje ning koostati tegevuskava RKAS-ile hoonete üleandmiseks, hoonete andmete korrastamiseks ja riigi hooneteportfelli rahastamiskava koostamiseks.
- Uue Euroopa arvepidamissüsteemi ESA2010 jõustumine 01.09.2014, milles tehti olulisi muudatusi riigi kinnisvaraportfelli arvestusreeglite suhtes. Kõige olulisemana võib välja tuua selle, et tulenevalt ELi poliitilisest survest saavutada valitsussektori eelarvetasakaalu ja võlataset puudutavate arvandmete osas võimalikult suur täpsus, käsitatakse neid küsimusi ESA 2010s oluliselt ulatuslikumalt kui ESA 95s ja luuakse senisest suuremat selgust investeeringute kajastamise reeglites ja riskide jaotumises, mis vähendab erinevate tõlgenduste ja hilisema tehingute ümberklassifitseerimise riski ning kasvanud on ka võimalused tehingute kajastamisel valitsussektori välisena.
- Uue valitsuse ametisse astumine 2015. aasta kevadel ja Vabariigi Valitsuse Tegevusprogrammis (VVTP) senisest suurema tähelepanu pööramine riigihalduse teemadele. Kaasnevalt riigihalduse ministri koha loomine Rahandusministeeriumis ja Siseministeeriumi seotud osakondade ületoomine Rahandusministeeriumisse alates 01.09.2015.
- Uue planeerimisseaduse vastuvõtmine ja kehtima hakkamine 01.07.2015 ning riigi maade haldamise, planeerimise ja maakorralduse teemade aktualiseerumine nii uues VVTP-s kui maade omandamise kaasustes, eelkõige kavandatava Rail Balticu projektiga seondult.
- Uue ehitusseaduse vastuvõtmine ja kehtima hakkamine alates 01.07.2015, millega luuakse täiendavaid nõudeid omanikule, kusjuures uue nõudena on seaduse tasemel kehtestatud nõue hooldusjuhendite loomiseks.
- Eesti keelde on tõlgitud Euroopa Liidu standardiseeria EVS-EN 15221 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine“, mis käsitleb kinnisvarakeskkonna ja laiemalt kogu tugitegevuste korraldamist kinnisvara kasutava organisatsiooni vaates. Käsil on uustöötlus Eesti standardist EVS 807 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine“, millesse integreeritakse ka EVS-EN 15221 põhimõtted, st senist omaniku ja teenusepakkuja vaatenurka laiendatakse selliselt, et lisandub ka teenuse tellija vaatenurk.

2.1 Andmete korrastamine andmekogudes

2.1.1 Riigimaa maakatastrisse kandmine

Alus: Riigivara valitsejad peavad kandma kõik nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad maaüksused maakatastrisse 31. detsembriks 2017 (RVS §107 lg 2).

Täitmine: Eesti pindala on 4 522 700 ha, sellest registreeritava maa pindala (ilma piiriveekogude ja Võrtsjärveta) on 4 343 200 ha. 31. detsembri 2014 seisuga on maakatastrisse kantud 96,3% registreeritavast pindalast. Seega vajab katastrisse kandmist veel ca 160 000 ha maad.

Maade registreerimisest omab ülevaadet Maa-amet, kelle analüüsi järgi on maareformi käigus vajalik riigi omandisse vormistada veel ca 125 000 ha maad, millest Maa-ameti portfelli lisandub hinnanguliselt ca 75 000 ha maad. Sellest maast 20%-30% on looduskaitsete piirangutega või maardla-ala ja 70%-80% on piiranguteta maa.

Aastatel 2011-2014 jäeti riigi omandisse keskmiselt 64 000 ha maad aastas. Kui sama trend jätkuks, võiks loota riigimaade tähtajaks katastrisse kandmist. 2014. aasta näitas aga maade registreerimise mahus tugevat langust, samal ajal kui registreeritavate maaüksuste arv on jäänud samaks. Arvuliselt jõutakse riigi omandisse vormistada ca 4000 katastriüksust aastas, kuid katastrisse kantava maaüksuse keskmine suurus on vähenemas. Kuna maaüksuse registreerimiseks tehtavate toimingute maht ei sõltu maatuiki suurusest, siis võib oodata aastase registreeritava maa pinna vähenemist. Analüüs ja ettepanekud maareformi lõpetamise, riigi maareservi moodustamise ja riigimaa reservina säilitamise põhimõtete määratlemiseks on Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis 2015-2019 keskkonnaministri vastutusel tähtajaga märts 2016. Maa riigi omandisse jätmist on kajastatud ka peatükis 1.2.1.

2.1.2 Hoonestatud maaüksuste kinnistamine

Alus: Riigivara valitsejad pidid kinnistama nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad hoonestatud maaüksused 31. detsembriks 2012 (RVS § 107 lg 1).

Täitmise: Riigi kinnisvararegistri andmetel on 31.12.2014 seisuga riigi omandis 1188 hoonestatud Eestis asuvat vara, millest kinnistatud on 90%. 1. jaanuariks 2015 oli riigi kinnisvararegistris veel 121 kinnistamata hoonestatud Eestis asuvat maaüksust. Kuna RKVR ei ole kinnistusraamatuga (KR) liidestatud ja käsitsi andmete uuendamine on tülikas, siis ei ole kõik tegelikult kinnistatud varad RKVR-is kinnistusraamatuga seostatud. Kinnistusraamatu väljavõttega võrdlusest selgus 20 hoonestatud vara, mis RKVR-i andmetel on kinnistamata kuid KR-i andmetel kinnistatud. Enamus kinnistamata hoonestatud varadest on Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas (RMK ja Keskkonnaagentuuri volitatud valitsemisel), teistel valitsejatel on kinnistamata üksikud varad.

Võrdluseks - seisuga 01.10.2013 oli RKVR-is kinnistamata 134 hoonestatud maaüksust. Seega on märgata eesmärgi täitmisel edenemist.

Probleem: Kuigi ülesanne on tähtajaks täitmata, ei ole probleem väga suur. Kinnistamata on üksikud hoonestatud varad, mis on seotud näiteks omandireformi vaidlustega. Suurem probleem on automaatse andmevahetuse puudumine RKVR-i ja KR-i vahel.

Lahendus: RVS-i muutmise seadusega kavatsetakse nimetatud tähtaega pikendada. Eelnõu kohaselt on pikendatud tähtaeg 31.12.2015. Lisaks kavandab Rahandusministeerium registriarendustega suurendada automatiseeritust andmete uuendamisel.

2014. a teostatud RKVR-i arendustega võeti kasutusele uued EHR ja ADS e-teenused ja ühtlasi realiseeriti ka ehitiste andmete, sh aadresside automaatne uuendamine RKVR-is.

2015-2016 a on kavas luua RKVR-i ja KR-i vaheline andmevahetus selliselt, et juhul, kui kinnistu omanik on Eesti Vabariik, siis kuvatakse KR-is RKVR-i andmed koos viitega RKVR-i vastavale varaobjektile. Registritevaheline liides vabastab riigivara valitsejad KR-i riigivara valitseja märke tegemise kohustusest ja ühtlasi luuakse automaatne andmete uuendamine mõlemas registris.

2.1.3 Hoonestamata maaüksuste kinnistamine

Alus: RVS-i muutmise seaduse eelnõu kohaselt on riigivara valitsejad kohustatud kinnistama kõik nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad maaüksused ja tegema selleks vajalikud toimingud 2017. aasta 31. detsembriks⁸. Keskkonnaministeeriumil ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil on nimetatud tähtajaks 31.12.2019.

⁸ Praegu on see kohustus vaid juhul, kui varaga tehakse tehinguid või kui vara valitseja seda soovib.

Täitmine: Riigi omandis olevast 46 307 Eestis asuvast varast on RKVR-i andmetel kinnistatud 16 784 (36%). Kinnistusraamatu andmetega võrdlusest selgus, et Eesti Vabariigile kuuluvaid kinnistuid oli 2014. aasta lõpu seisuga kinnistusraamatus 22 183. Andmete võrdlus kinnistusraamatuga näitas veel, et RKVR-ist puudus 30 KR-is registreeritud kinnistut ning 328 riigi omandis oleval kinnistul oli puudu märkus riigivara valitseja kohta.

Maa kinnistamine on ühekordne protseduur, mis ei ole keerukas ja otseseid lisakulusid kaasa ei too. Kindlasti kaasneb maade massilise kinnistamisega hetkeline halduskoormuse kasv. Riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõuga kavandatakse muuta kinnistusraamatuseadust ja tunnistada kehtetuks § 15 lg 2, mis kohustab tegema KR-i märke riigivara valitseja kohta. RVS-i eelnõus on arenduste valmimiseks ette nähtud rakendustähtaeg 1. juuli 2016. Selleks ajaks on vaja korrastada andmed ja teostada KR-i ja RKVR-i arendustööd.

2.1.4 Valitsemise eesmärgi määratlemine

Alus: Ühe aasta jooksul peale riigi kinnisvararegistri asutamist (hiljemalt 01.01.2012) pidi riigivara valitseja selles määrama iga oma valitsemisel oleva kinnisasja valitsemise eesmärgi (RVS § 103 lg 2).

Täitmine: Seisuga 01.10.2013 oli valitsemise eesmärk määratud 41%-l varadest, 2014. aasta jooksul ei ole valitsemise eesmärgi määratlemises olulist edasiminekut olnud. Seisuga 31.12.2014 on valitsemise eesmärk endiselt määramata enam kui pooltel (55%) varadest.

Probleem: Regulaatsioon on lünklik, menetlus keerukas.

RVS §10 lg 1 kohaselt on riigivara valitsemise eesmärkideks riigivõimu teostamine, muu riigivara valitseja poolt määratud avalik eesmärk, tulu saamine või reservina säilitamine. Valitsejate hinnangul ei ava RVS piisavalt eesmärkide sisu, puudub juhendmaterjal ja meetodika, millest eesmärgi määramisel lähtuda.

Eriti terav on probleem eesmärgi „reservina säilitamine“ määramise puhul, kus seda on lihtne samastada MaaRS-i alusel riigi omandisse jäetud riigi maareserviga, mis ei ole samatähenduslik.

Enamuse riigi maaportfellig moodustub maa, mis reformi käigus jäetakse riigi omandisse maareformi seaduse § 31 lõike 1 alusel. Kogu maaportfellig suhteliselt väikese osa valitsemise eesmärk on teada maa riigivaraks vormistamise ajal. Need on maaüksused, mis on riigile vajalikud otseselt seadusest (nt maareformi seadusest, riigivaraseadusest, looduskaitseadusest, metsaseadusest, maapõuuseadusest) tulenevate ülesannete täitmiseks. Mahult suurem osa maad jäetakse riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservi moodustamiseks, sealhulgas maareformi käigus vabaks jäänud (nõueteta) maa, mille reformimine on võimalik üksnes riigi reservmaana. Sellise maa valitsemise eesmärgid ja kasutusvõimalused ei ole üldjuhul selle riigivaraks vormistamise ajal veel teada.

Lisaks maareformi käigus riigi omandisse jäetavale maale võib riigi maade portfelli lisanduda maad, mida riik omandab seaduse alusel, näiteks pärimisel (pärimisseaduse § 18 lõige 2), kinnisasja omandist loobumisel (asjaõigusseaduse § 126 lõige 3), vara konfiskeerimisel (RVS § 7 lõige 5) või tehingutega (looduskaitseadus § 16 ja § 20, kinnisasja sundvõõrandamise seadus). Ka sellise maa edaspidise kasutamise eesmärgid võivad olla riigile omandamise ajal teadmata või võivad realiseeruda alles pikema aja jooksul, mistõttu tuleb sellist maad mõnda aega säilitada maareservina.

Seetõttu tuleks valitsemise eesmärgi määratlemise juures selgelt eristada:

- RVS-i valitsemise eesmärki, mis tähendab sisult pikaajaliselt reservina säilitamiseks vajalikku vara,
- muudel alustel tekkinud analüüsimata ning seetõttu teadmata kasutusvõimalustega reservi.

Lahendus 1: Regulatsiooni täiendamine, menetluse lihtsustamine ja infosüsteemi toe loomine.

Rahandusministeerium nõustus juba eelmises koondaruandes, et valitsemise eesmärgi määramise regulatsioon vajab täiendamist ja täpsustamist.

Lahendus 2: Reservmaa määramise kriteeriumite kinnitamine Vabariigi Valitsuse poolt.

Oluline on reservina säilitatava vara kriteeriumid kinnitada VV poolt, kuivõrd tegemist on strateegilise küsimusega. Samal tasemel tuleks vastu võtta põhimõtted, millist vara riik võõrandab. Nimetatud tegevused on olnud (üle-eelmise) valitsuse tegevusprogrammis keskkonnaministri vastutusel. Keskkonnaministeeriumi ülesandel on Maa-amet koostöös Rahandusministeeriumiga välja töötanud riigile vajaliku maa reservina säilitamise kriteeriumid, mis paraku valitsusk koalitsiooni vahetumise tõttu 2014. aasta kevadel valitsusse kinnitamiseks ei jõudnud.

Rahandusministeeriumi ettepanek:

- Maareservi- ja müügikriteeriumid kinnitada valitsuse tasemel, misjärel on võimalik kirjaliku juhendiga täpsustada teiste valitsemise eesmärkide sisu ning välja töötada vajalik infosüsteemi tugi. Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis on Keskkonnaministeeriumi ülesandeks märtsiks 2016 teostada analüüs ja ettepanekud maareformi lõpetamise, riigi maareservi moodustamise ja riigimaa reservina säilitamise põhimõtete määratlemiseks
- Kõikide hoonestamata maade omand koondada Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse, sh selliste varade omandamine ja müük.

2.1.5 Kasutamiseks võtmise lepingute sisestamine

Alus: Riigivara valitsejad on kohustatud RKVR-is registreerima kasutamiseks võtmise lepingud, mille alusel riik kasutab teisele isikule kuuluvat kinnisvara (RVS § 95 lg 5).

Täitmine: Korreksete lepinguandmete olemasolu on väga oluline, kuna leping on riigivara, millega kaasnevad õigused ja kohustused nagu omandis oleva varagagi ning lepinguga võetakse rahalised kohustused, mis on aluseks eelarvekulude prognoosimisel.

1. oktoobri 2013 seisuga oli RKVR-i andmetel RKAS-iga sõlmitud kasutuslepingute mahuks 364 087 m². 2014. aastal läbiviidud andekorje käigus sisestati RKVR-i seni sisestamata kasutamiseks võtmise lepinguid mahus **ca 100 000 m²**.

31. detsembri 2014 seisuga oli RKVR-is registreeritud RKAS-iga sõlmitud kasutuslepingute mahuks 530 121 m², mis on 3% võrra suurem RKAS-i tegevusaruandes kajastatud vastavast numbrist. Väike erinevus on tingitud erinevast pindade kajastamise metoodikast registrites ja võimalik, et ka sisestusvigadest.

Riigil puudub info teistelt isikutelt vara kasutamiseks võtmise mahu kohta, seetõttu ei ole võimalik hinnata, kui palju lepinguid on veel kirjalikult sõlmimata või registrisse kandmata. Kindlustunne puudub, et kõik riigi üürilepingud on RKVR-is registreeritud, sest juba sõlmitud lepingute tagantjärele registreerimine ning juba kasutuses olevatele pindadele lepingute sõlmimine toimuvad jätkuvalt.

Probleem: Lepingute sisestamine on töömahukas.

Lahendus: Eelmises koondaruandes esitati lahendusena:

- pikemas perspektiivis - andmevahetuse loomine RKVR-i ja RKAS-i infosüsteemi vahel ning menetluse lihtsustamine, mis on jätakuvalt aktuaalne ja kriitiline vajadus. Lahenduse realiseerimiseks on vajalik leida ressursid registri arendusteks.
- juba järgmises eelarveprotsessis - RKVR-is registreerimise nõude seadmine eelarveotsuste eeldusena. RES 2016-2019 protsessis on selle meetme positiivne mõju juba selgelt ilmnenud. 2015. aasta kevadel RKAS-iga sõlmitud rendimaksete prognoose analüüsidest täienes RKVR-i andmestik märkimisväärselt (näiteks registreeriti 2015. aasta I kvartalis RKVR-is 19 hoonestatud kinnisvara kasutamiseks võtmise lepingut hoonete pinnaga ca 10 000 m², mis olid registreerimise hetkeks kehtinud rohkem kui üks aasta).

Lisaks on 2014. aastal senisest veelgi selgemalt ilmnenu**d vajadus**:

- korrastada kogu kasutamiseks võtmise protsess alates pinnakasutuse vajaduse hindamisest, alternatiivsete lahenduste võrdlemisest kuni lepingu sõlmimiseni. See vajab RVS-i täiendamist (eelmises koondaruandes kirjeldati probleemi põhjalikumalt peatükkides 3.3.2-3.3.4).
- luua andmevahetus RKVR-i ja riigi finantsjuhtimise infosüsteemi vahel (eelarve infosüsteem ja finantsaruandlus), et tekiks ülevaade riigi kinnisvaraga seotud kuludest.
- luua lihtsustatud ja standardsem üürihinna kujunemise reeglistik, mis toetaks eelarve stabiilsust ja lihtsustaks rendimaksete prognoosimist eelarves.

Kõik viidatud lahendused eeldavad muudatusi RVS-is ja lisaressursse registrite arendamiseks.

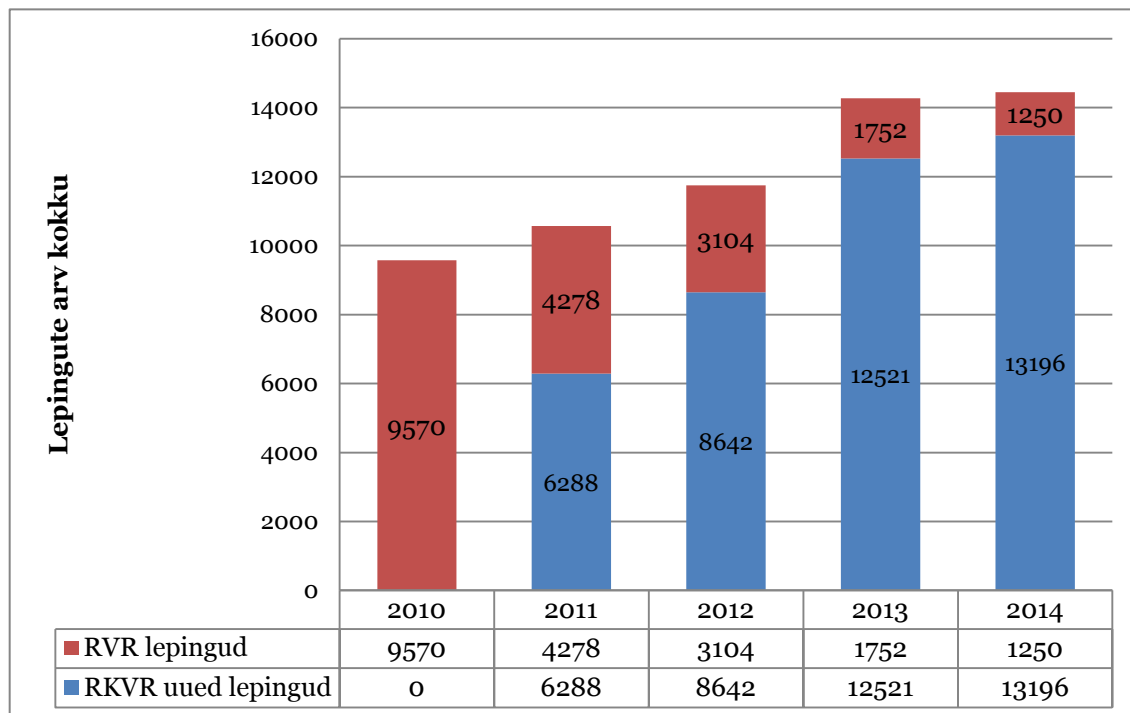
2.1.6 Kasutamiseks andmise lepingute andmete korrastamine

Alus: Riigivara valitsejad pidid viima enne RVS-i jõustumist (mõeldud on RVS-i redaktsiooni jõustumist 2010. aastal) sõlmitud kasutuslepingud kooskõlla kehtiva seadusega ühe aasta jooksul seaduse jõustumisest arvates, st hiljemalt 01.01.2012 (RVS § 102 lg 2).

Täitmine: Tähtajaks ülesannet suure töömahu tõttu täita ei suudetud, lepinguid on korrastatud järk-järgult, ka viimase aasta jooksul on märgata edusamme. Vanast riigivara registrist toodi üle 9570 kasutuslepingut, millest oli 2014. a lõpuks lõpetatud või ümber vormistatud 8320 (87%), sh 2011 a jooksul korrastati 5292, 2012.a 1174, 2013. a 1352 ja 2014. a 502 lepingut.

Kõigist registreeritud lepingutest oli 2011. a lõpuks uuel andmevormil 60%, 31.12.2014 seisuga 92% lepingutest (vt Joonis 18).

Joonis 18. Kasutamiseks andmise lepingute korrastamine



Korrastamist vajab veel 1250 vanast registrist ületoodud lepingut. Peamiselt on üle vaatamata kasutusvalduse ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, mille maht on suur. Hoonestatud vara üürilepingud on 99% ulatuses korrastatud.

- Kõige rohkem on ümber vormistamist vajavaid lepinguid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil, Harju Maavalitsusel ja Ida-Viru Maavalitsusel – igäihel veel üle 300 lepingu.

Vähem on lepinguid parandada Saare Maavalitsusel, Keskkonnaministeeriumil, Pärnu Maavalitsusel ja Viljandi Maavalitsusel.

Ülejäänud valitsemisalades on andmed korrastatud või on vanal vormil veel üksikud lepingud.

2.1.7 Riigi ehitiste registreerimine ehitisregistris (EHR)

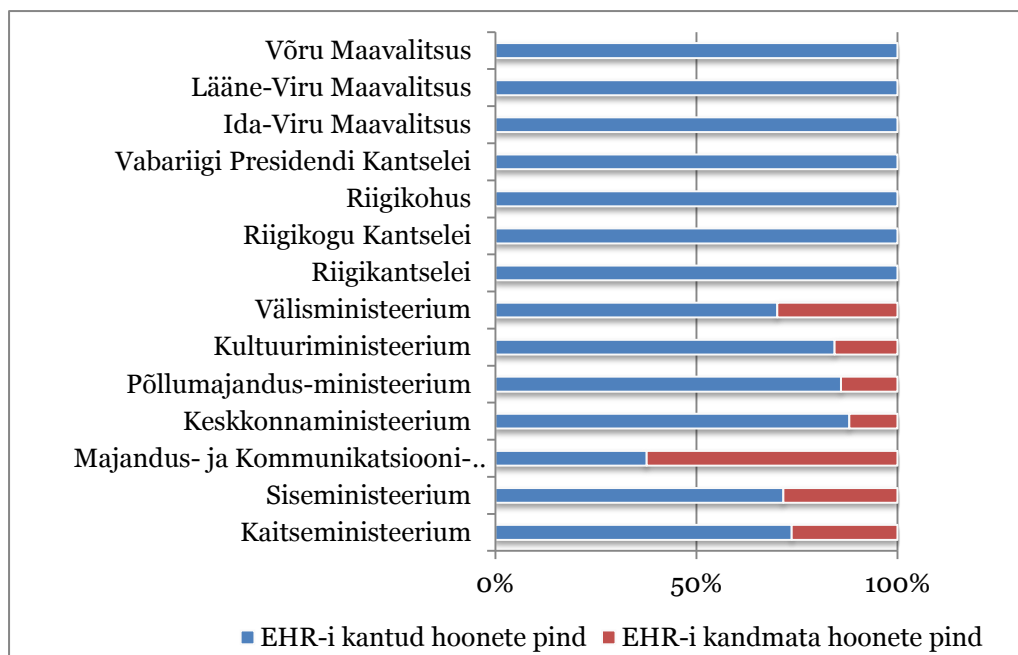
Alused: Riigivara valitseja pidi registreerima tema valitsemisel oleva riigi andmekogudes registreerimata vara vastavates registrites 2013. aasta 31. detsembriks (RVS § 111). VV 10.04.2014 otsusega rahandusministeeriumile antud ülesanne koostada tegevuskava hoonete andmete korrastamise kohta.

Täitmine: Eelmise koondaruande andmetel oli ehitisregistris registreeritud ca 2/3 kõigist RKVR-is registreeritud riigi omandis olevatest ja hoonestusõiguse alusel kasutatavatest hoonetest (58 % hoonete arvust, 66 % pindalast), 2014. aasta lõpu seisuga ca 3/4 (73 % hoonete arvust, 84 % pindalast). Aastaga on registreeritus kasvanud 15% võrra. EHR-is registreeritud hoonete osakaalu tõus tuleneb ühest küljest läbiviidud andmekorjest, mille käigus tekitati seos RKVR-i ja EHR-i hoone kande vahel ning teisest küljest riigi omandis olevate varade võõrandamisest, mille tulemusel on EHR-is registreerimata hooned üle antud RKAS-ile.

Hoonete registreeritus EHR-is valitsemisalade kaupa on esitatud Lisas 2 olevas tabelis (Tabel 2). Justiits- ja Rahandusministeeriumil, Riigikontrollil, Õiguskantsleri kantseleil ning mitmel maavalitsusel ei ole omandis olevaid hooneid. Kõik hooned on EHR-is registreeritud

ülejäanud Põhiseaduslikel institutsioonidel ja maavalitsustel ning Sotsiaalministeeriumil. Alla 50 % hoonetest on EHR-is registreeritud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas (vt Joonis 19).

Joonis 19. Riigi omandis olevate ja Eestis asuvate hoonete registreeritus EHR-is



Probleem: hoone registreerimine EHR-is on ressursimahukas tegevus. Kui hoonel puudub projektdokumentatsioon, on vaja hoone üle mõõdistada või koguni (eskiis)projekt koostada.

Lahendus: Riigi kinnisvarastrateegia kohaselt võõrandab riik oma hooned RKAS-ile, kes täites hoone omaniku kohustusi, kannab puuduolevad hooned ehitisregistrisse. Andmete korrastamisega liigutakse varade üleandmise tempos.

Kui hoonete üleandmisega ei jätkata, tuleb riigil korraldada hoonete andmete korrastamine. Vastav tegevuskava on esitatud Lisas 4.

2.2 Hoonete energiatõhusus

2.2.1 Energiamärgise paigaldamine

Alus 1: Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta. (Ehitusseadustik § 66 lg 1).

Energiamärgis peab olema paigaldatud küllastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit suletud netopinda ja mida isikud sageli külastavad (EhS § 68 lg 1 pn 2).

Nimetatud nõudeid kohaldatakse hoonetele, mille sisekliima ja ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat. (EhS § 62 lg 1)

Nõudeid ei kohaldata järgmistele hoonetele (EhS § 62 lg 2):

- üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule alale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnistatud mälestisteks, asuvad muinsuskaitsealal või kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja muinsuskaitsealade alusel ning mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt;
- peamiselt kultusekohtadena või religioosseteks tegevusteks kasutatavad hooned;
- ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;
- elamud, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbimisest;
- hooned, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

Alus 2: VV 10.04.2014 otsusega rahandusministeeriumile antud ülesanne koostada tegevuskava hoonete andmete korrastamise kohta.

Täitmine: 09.01.2013 hakkas kehtima nõue kanda energiamärgis ehitisregistrisse. Enne nimetatud kuupäeva välja antud energiamärgised ei pruugi olla registrisse kantud, kuna märgise saab tagantjärele registrisse kanda selle väljastaja või registri vastutav töötaja (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium). Märgise väljastajalt on aastaid hiljem sellist teenust keerukas tellida, kuna tollaegset ettevõtet ei pruugi enam olemas olla. Ka ei ole registri peakasutajal palutud vastavat tööd teha. Igal juhul vajab ka selline tagantjärele registreerimine täiendavat ressursi.

Ehitisregistris ei peeta arvestust sisekliima tagamise, enamuse energiamärgise nõuet välistavate tegurite ega energiamärgise paigaldamise kohta. Koondaruande tegevuskavade jaoks läbi viidud andmekorje raames küsiti riigivara valitsejalt registrites registreerimata infot, mis võimaldaks saada ülevaadet energiamärgisega seotud nõuete täitmisest.

Asjaolu, kas hoone olemust või välisilmet energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt muudab, saab teada alles hoone rekonstrueerimisprojekti tegemise ja ehitusloa taotlemise käigus, seetõttu on arvestatud, et kõik võimalike välistavate tingimustega hooned ei kuulu energiamärgise kohustusega hoonete alla. Riigi kinnisvararegistri, ehitisregistri ja andmekorjest laekunud info alusel on teave energiamärgiste olemasolust seisuga 31.12.2014 koondatud allolevasse tabelisse (Tabel 17).

Tabel 17. Energiamärgise kohustus riigi hoonetel

| | Riigi omandis | | RKAS-ilt üüritud | | Kolmandalt isikult üüritud | |
|-------------------------------------|---------------|------------------------|------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Hoonete arv | Pindala m ² | Hoonete arv | Pindala m ² | Hoonete arv | Pindala m ² |
| Eestis asuvaid hooneid kokku | 2428 | 1 518 183 | 475 | 530 121 | 227 | 112 843 |
| sh sisekliima tagamisega | 1388 | 1 211 008 | 462 | 494 173 | 191 | 96 291 |
| sh energiamärgise kohustusega | 1029 | 946 111 | 388 | 450 243 | 163 | 85 389 |
| sh energiamärgiseta | 817 | 761 572 | 207 | 217 877 | 118 | 51 816 |
| sh pindalaga üle 250 m ² | 446 | 728 943 | 139 | 210 805 | 33 | 44 391 |

Probleem: Tabelist nähtub, et 31.12.2014 seisuga on:

- riigi omandis 817 energiamärgise kohustusega hoonet, millel vastav märgis puudub.

- energiamärgise kohustusega hoonete hulgas on 446 üle 250 m² kasuliku pinnaga hoonet, millel peab energiamärgis olema paigaldatud, kuid aastavahetuse seisuga seda väljastatud ei ole.
- kokkuvõtvalt võib järeldada, et ehitusseadustikust ja EL direktiivist tuleneva nõude täitmiseks tuleb riigil märgised tellida ja paigaldada vähemalt 446 hoonele.

Energiamärgiste paigaldamise vajadus ministeeriumide kaupa on esitatud Lisas 2 (Tabel 2).

Lisaks omandis olevale varale kasutab riik 172 juhul üle 250 m² pinda teiste isikute hoonetes, millel energiamärgis puudub. Nimetatud hoonetest 139 kuuluvad RKAS-ile ja 33 teistele omanikele. Kuigi riik ei saa tellida energiamärgiseid eraisikute hoonetele, tuleb selliste hoonete omanikke survestada energiamärgise tellimiseks ja hoonele paigaldamiseks.

Lahendus:

- Riigi omandis olevatel hoonetel korraldada keskselt energiamärgiste tellimine ja paigaldamine (vastav tegevuskava on esitatud areande Lisas 4). Rahandusministeeriumile teadaolevalt tegeleb RKAS aktiivselt enda omandis olevatele hoonetele energiamärgiste tellimise ja paigaldamisega. Eesmärgiks on seatud, et 2017. aastaks oleks kõigil RKAS-i üüriportfellis olevatel sisekliima tagamisega hoonetel energiamärgis olemas.
- Üüripinda kasutusele võttes tuleb riigivara valitsejal nõuda hoone omanikult energiamärgise tellimist ja vajadusel hoonele paigaldamist. EHS § 67 seab üürileandjale kohustuse märgis üürnikule tutvumiseks esitada.

2.2.2 Energiatõhususe miinimumnõuete täitmine

Alus: ENMAKS eelnõu (millega võetakse üle Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi 2012/27/EL kõik liikmesriikidele kohustuslikud sätted) § 5 kohaselt tuleb igal aastal rekonstrueerida energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks 3% Eesti Vabariigi territooriumil asuvatest nõuetele mittevastavatest sisekliima tagamisega hoonetest, milles keskvalitsus kasutab omandiõiguse või kasutuslepingu alusel rohkem kui 250 m² kasulikku üldpõrandapinda. Seadus hakkab kehtima orienteeruvalt 2015.aasta sügisel, kuid direktiivist tulenevalt on Euroopa Komisjoni ees aruandluskohustus alates 01.01.2014. Direktiivist tulenevalt on enne 9.juulit 2015 vajalik rekonstrueerida 3% üle 500 m² hoonetest.

Täitmine: Riiklikes registrites kogutava info põhjal ei ole võimalik rekonstrueerimiskohustusega hoonete mahtu välja arvutada, seetõttu on järgneva tabeli (

Tabel 18) koostamisel tuginetud koondaruande jaoks läbi viidud andmekorje tulemustele. Kuna hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele selgub energiamärgise väljastamisel ja enamusel riigi hoonetel energiamärgis puudub, siis arvesse võttes riigi hoonete kehvast seisukorda, on hooned, millel energiamärgis puudub lahterdatud energiatõhususe miinimumnõuetele mittevastavaks.

Miinimumnõuetele vastavaks loetakse uusehitised, mille energiaklass on vähemalt C ning olulised rekonstrueerimised, mille energiaklass on vähemalt D. Kuna ehitusseadustiku kohaselt peavad uusehitised nagunii vastama energiatõhususe miinimumnõuetele on käesolevas analüüsis loetud miinimumnõuetele vastavaks kõik hooned, millele on väljastatud energiamärgis väärtusega A, B, C või D.

Tabel 18. Energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimise kohustuse maht

| | Riigi omandis | | RKAS-ilt üüritud | | Kolmandalt isikult üüritud | |
|--|---------------|------------------------|------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Hoonete arv | Pindala m ² | Hoonete arv | Pindala m ² | Hoonete arv | Pindala m ² |
| Eestis asuvaid hooneid kokku | 2428 | 1 518 183 | 475 | 530 121 | 227 | 112 843 |
| sh sisekliima tagamisega | 1388 | 1 211 008 | 462 | 494 173 | 191 | 96 291 |
| sh miinimumnõuete täitmise kohustusega | 867 | 731 694 | 368 | 412 781 | 160 | 83 273 |
| sh energiaklass alla D | 751 | 620 495 | 309 | 331 511 | 142 | 79 384 |
| Sh > 500 m ² | 233 | 549 596 | 160 | 301 361 | 24 | 63 441 |
| Sh > 250 m ² | 342 | 587 482 | 214 | 321 216 | 45 | 71 008 |

Tabelist järeldub, et 1.jaanuaril 2015 oli riigi kasutuses 914 398 m² nõuetele mittevastavat rekonstrueerimiskohustusega pinda, millest 3% ehk aastane rekonstrueerimiskohustus on 27 432 m². Alates 9.juulist 2015 tuleb nõuetele vastavaks viia 29 391 m² aastas.

Aastast rekonstrueerimiskohustust arvutatakse iga aasta 1. jaanuari seisuga. Kuna aruandluseks vajalik andmekorje viidi läbi alles 2014.aasta keskel, ei ole võimalik esitada nõuetele mittevastava pinna suurust 1.jaanuari 2014 seisuga. Arvestades, et suurem osa hoonestatud varaga teostatud tehingutest toimub riigi ja RKAS-i vahel (võõrandamine ja tagasirent), võib lähtuda eeldusest, et ka 2014.aastal tuli riigil rekonstrueerida ca 27 000 m² hooneid.

2014. aastal valmis uut või rekonstrueeritud pinda 29 500 m², sellest RKAS-i kaudu ehitati ja finantseeriti 26 100 m². Kuna uusehitisena valmis rohkem pinda, kui miinimumnõuetele mittevastavat pinda kasutusest välja läks ning kõik investeeringud ei tehtud miinimumnõuete täitmise kohustusega hoonetesse (nt vanalinnas asuvad hooned), saab meetodikast tulenevalt lugeda miinimumnõuetele vastavaks 17 000 m², sellest RKAS-i kaudu ehitati ja finantseeriti 14 000 m². 3% renoveerimiskohustuse täitmise hulka ei loeta uusehitisi, mille kasutusele võttes ei toimu pinna optimeerimist vanade hoonete kasutusest välja langemise läbi ega ka nt. vanalinna hooneid, kuna miinimumnõuete täitmine ei ole miljöövärtuslikus piirkonnas nõutud (EhS § 62 lg 2).

Probleem 1: Analüüsiks kasutatava alginfo täpsus on madal, kuna info on kogutud ankeediga. Kogutud andmetes võib olla korrektselt märkimata hoone sisekliima tagamine, mistõttu võib 3% renoveerimiskohustuse aluseks olevate hoonete maht olla esitatust suurem. Samas oleme arvestanud, et kõik energiamärgist mitteomavad hooned ei vasta miinimumnõuetele, kuid kindlasti on nende hulgas ka hooneid, mis tegelikult on energiatõhusad. Seega peaks nimetatud vead teineteist tasandama ning suurusjärgud **1 000 000 m² miinimumnõuetele mittevastavaid hooneid ja 30 000 m² renoveerimiskohustust aastas olema adekvaatsed.**

Lahendus 1: 2015. aasta lõpuks viiakse RKVR-is läbi sarnane andmekorje, mille käigus on võimalik korrigeerida 2014.aastal valesti sisestatud info. Edaspidi tuleb hoone sisekliima tagamise ning miinimumnõuete täitmise kohustust välistavate kriteeriumide kogumine korraldada süsteemselt nt viia EHR-i.

Probleem 2: Riik rekonstrueerib või ehitab uut pinda vajalikus mahus, kuid investeeringud on osaliselt suunatud hoonetesse, mille ehitamise/rekonstrueerimisega ei täideta EL direktiivi nõudeid. Riigil puudub direktiivist tulenevate kohustuste täitmise kava.

Lahendus 2: Rahandusministeeriumil parandada investeerimisotsuste tegemise protsessi selliselt, et EL direktiivist tulenevate nõuete täitmine oleks tagatud.

2.3 Hoonete üle andmine Riigi Kinnisvara AS-ile.

Alus 1: Hoonete üle andmine RKAS-ile on riigi kinnisvarastrateegia rakendamise üheks oluliseks eelduseks ning oli eraldi eesmärgina Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis 2011-2015: „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.“

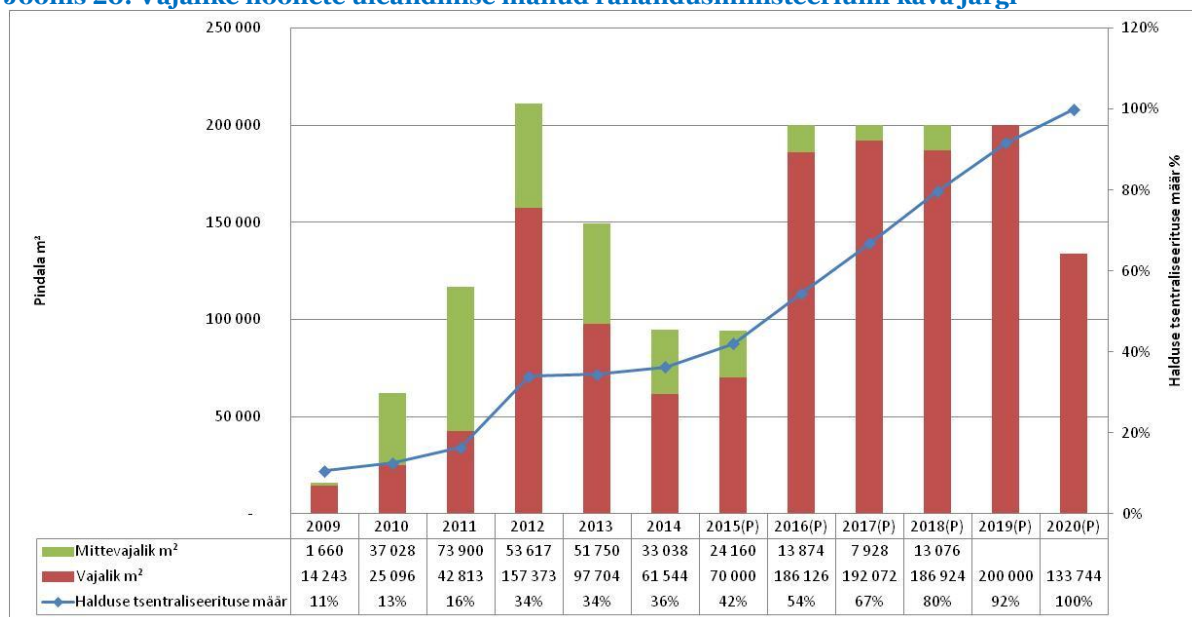
Alus 2: Vabariigi Valitsuse 10.04.2014 otsusega rahandusministeeriumile antud ülesanne koostada tegevuskava vajalike hoonete RKAS-ile üle andmise kohta.

Täitmine: Eelmises koondaruandes tõdeti, et mittevajalikud hooned on RKAS-ile üle antud, kuid vajalikust üle antavast varast on üle antud vaid kolmandik. Rahandusministeeriumi ja RKAS-i hinnangul on optimaalseks hoonete üleandmise mahuks hea planeerimise korral 200 000 m² aastas.

2015. aasta alguseks on riigiasutustel RKAS-ilt üüritud ruume kokku 530 121 m², riigi omandis on veel 1 543 322 m² hooneid. Arvestades, et kaitseministeerium (omandis 396 506 m²) ja RMK (omandis 87 954 m²) jäävad oma hooneid ise valitsema ning teistel valitsejatel on omandis ca 90 000 m² perspektiivis mittevajalikku vara, oleks **üle andmata ca 970 000 m² vajalikku pinda**. Kui liikuda optimaalses üleandmise tempos 200 000 m²/aastas oleks võimalik riigi hooned RKAS-ile üle anda 6 aasta jooksul, 2020. aasta lõpuks. 2015. aastal on RKAS-i prognooside kohaselt reaalne üle antava vara maht ca 70 000 m².

Joonisel (Joonis 20) on esitatud aastatel 2009-2014 üle antud mittevajalike ja vajalike hoonete mahud koos halduse tsentraliseerituse määraga (RKAS-ilt üüritud pluss halduslepinguga kaetud hoonete pinna suhe riigi ja RKAS-i omandis olevasse pinda) ning rahandusministeeriumi prognoos kuni aastani 2020.

Joonis 20. Vajalike hoonete üleandmise mahud rahandusministeeriumi kava järgi



2015. aastal potentsiaalselt üleantavate varade hulka on arvestatud Haridus- ja Teadusministeeriumi portfelist ca 48 000 m² (nt. Rahvusarhiiv, Eesti Keele Instituut, Kirjandusmuuseum), Keskkonnaministeeriumi portfelist ca 10 000 m², Põllumajandusministeeriumi portfelist ca 10 000 m², Siseministeeriumi portfelist ca 3 000 m².

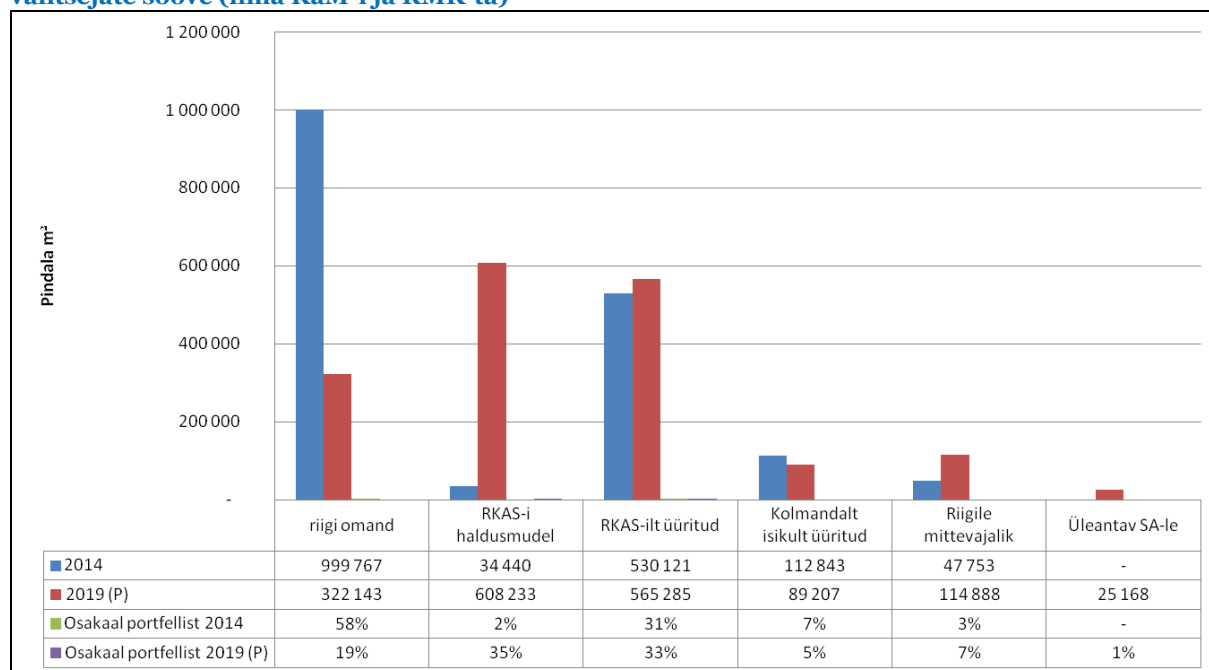
RKAS-ile üleandmise mahud riigi kinnisvararegistri andmetel on esitatud peatükis 1.3.3, RKAS-i vastavad pinnanumbrid on esitatud joonisel (Joonis 20) ning Lisa 3. Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014 (andmed erinevad, kuna aruandluse alused on erinevad).

Eesmärgiga planeerida süsteemselt vajalike hoonete üleandmine RKAS-ile andis valitsuskabinet 10.04.2014 otsusega rahandusministeeriumile ülesande koostada tegevuskava vajalike hoonete RKAS-ile üleandmise kohta.

Tegevuskava koostamiseks viidi riigi kinnisvararegistri kaudu riigivara valitsejate seas läbi küsitlus, millega selgitati välja valitsejate kavatsused enda valitsemisel olevate hoonete kavandatava korraldusmudeli kohta. Selgus, et valitsejad ei ole valmis hooned RKAS-ile võõrandama ja tagasi rentima. Potentsiaalselt üle antavast varast:

- plaanitakse nelja aasta perspektiivis RKAS-i üürimudelile üle viia vaid 81 000 m² hooned, millest 18 000 m² on 2014.aasta jooksul juba üle antud.
- 610 000 m² puhul ollakse valmis RKAS-ile üle andma hoonete haldus, kuid omand soovitakse jätta riigile.
- 90 000 m² ulatuses deklareeriti mittevajalikke hooned. Neist ca 30 000 m² on üle antavad RKAS-ile, 30 000 m² soovitakse koos tegevusega üle anda sihtasutustele ning ülejäänud 30 000 m² puhul on tegemist keerukamate juhtumitega, mille üleandmine on võimalik peale maakorraldustoimingud.
- 270 000 m² hooned soovitakse jätta riigi omandisse ja haldamisele.
- Ülejäänud hoonete haldamine on kavandatud erasektori abiga.

Joonis 21. Riigi hoonete korraldusmodelite struktuur 2014 ja 2019 lõpus arvestades riigivara valitsejate soove (ilma KaM-i ja RMK-ta)



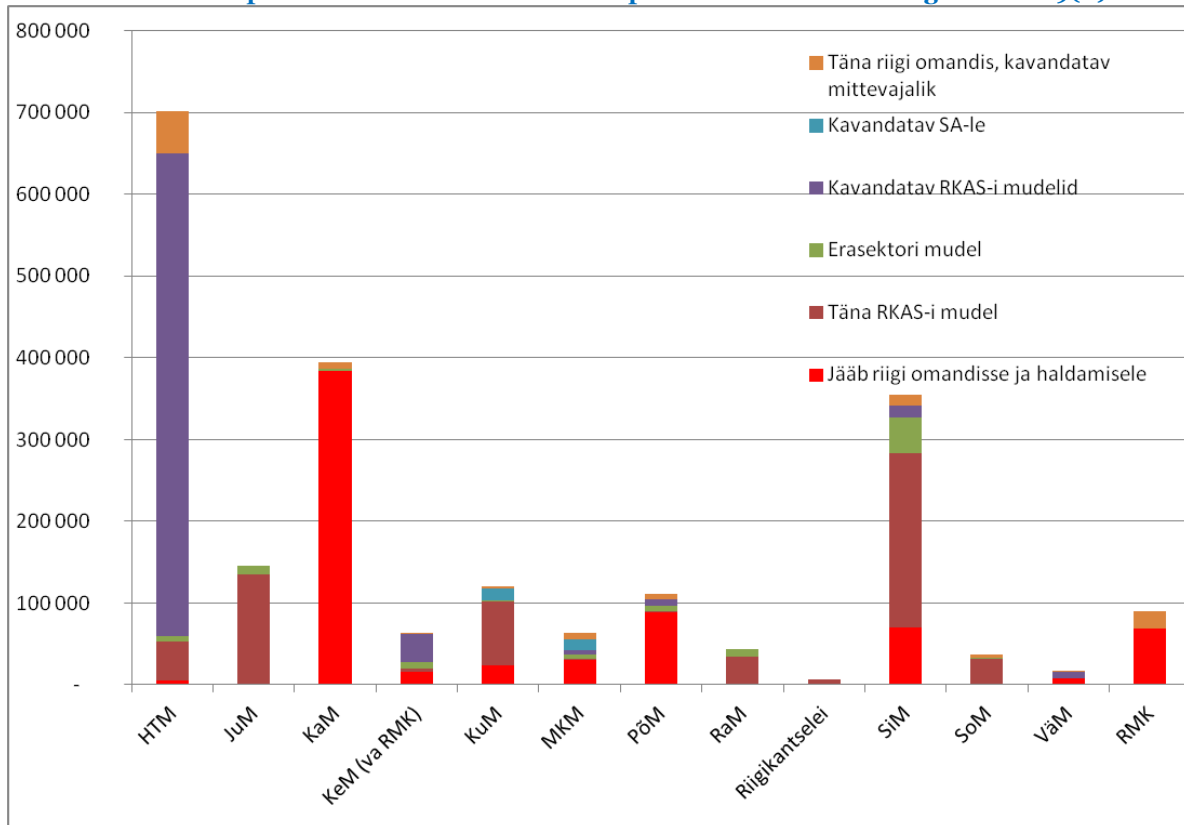
*riigile perspektiivis mittevajalikud hooned 114 888 m² koosnevad mittevajalikuks muutuvatest nii täna riigi omandis olevatest kui üüritud pindadest.

Lisaks eeltoodule soovitakse riigi omandisse ja haldamisele jätta 380 000 m² Kaitseministeeriumi ja 68 000 m² RMK valitsemisel olevaid hooneid. RMK ja KaM on välja kujunenud oma valdkonna kinnisvara kompetentsikeskusteks, kus sarnaselt RKAS-ile hallatakse vara kutsetunnistusega haldurite poolt (mis on üheks esimeseks kvaliteedikriteeriumiks), seevastu riigiasutustel kutselised haldurid puuduvad.

Jooniselt võib jääda mulje, et viie aasta perspektiivis soovitakse vajalikuna üle anda vaid 35 000 m² hooneid. Tegelikult sisaldab see number ka optimeerimist, st. mõned juba RKAS-ilt kasutusse võetud varad muutuvad mittevajalikuks.

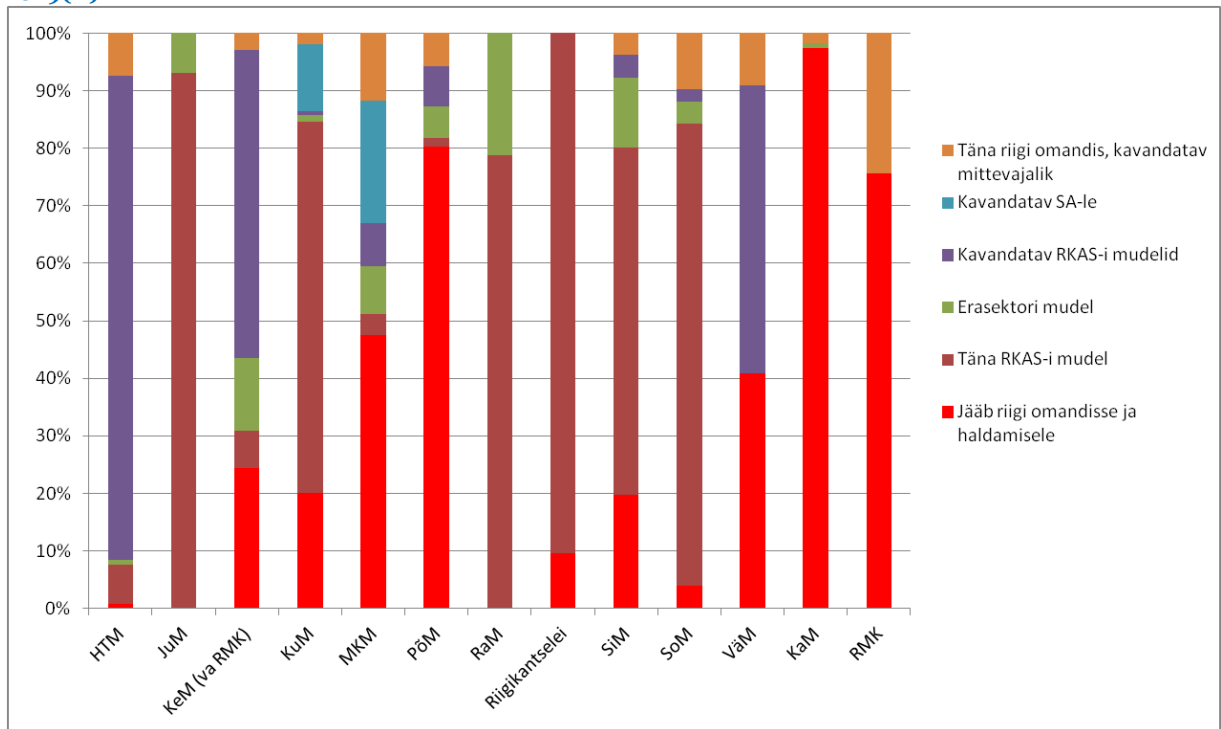
Riigivara valitsejate hoonete portfellid on erineva suurusega, seetõttu on ka valitsejate otsuste mõju kinnisvaraomandi tsentraliseerimisele erinev. Rohkem kui pool üle andmata hoonetest kuulub HTM-i portfelli, HTM-i soov on anda hooned üle haldusmudeli alusel (Joonis 22).

Joonis 22. Hoonete portfellid ministeeriumide kaupa - ministeeriumide nägemus 2019(P)



- Valitsejate erinevat meelsust kirjeldab paremini Joonis 23.

Joonis 23. Hoonete portfelli struktuur ministriumide kaupa- ministriumide nägemus 2019(P)



Jooniselt nähtub, et:

- Justiits- ja Rahandusministeeriumi portfelliid vastavad uuele struktuurile. Varad on üüritud RKAS-lt ja erasektorist;
- Sotsiaalministeeriumi, Riigikantselei, Kultuuri- ja Siseministeeriumi portfelliid enam on RKAS-i üürimudelil, osa hoonetest jääb riigi mudelile;
- Keskkonna-, Välis- ja Haridus- ja Teadusministeerium on oma portfelle üle andmas;
- Põllumajandus- ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ei väljenda soovi hooned RKAS-ile üle anda;
- Kaitseministeerium ja RMK on eraldi kompetentsikeskused ka strateegia järgi.

Probleem 1: põhjused, miks ei soovita hooned üle anda, peituvad eelkõige korrastamata juhtimisprotsessides:

- puudub selgus RKAS-i teenustes ja hinnakujunduses, negatiivsed kogemused koostööst RKAS-iga,
- puudub selgus, kuidas otsuseid, sh rahastamisotsuseid tehakse,
- puuduvad motivatsioonimehhanismid üle andmise soodustamiseks ja võimalused kasutada kokku hoitud raha muudeks tegevusteks, nt kinnisvarakeskkonna parendamiseks,
- kartus, et EL vahenditest investeeritud hoonete võõrandamisel rakendatakse sanktsioone.

Lahendus: juhtimissüsteemi parandamine, sh RKAS-i teenuste kvaliteedi parandamine ja tegevuse tõhustamine.

Probleem 2: Jättes hooned riigi omandisse ja haldamisele ning suunates vara SA-dele ei ole võimalik täita riigi kinnisvarastrateegia eesmärke tagada riigile vajalike varade tõhus arendamine ja korrashoid.

- Tekib vajadus luua dubleeriv kompetents varade korrashoiu- ja arendustegevuse planeerimiseks.

Riigi kinnisvarastrateegia näeb ette riigile vajalike varade korrashoiu ja arendamise kompetentsi koondamise üürimudeli alusel RKAS-i, st et RKAS-ile antakse üle nii omand kui ka haldamine. Ainult haldamise üle andmine ei võimalda eesmärki täita, kuna vastavalt ehitusseadusele on ehitise korrashoid omaniku kohustus. Kui RKAS-ile jääb vaid halduri rolli, jääb korrashoiu (sh remontide planeerimise) vastutus jagatuks riigi ja RKAS-i vahel, see loob vajaduse luua erinevaid korraldusmudeleid, tüüplepinguid ja rahastamise skeme. Rahandusministeeriumi seisukoht on:

- Haldusmudelit võib kasutada n-ö üleminekumudelina, kus esimeses etapis antakse üle haldamine ja hiljem omand.
- Juhtudel, kus korrashoiu tegevuste korraldamise üle andmine RKAS-ile ei anna lisaväärtust (väga spetsiifilise kasutusega hooned), on siiski otstarbekas anda üle hoonete omand koos seadustest tulenevate omanikukohustusega (sh kindlustus, osalemine planeerimismenetlustes, ehitusseadusest ja teistest seadustest tulenevate ohutuse jm nõuete täitmine), mis on väga kitsalt kinnisvaraspetsiifiline kompetents. See võimaldab ka keskselt ja ühtsetel alustel planeerida investeringuid ja remonte hoonetesse ning koguda remondifondi.

- SA-dele koos tegevusega üle antud hooned väljuvad riigi kinnisvarastrateegia fookusest – nende kohta puudub keskne info, mistõttu ka nende varade kulude planeerimine eelarvest on komplitseeritum.
- Varasid üle andmata ei teki võimalust portfelli optimeerimiseks valitsemisalade üleselt, mis looks võimalusi pinnakasutuse tõhustamiseks.
- Valitsemisalade ülene optimeerimise potentsiaal on kõige suurem büroopindadel, kus on suurimad võimalused saavutada riigiülest sünergiat, eelkõige maakonnakeskustes. Praegune portfelli killustatus erinevate valitsejate vahel on loonud kahetsusväärseid tupikseise, kus ühes asukohas on riigil vajadus täiendava pinnakasutuse järele ja samal ajal ka vaba arendamist võimaldav vakantne pind olemas, kuid ühtse riigi huve esindava koordinaatori puudumise tõttu ei ole võimalik leida lahendust ei pinna vajadusele ega ka vakantsile.

Halva näitena võib tuua kujunenud olukorra ühes maavalitsuse hoones, mida ei ole soovitud RKAS-ile üle anda. Maavalitsuses kasutab ruume riigiasutus, kellel on soov parandada oma töökeskkonda, kuid see ei ole võimalik:

- asutusel puudub võimalus tööruume ümber paigutada enda vajadustele sobivamaks, sest üürileandjast maavalitsus ei motiveeri väikeüürnikke kolima.
- asutusel puudub võimalus ruumide seisukorda parandada, sest ei maavalitsusel üürileandjana ega asutusel üürnikuna pole selleks eelarves vahendeid, remontide rahastamise mudel suunab ressursid RKAS-iga sõlmitud üürilepingutesse.
- RKAS soovib riigiasutust aidata, kuid ei saa seda teha, sest maavalitsuse hoone ei kuulu temale. Väikelinnas piiratud turu tingimustes ei ole uue arenduprojekti algatamine riigi kui terviku vaates majanduslikult mõistlik.
- Asutusel oleks põhimõtteliselt võimalik väikelinna turult minna pinda üürima, kuid ilmselt võtaks ka eraarendaja riske kohandades pindu olukorras, kus on ette näha, et lähemas või kaugemas tulevikus võidakse linna suurim büroohoone siiski RKAS-ile üle anda ja korda teha. Iga risk suurendab omaniku tootluse ootust ehk üürihinda riigile kui rentnikule.
- Samas linnas on veel vähemalt üks asutus, kes otsib pinnakasutusele lahendust ja on läbi käinud sama raja ja jõudnud samade takistusteni.
- Kokkuvõtteks: Selline määramatu olukord ei ole jätkusuutlik, kaotajaks on kõik riigi osapooled – pole töökeskkonda, pole hoonet ja lihtne on teha süüdlaseks RKAS-i suutmatus samal ajal kui probleem on jätkuvas otsustamatuses.

Kahjuks ei ole maavalitsuste huvi hooneid üle anda seni olnud kuigi suur. Arvestades Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis seatud eesmärgi, tuleks seda protsessi kiirendada.

Hetkeseis:

- Kogu vajaliku vara on RKAS-ile üle andnud 6 maavalitsust: Hiiu, Ida-Viru, Jõgeva, Lääne-Viru, Rapla, Pärnu (allolevas tabelis valgel taustal),
- Vajalikke büroooneid annavad üle Järva, Põlva, Saare, Valga ja Võru Maavalitsused (tabelis heledama sinise taustaga).
- Ülejäänud 4 maavalitsust soovivad valitseda oma vara ise (tabelis tumedama taustaga).

Tabel 19. Maavalitsuste hoonete korraldusmudelid

| Maavalitsus | Kommentaar | Üüritud RKAS-ilt (m ²) | Omandis (m ²) | | | |
|------------------------------|--|--|---------------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| | | | Kokku | sh büroo | sh abi- hooned | sh elamis- pinnad |
| Hiiu | RKAS-ile üle antud | 1 090 | | | | |
| Ida-Viru | Büroo üle antud, lastekoduhoone üle andmisel | 1 668 | 2 961 | | | 2 961 |
| Jõgeva | RKAS-ile üle antud | 1 008 | | | | |
| Lääne-Viru | RKAS-ile üle antud | 1 204 | | | | |
| Pärnu | Büroo üle antud, garaaž üle andmata | 1 170 | 107 | | 107 | |
| Rapla | RKAS-ile üle antud | 1 608 | | | | |
| Järva | RKAS-ile üle andmisel | | 2 349 | 1 902 | 447 | |
| Saare | Büroo RKAS-ile üle andmisel | | 3 173 | 2 057 | 44 | 1 072 |
| Valga | RKAS-ile üle andmisel | | 3 908 | 3 714 | 194 | |
| Võru | RKAS-ile üle andmisel | | 1 777 | 1 573 | 204 | |
| Põlva | Büroo RKAS-ile ning lastekoduhooned KOV-ile üle andmisel | | 6 609 | 1 849 | 80 | 4 680 |
| Harju | Büroo üle andmata | | 8 231 | 2 650 | 154 | 5 427 |
| Lääne | Büroo üle andmata | 107 | 949 | 797 | 152 | |
| Tartu | Büroo üle andmata | | 3 277 | 3 277 | | |
| Viljandi | 1537 m ² üle andmisel, teine büroohoone jääb maavalitsusele | | 3 680 | 3 680 | | |
| Kokku (m²) | | 7 855 | 33 340 | 17 818 | 1 382 | 14 140 |

Kokku on maavalitsustel RKAS-ile üle andmata ca 18 000 m² büroosid, 1400 m² abihooned ja 14 000 m² eluotstarbelisi hooned (Merivälja pansion, lastekodud, korterid jms).

On ka mõningaid häid näiteid üksikute asutuste kaupa optimeerimisprojektide kohta, näiteks Maksu- ja Tolliameti töökeskkonna ümber korraldamine ja kolimine Tallinnas ühte hoonesse, kuid üldjuhul ühe asutuse või valitsemisala ulatuses efekti saavutamine ei ole võimalik. Pigem võib ühe valitsemisala poolt vaid endale lahenduste otsimine osutada riigile tervikuna kahjulikuks. Näiteks kavandas Lääne maavalitsus aastaid tagasi Läänemaal riigimaja projekti, kuid see ei realiseerunud ja nurjumise üheks põhjuseks oli ebapiisav maht. Paralleelselt oli Põllumajandusministeeriumi valitsemisala otsustanud oma pinnavajadustele iseseisvalt lahenduse leida.

Lahendus: Jätkuv hoonete koondamine RKAS-i portfelli. Esmajärjekorras tuleks üle anda büroo- ja abihooned tõmbekeskustes, kus on võimalik luua valitsemisalade ülest sünergiat ja pinnakasutust optimeerida. Muude kasutusotstarvete puhul sõltub hoonete pinnakasutuse optimeerimine eelkõige valdkonna põhitegevuse optimeerimisest (nt HTM-i ja SiM-i portfelli optimeerimise kavad, vt ka peatükk 2.4). Riigiülelises osas aitaks suuremat kokkuhoidu saavutada laiem vaade avalikule sektorile – kitsalt riigiasutuse asemel tuleks vajaduste analüüsi kaasata ka riigi avalik- ja eraõiguslikud juriidilised isikud ning KOV-id.

Lisaks kulude kokkuhoiule toetab büroo- ja abihoonete tsentraliseerimine avalike teenuste planeerimist ja ümber korraldamist riigis ning valitsuse eesmärki viia autonoomselt toimivad ja keskvalitsusega nõrgalt seotud avaliku võimu asutused pealinnast välja. Tekib reaalne võimalus hakata kavandama riigimaju selle kõige täpsemas mõttes, võimalus alustada riigimaja riigi planeerimisest, mitte maja planeerimisest, nagu see seni on olnud.

Ettepanek: Kohustada kõiki valitsejaid (sh maavalitsusi) alustama koheselt oma büroo- ja nende juurde kuuluvate abihoonete üle andmisega RKAS-ile. Sel juhul oleks võimalik bürookomplekside üle andmine lõpule viia 2016. aasta lõpuks.

Ülejäänud hoonete üleandmise tegevuskava koostada 2016.aasta jooksul rahastamiskava detailanalüüsi tulemuste põhjal. Eluotstarbeliste hoonete puhul tuleb detailsemalt analüüsida, milline on nende seos riigi põhitegevusega.

2.4 Riigile vajalike hoonete tõhus korrashoid ja arendamine

Alus: Riigi kinnisvarategevuse strateegia I ja II peaesmärk, mille kohaselt on riigile vajalik kinnisvara sotsiaalselt, ökoloogiliselt, ruumikujunduslikult ja majanduslikult parimal viisil arendatud tänapäevaste nõuetega määratud tasemele ning riigi funktsioonide täitmiseks vajalik kinnisvara vastab kaasaegsetele standarditele, haldamine ja korrashoid on korraldatud majanduslikult efektiivseimal moel.

Täitmine: I ja II peaesmärgi täitjaks on vastavalt riigi kinnisvarastrateegiale RKAS. Riigi kinnisvarategevuse strateegia täitmisest on pikem ülevaade esitatud eelmises koondaruandes. RKAS-i tegevuse aruanne on esitatud käesoleva aruande lisana (Lisa 3. Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014).

Riigi omandis olevate hoonete korrashoiu tõhususe kohta kindlustunne puudub. Põhjalikumalt sai seda analüüsitud 2008.-2009. aastatel läbi viidud riigi kinnisvarainventuuris, ei ole põhjust arvata, et olukord on muutunud paremuse poole.

Üheks korrashoiu kvaliteeti iseloomustavaks näitajaks on andmete olemasolu ja kvaliteet, mida analüüsiti eelnevates peatükkides.

Teiseks näitajaks on hoonete korrashoidu puudutava dokumentatsiooni olemasolu. Riigi kinnisvararegistris ei ole vastavat (seni vabatahtlikku) andmemoodulit täidetud. 2014. aastal läbi viidud andmekorje käigus ilmnas, et hoonete seisukorra hindamine on riigivara valitsejatele keerukas, kuna alusinfo puudub.

Kolmandaks korrashoiu kvaliteeti ja tõhusust iseloomustavaks näitajaks on haldurite pädevus. 2014. aastal läbi viidud andmekorje käigus küsiti muu hulgas ka kutsetunnistuste olemasolu halduritel ja ilmnas, et mitte ühegi riigi omandis (v.a Kaitseministeerium ja RMK) oleva hoone halduril ei ole asjakohast kinnisvara korrashoiu pädevust tõendavat kutsetunnistust.

Probleem: Riigi omandis olevate hoonete korrashoiu kvaliteet ei ilmuta paranemise märke, valitsejate huvi panustada korrashoiutegevustesse näib olevat tagasihoidlik.

Lahendus: Muuta riigi hoonete haldamisel kohustuslikuks korrashoiu dokumentatsiooni registreeritus riigi kinnisvararegistris ja kinnisvara korrashoiu kutsetunnistuse olemasolu hoonete eest vastutavatel halduritel.

Üheks riigile vajalike hoonete tõhusa arendamise ja korrashoiu eelduseks on strateegilise vaate olemasolu lähtudes valdkondlikest vajadustest, et määrata kindlaks vajalikud varad ja välistada investeeringud ning kulud varadesse, mis on kavas kasutusest välja jätta. Alles valdkondlike prioriteetide seadmise järel saab hakata planeerima hoonete korrashoidu ja arendusvajadusi, et suunata investeeringute ja remondirahad pikaajaliselt riigi kasutusse jäävatele objektidele.

Siinkohal on eeskujulikus algatuseks Haridus- ja Teadusministeeriumi valminud kinnisvarategevuse strateegia, kus on kaardistatud vajalik haridustaristu. Kinnisvarastrateegia on osa elukestva õppe strateegiast, mis on haridusvaldkonna tähtsamaid arenguid suunav dokument, mis on aluseks riigi hariduseelarve valikutele

aastatel 2014-2020. Elukestva õppe strateegia põhjal töötatakse välja vajalike muutuste saavutamist toetavad programmid eraldi üldhariduse ning kutse- ja kõrghariduse kohta. Põhifookus eeloleval EL rahastamisperioodil on üldharidusel, kus kinnisvaraportfelli optimeerimise vajalikeks tegevusteks gümnaasiumivõrgu korrastamine ning investeeringute kava koostamine gümnaasiumite ja põhikoolide taristu nüüdisajastamiseks ja pinnakasutuse optimeerimiseks. Kutsehariduse ja kõrghariduse taristu on suures osas korrastatud.

Koolivõrgu optimeerimise vajadus tuleneb asjaolust, et Eesti tänane koolivõrk on üles ehitatud ajal, mil aastas sündis 21 000 last. Aastal 2013 sündis Eestis 13 500 last, aastaks 2040 langeb see näitaja prognoosi kohaselt 10 000-11 000 lapseni. Kooliealiste laste arv on viimase 16 aastaga vähenenud umbes 40% võrra ja väheneb veelgi.

Strateegia hõlmab kogu riigi haridustaristut ilma koolieelsete lasteasutusteta suurusega 3,5 miljonit m². Sellest riigi omandis on vaid 22% ehk 755 702 m², millest enamik (690 752 m²) on HTM-i valitsemisel (27 üldhariduskooli, 30 kutsekooli, 6 rakenduskõrgkooli, 8 muud teadusasutust). Lisaks kuulvad haridustaristusse üks KaM-i ja üks SiM-i valitsemisel olev kool (Kaitseministeeriumi Ühendatud Õppeasutus ja Sisekaitseakadeemia). HTM-i hinnangul on haridustaristut võimalik vähendada ca 15% võrra ehk 3,0 miljonile m²-le.

Teiseks eeskujulikuks algatuseks on **Siseministeeriumi ja RKAS-i koostöös koostatud valitsemisala kinnisvaraportfelli optimeerimiskava ja arenduskava**. Siseministeeriumi hooned on jagatud piirkondlikult gruppidesse ning igas grupis esitatud valdkondlikku tähtsust ja ehitustehnilist seisukorda arvestades investeeringuvajaduste pingerida. RKAS on valitsemisala optimeerimis- ja arenduskavasid ette valmistamas veel Sotsiaal-, Keskkonna- ja Justiitsministeeriumi valitsemisaladele.

Probleem: On väga positiivne, et kaks suurt valitsemisala lähenevad portfelli planeerimisele strateegiliselt. Probleemiks on, et nn „suur pilt“ puudub riigi kui terviku kohta ning lähenemine ei ole meetoodiliselt ühtne.

HTM-i kinnisvarastrateegia tugevateks külgedeks on lähtumine valdkondlikest vajadustest, laiaulatuslikkus (analüüs hõlmab kogu valdkonna taristut sõltumata omandivormist), pinnakasutuse analüüs (võrdlusnäitajaks kulud õpilase kohta), loodud seosed rahastamise võimalustega (allikatega).

SiM-i arenduskava tugevaks küljeks on detailne ehitustehniline analüüs ja vajaduste kaardistamine, kuid seosed valdkonnapoliitika ja rahastamise võimaluste kohta jäävad puudulikuks.

Lahendus: Luua valdkondlikud kinnisvarastrateegiad, mis oleksid vältimatuks eelduseks investeeringute rahastamise taotluste menetlemisel. Rahandusministeerium peab panustama meetoodika ühtlustamisele koostades ühtsed nõuded seoste kohta valdkondlike arengukavadega (koostöös RM eelarveosakonnaga) ning luues ühtse riigi hoone andmemudeli (koostöös MKM-i ja RKAS-iga).

2.5 Riigi kinnisvaraportfelli optimeerimine ja mittevajalike hoonete müük

Alus: Riigi kinnisvarategevuse strateegia III peaesmärk, mille kohaselt kasutuseta jäänud riigi kinnisvara suunatakse majanduskäibesse riigile kõige efektiivsemal moel, arvestades riigi kinnisvara arenduse pikaajalist perspektiivi.

Täitmine: Eelmises koondaruandes tõdesime, et riigile mittevajalik kinnisvara on RKAS-ile üle antud, kuid andmekorje käigus selgus veel ca 100 000 m² mittevajalikke omandis olevaid hooneid. Võib arvata, et hooneid jääb ka edaspidi põhitegevuse jaoks mittevajalikuks.

Mittevajalike varade realiseerimine: 2014. aasta lõpu seisuga oli RKAS-i müügiportfellis kokku 212 kinnisasja kokku hoonete pinnaga 159 200 m². Korteri osakaal kogu müügiportfellig moodustas 39% (tükiarvuliselt), samas kui soetusmaksumusest moodustasid need ca 13%. Valdav osa kortereid paikneb Eesti väikeasulates, kus korterite hinnad on madalad.

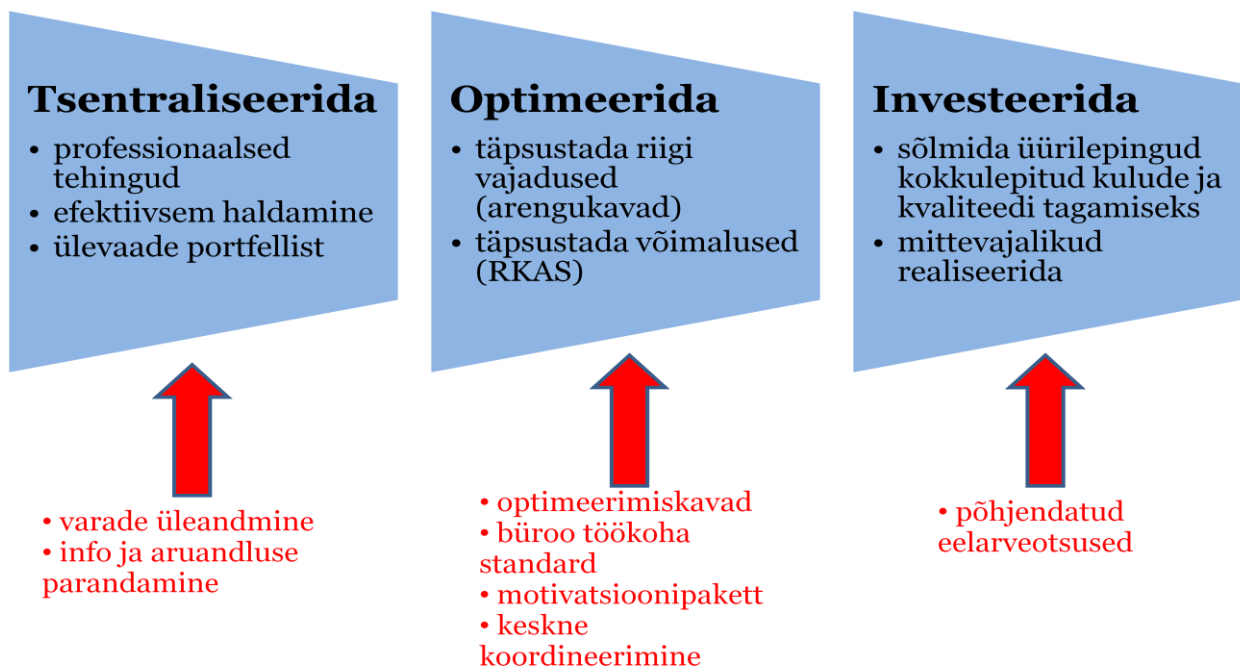
2013. – 2014. aastal oli RKAS-i prioriteediks realiseerida eelkõige müügiportfellis olevad korterid, vajalikku vara RKAS antud perioodil ei müünud. RKAS-i poolt 2013. ja 2014. aastal müüdnud varade nimekiri on esitatud aruande Lisa 3. Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014. Müügiportfellig annab ülevaate Tabel 20.

Tabel 20. RKAS-i müügiportfelli koondülevaade.

| | Vara soetusmaksumus (mln, €) | Kinnistute arv (tk) | Suletud netopind (tuh, m²) | Lisandunud pind (tuh, m²) | Müüdnud vara suletud netopind (tuh, m²) | Müüdnud vara müügihind (mln, €) |
|-------------|-------------------------------------|----------------------------|--|---|---|--|
| 2013 | 12,4 | 335 | 154,2 | 49,1 | 55,5 | 4,9 |
| 2014 | 12,6 | 212 | 159,2 | 33,0 | 28,4 | 3,47 |

Optimeerimine on riigi hoonestatud kinnisvarareformi ja investeringuotsuste tegemise üks sõlmküsimusi. Investeringuotsuste tegemine eelarves peab lähtuma nn TOI-strateegiast, mis tähendab:

- T = Tsentraliseerimine – hooned ja neid puudutav informatsioon koondatakse RKAS-i.
- O = Optimeerimine - optimeeritakse pinnakasutus, mille eelduseks on valdkondlikest arengukavadest tulenevate vajaduste täpsustamine ruume kasutavate asutuste poolt ja portfellig olevate hoonete analüüs RKAS-i poolt, tulemusena valmivad valitsemisalade optimeerimiskavad ja kinnisvaraportfelli arenduskavad, mis on aluseks investeringute planeerimisel. Valitsemisalade ülene optimeerimise efekt on suurim büroode puhul, eelkõige maakonna keskustes, kus on võimalik luua sünergiat avalike teenuste pakkumises laiemalt teiste avaliku sektori üksustega.
- I = Investeering - investeerimisotsuste tegemine lähtudes valitsemisalade valdkondlikust prioriteetsusest ja ehitustehnilisest kriitilisusest, aluseks valitsemisalade optimeerimiskavad ja kinnisvaraportfelli arenduskavad, rahastamisvõimaluste pikaajaline ja keskne planeerimine.



Probleem: Optimeerimiseks vajalikud eeldused puuduvad:

Kuna T elluviimine ehk hoonete üleandmine ei ole realiseerunud ootuspäraselt, siis ei saa realiseerida ka O ega I.

Optimeerimiskavade koostamiseks on vaja kahte sisendit:

- Ülevaade hoonete kasutamise vajadustest, mis on koostatud lähtudes valdkondade ja asutuste strateegilistest vajadustest.
- Ülevaade hoonetest nende tehnilisest seisundist, investeringuvajadustest, kasutusest ja kuludest, mis on otstarbekas koostada andmete korrastamise käigus.

Lahendus: Alustada optimeerimisega selliselt, et esimeses etapis optimeeritakse nende hoonete kasutus, kus on olemas riigiülene optimeerimise potentsiaal (eelkõige bürood). Valdcondlik optimeerimine toimub vastavalt valdkonna strateegiate valmimisele ja kinnisvara kasutamise vajaduste kaardistamisele.

2.6 Riigi kinnisvaraportfelli juhtimissüsteemi loomine.

Alus: Riigi kinnisvarategevuse strateegia IV peaesmärk, millekohaselt 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.

Riigi kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteem on omavahel integreeritud **protsesside** ja **tööriistade** kogum mida asutus kasutab selleks, et:

- 1) Kujundada kinnisvarategevuste strateegia,
- 2) Luua kinnisvarategevuste strateegiast operatiivprotsesse (strateegilist vajaduste tõlkimine operatiivprotsessideks ja nende protsesside läbiviimine)

- 3) Tagada strateegia ja operatiivprotsesside kontrollimine ja nende pidev täiustamine

Täitmine: Loodud on:

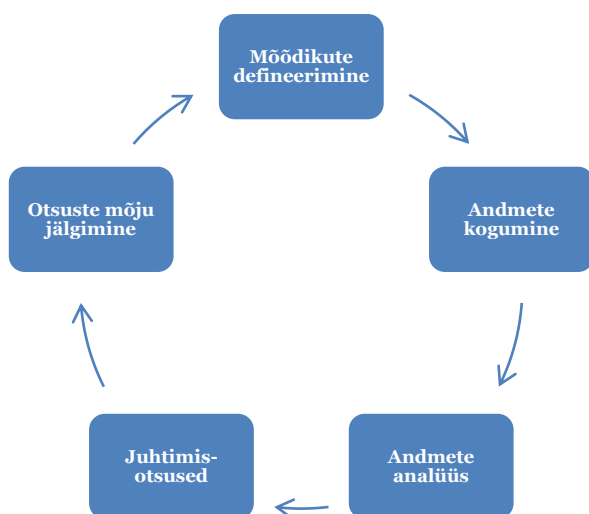
- 1) Riigi kinnisvarategevuse strateegia,
- 2) Õigusraamistik (riigivaraseadus),
- 3) Kompetentsikeskus RKAS,
- 4) Riigi kinnisvara register kui varade infokogum ja menetluskeskkond,
- 5) Tehtud inventuur riigi kinnisvarast (andmebaas ja investeeringute vajadus),
- 6) Normid (kvaliteedinormid, kulunorm, pinnanorm), mis oma sisult on andmestandardid, mitte piirmäärad,
- 7) Aruandluse raamkontseptsioon (objekti, asutuse, valitseja, RM tasandil),
- 8) Rahastamismudelid sh rahakäibe planeerimise tööriistad portfelli ja objekti tasandil,
- 9) Üürilepingute regulatsioon (eri- ja üldotstarbeline),
- 10) Kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside loetelu ja kirjeldused (53 protsessi),
- 11) Kompetentsimudel.

Tuleb tõdeda et terviklikku tulemust ei ole saavutatud. Eesmärk, milleni tuleb jõuda:

Hästi töötav kinnisvara juhtimisahel, kus on selged otsuste langetamise olulised mõõdikud. Kui on teada mõõdikud, mille alusel otsuseid langetatakse, saab välja töötada andmemudeli, mille alusel kogutud andmete analüüsi tulemusel otsustamiseks vajalikud võtmenäitajad sünnivad.

Mõõdikute vajadus selgub juhtimisprotsessidest vastavalt sellele, millises protsessis mis tasemel ja millise info alusel otsuseid langetatakse.

Juhtida ei saa seda, mida ei mõõda. Seepärast liigub riigi kinnisvarakeskkonna juhtimine tulemusaruandluse suunas, mille **eesmärgiks on mõõta** kinnisvara mõju organisatsiooni põhitegevusele ja anda informatsiooni kinnisvaraga seotud kulude optimeerimise võimaluste kohta tagades seejuures jätkusuutlikult kvaliteetne kinnisvarakeskkond. Vajalik on jälgida **varade ülalpidamiskulusid** ning otsida kokkuhoiukohti, teostada pinnakasutuse analüüsi ja planeerida vajadusi. Investeeringud tuleb teha võimalikult efektiivselt ning kõige kriitilisematesse kohtadesse.



Otsuste langetamiseks on vaja infot, milline on hetkeseis, kus ollakse võrdluses eesmärkidega, kas trend on paremuse või halvemuse poole. Ühtsetel alustel koondatud informatsioon annab aluse võrdlusanalüüsiks, et toetada tehtavaid otsuseid. Andmete puudumisel ei suudeta seada prioriteete ega jälgida eesmärkide täitmist. Tulemusaruandlus loob võimaluse riigivara valitsejale planeerida kinnisvarakasutust, võrrelda oma vara teiste sarnaste varadega ning tuvastada kulude kokkuhoiuukohti. Riigi tasandil on koondinfo vajalik riigi eelarve planeerimisel (nii lühikeses, keskpikas kui pikas perspektiivis) ja kinnisvarastrateegia kujundamisel. Neis protsessides tuleb teha valikuid ja langetada otsuseid, mis omakorda eeldab piisava hulga adekvaatse ja võrreldava info olemasolu.

Edukate juhtimisotsuste tegemiseks on vaja kvaliteetsset ja ajakohast infot.

Peamised lahendamist vajavad probleemid tervikliku juhtimissüsteemi loomisel:

4. Standardsete kinnisvara juhtimisprotsesside rakendamine.
5. Kinnisvarakulude rahastamise põhimõtete loomine ja rakendamine.
6. Kinnisvara juhtimisinfo ja infohalduse parendamine.

2.6.1 Standardsete kinnisvara juhtimisprotsesside rakendamine

Kinnisvarastrateegia kontseptsiooni kohaselt 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.

Riigi kinnisvarategevuse peamised subjektid riigi kinnisvarategevuse strateegia järgi on: Rahandusministeerium, riigiasutused (riigivara valitsejad) ja RKAS. Lühidalt nende rollist:

- **Riigiasutuste** kui kinnisvara kasutajate **vastutusala**: oma kinnisvarategevuse tõhususe tagamine, varade sihipärane kasutamine, kinnisvarakeskkonna arenguvajaduste planeerimine, kinnisvarainfo kogumine, säilitamine, edastamine, regulatsioonide järgimine, aruandlus.
- **RKAS-i** kui kinnisvara omaniku ja kompetentsikeskuse **vastutusala**: varade tõhusa omandamise, haldamise, võõrandamise ja korrashoiu korraldamine, riigi kinnisvarategevuse kompetentsi koondamine, kasutajate nõustamine, kinnisvarakeskkonna analüüs, standardite ja normatiivide väljatöötamine ja esitamine rahandusministeeriumile, pikaajalise rahastamiskava koostamine eelarvestrateegia ja eelarveprojekti jaoks ning selle esitamine rahandusministeeriumile.
- **Rahandusministeeriumi vastutusala**: poliitika kujundamine, süsteemi arendamine, loomine ja toimimise tagamine, õigusliku raamistiku ja infosüsteemide loomine, RKAS-i üle järelevalve teostamine.

Hetkeolukord:

- 3/5 riigi kasutuse hoonetest on jätkuvalt riigi omandis (Joonis 2, peatükk 1.1.1) ja nende haldamise ja korrashoiu kompetentsi ei ole koondatud RKAS-i.
- Osapoolte õigused, kohustused ja vastutus vajavad täpsustamist, eelkõige uute pindade kasutamiseks võtmise ja investeringuotsuste tegemisel.
- RKAS-i ei ole nimetatud riigile kinnisvarateenuste pakkujaks ja tema roll kinnisvarapoliitikas ei ole piisavalt selgelt määratletud. RKAS-i poolt pakutavad teenused ja hinnastamine vajavad selgemaid reegleid.

- Riik RKAS-i osaluste valitsejana (omanikuna) on seadnud RKAS-ile eesmärgi maksimeerida kasum ja tagada kliendi rahulolu, kuid see ei motiveeri RKAS-i riigi kinnisvarakulusid kokku hoidma.
- Valitsejate pädevus ja motivatsioon varade kasutamise tõhususe tagamisel, varade sihipärasel kasutamisel, kinnisvarakeskkonna arenguvajaduste planeerimisel on ebaühtlane ja vajab tõstmist. Enamik riigivara valitsejaid ei ole suutnud hoida Intelligentese tellija kompetentsi ja olla RKAS-ile samaväärseks partneriks.
- Rahandusministeerium ei ole suutnud täita riigi kinnisvarategevuse strateegia tegevuskavas seatud tähtaegu ega täita oma rolli keskse koordinaatorina.
- Valdavalt on välja kujunenud ja riigivaraseadus on toetanud praktikat, kus asutused on valdava osa kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsessidest ise kujundanud ning millega saavutatav kasu (protsesside tõhusus, seotus tsentraalsete IT lahendustega jne) on jäänud ebaselgeks või tagasihoidlikuks.

Lahendus: Kinnisvarakeskkonna standardprotsesside rakendamine kõikides valitsemisalades. Standardprotsesside juurutamine on kogu juhtimissüsteemi aluseks ka võimaldab muuta kogu riigi juhtimissüsteemi tõhusamaks.

TTÜ majandusdoktor Heino Levand on kirjeldanud juhtimissüsteemi vajalikkust ja kasulikkust järgmise mõtte ja näitega *“Organisatsiooni tegevuse tulemused sõltuvad otsustavalt organisatsiooni juhtimisest ja protsesside korraldamisest, see aga omakorda organisatsiooni juhtimissüsteemist. Igauks teab, et väärt juht ei suuda autot hästi juhtida, kui auto juhtimissüsteem on korrast ära. Ka organisatsiooni ei suuda keegi korralikult juhtida ja kvaliteetset tulemust tagada, kui juhtimissüsteem on puudulik”* Üldjuhul tulenevad kaod, raiskamised ja madal kvaliteet tõrgetest juhtimissüsteemis, mitte juhtide või töötajate võimekuse või pingutuste puudumisest.

Sõltumata asutuses kasutatavast kinnisvarakorralduse mudelist (RKAS-i kui strateegilise partneriga või ilma) vajab asutus hästi korraldatud protsesse ja erialast kompetentsi selleks, et planeerida oma kinnisvarakeskkonna vajadusi põhitegevuste elluviimiseks ning tagada selle saavutamine. Need on tegevused, mida ei saa delegeerida kolmandatele osapooltele.

Riigi kinnisvarajuhtimise standardprotsesside kirjeldamisega määratletakse osapoolte õigused, kohustused ja vastutus täpsemalt kui seda on seni tehtud strateegiadokumendis ja riigivaraseaduses. Eeltööd selleks on tehtud (loodud kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside loetelu ja kirjeldused (53 protsessi)), kuid vajalik oleks jõuda järgmise tulemusteni:

1. Standardprotsessid on määratletud, kirjeldatud ja testitud, välja on selgitatud vajalikud muudatused õigusaktides ja infosüsteemides, koostatud rakenduskava protsesside juurutamiseks ja tegevuste ümberkorraldamiseks teistes valitsemisalades.
2. Viia sisse vajalikud muudatused õigusaktides (eelkõige riigivaraseaduses).
3. Viia läbi vajalikud arendused infosüsteemides (eelkõige riigi kinnisvararegistris).
4. Kõikides valitsemisalades on rakendatud standardsed protsessid (rahandusministeeriumi koordineerimisel).

2.6.2 Kinnisvarakulude rahastamise põhimõtete loomine ja rakendamine

Kavandatud oli:

- Kinnisvaraga seotud eelarvekulude planeerimine toimub normatiivide alusel, kulud on stabiilsed.

- 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.
- Uute objektide ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks (parendusinvesteeringud) 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.
- 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 järgnevate perioodide üürimakse. Varade kvaliteet on stabiilne.
- 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.
- Strateegia näeb ette ülemineku üürimudelile: riigiasutused kasutavad vara üürilepingute alusel, mis sisaldab ka tasu korrashoiuteenuste eest, üürimise tüüplepingud on kehtestatud valitsuse määrusega, seetõttu on üüriläbirääkimised vähem aega nõudvad.

Hetkeolukord:

Normatiivid ehk andmestandardid on välja töötatud, kuid normatiivid kui kulude piirmäärad puuduvad, kuna alusinfo (võrdlusinfo) piirmäärade kehtestamiseks on ebapiisav ja infosüsteemid ei toeta piirmääradele vastavuse seiret.

Kehtiv nn üürimäärus (riigivaraseaduse § 91 lg 1 alusel Vabariigi Valitsuse poolt 30.09.2013 vastu võetud „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“, sellele eelnev määrus võeti vastu 2 aastat varem) loob alused üürihinna kujundamiseks ja üürilepingute sõlmimiseks. Reguleerimisega standardiseeritakse tüüpitingimused, kuid jäetakse võimalus leppida kokku ja läbi rääkida eritingimustes.

Probleem 1. Alates 2014. aastast hakati piirmäärasid rakendama RKAS-ile üle antud varade remondikomponendi määramisel, kuid tulenevalt remondifondi kasutamise reeglitest tekitas see probleemi. Riigi hoonefond on suures remondivõlas ning paljude hoonete puhul on majanduslikult otstarbekam remontimise asemel hoone rekonstrueerida, millega oleks võimalik saavutada lisaks seisukorra paranemisele ka funktsionaalne kvaliteedi tõus, kui mille puhul on tegemist investeeringuga eelarveprotsessi käsitluses. Sisuliselt tähendab see, et remondirahasid on justkui eraldatud, kuid nende kasutamine remondiks ei ole otstarbekas, kuid rekonstrueerimiseks neidahasid kasutada ei tohi.

Lahendus 1: Rahandusministeerium koos RKAS-iga on 2015.aastal välja töötamas remondifondi kasutamise kriteeriume, mille alusel oleks võimalik remondirahasid osaliselt kasutada ka rekonstrueerimisel.

Probleem 2. Riigi kinnisvarakulude rahastamise põhimõtted ning kinnisvarakulude aruandluse ja analüüsi protsessid on puudulikud ja puudulikult kommunikeeritud erinevate osapoolte vahel.

Lahendus 2. Kinnisvara rahastamise aluspõhimõtete ja eelarveprotsessi selge kirjeldamine.

- 2014. aastal rakendas Rahandusministeerium investeringuotsuste langetamisel kolme-etapilist lähenemist, kus esmalt otsustatakse loa andmine investeerimisprojekti ettevalmistamiseks. Ettevalmistamise protsessis selgitatakse välja ruumivajadus. Teine samm on projekteerimise loa andmine. Projekteerimisetapi käigus täpsustuvad vajadused, etapi väljundiks on põhiprojekt koos ehituskalkulatsiooniga. Seejärel alles teeb valitsus ehitus- ja finantseerimisotsuse.
- Veel 2015. aastal on võimalik teha kiirparendused praeguses süsteemis: Kirjeldada ja valitsejatele teatavaks teha riigi kinnisvara rahastamise põhimõtted ning kinnisvarakulude aruandluse ja analüüsi protsess riigieelarve strateegias (RES 2017-2020) ja riigieelarves (RE), eraldi investeringute, rendimaksete ja remontide kohta.
- Algatada riigi kinnisvara rahastamise strateegia koostamine koos motivatsioonimehhanismidega riigivara valitsejatele ja RKAS-ile, mis arvestab praktikas kujunenud uut olukorda ja pikaajalisest eelarvest tulenevaid võimalusi, sh valitsussektori tasakaalupiiranguid. Strateegia väljatöötamisel tuleb kaaluda mh strateegia ulatuse laiendamist riigieelarvest rahastatavate juriidiliste isikute hoonetele ning rajatistele ja hoonestamata kinnisvarale.
- Eesmärgiks on, et riigil tekiks pikaajaline rahastamiskava, mis on koostatud lähtudes riigi poolt võetud kohustustest (üürilepingute jt teenuslepingute alusinfo), mida täpsustatakse igal aastal enne RES ja RE protsessi (lepingute muudatused ja nende põhjendus).

Probleem 3: Infosüsteemid ei toeta kinnisvara eelarveprotsessi. Riigi kinnisvararegister töötab, kuid vajab olulisi edasiarendusi, kuna ei toeta riigi kinnisvarakulude ja ruumikasutuse analüüsi.

Lahendus 3: Infosüsteemid ja infohaldus laiemalt vajavad olulist edasiarendust ja liidestamist (vt detailsemalt ptk 2.6.3). Esimesel võimalusel tuleb riigi üürikulude planeerimine viia ühtsesse andmekeskonda (riigi kinnisvararegistrisse).

Probleem 4: Üüriregulatsiooni paindlikkus ja pooltele loodud võimalus lepingu detailides läbi rääkida on saanud kitsaskohaks riigi vaates:

Paindlik regulatsioon on loodud „intelligentssele tellijale“, enamus valitsejatest seda rolli kahjuks alati välja ei kanna kas ressursi või kompetentsi puudusel, või teadmatusest, et neil on võimalus läbi rääkida. Välja on tulnud ilmekaid näiteid, kus üürnik ei ole mõistnud sõlmitud üürilepingu teenuste ja tingimuste sisu, RKAS-i kui üürileandja selgitused teenuste hinnamuutuste kohta ei ole olnud piisavad. See viitab üüriregulatsiooni lihtsustamise ja standardiseerimise vajadusele, vähemalt siseteeenuste osas (st lepingutes RKAS-iga).

Paindlik regulatsioon muudab keerukaks eelarvekulude planeerimise. Jättes kõrvalteenuste kokkulepped lahtiseks ja sidudes need tegeliku tarbimise mahtudega, hangete tulemustega või elukalliduse tõusuga ei taga tegevuskulude stabiilsuse eesmärki. Eelarve stabiilsuse huvides oleks lahenduseks enamiku teenuste käsitlemine üüriteenusena, millega kaasneb oluliselt väiksem hinnamuutuse võimalus, kuid suunates riskid üürileandjale tõstab see üürihinda ja on võib olla riigile kallim.

Üürilepingute suurem standardiseeritus on ka väliriikides kasvav trend sisesuhetes. Samuti on välisriikides selgeks suundumuseks erasektoriga lepingute suurem koondatus kompetentsikeskusesse.

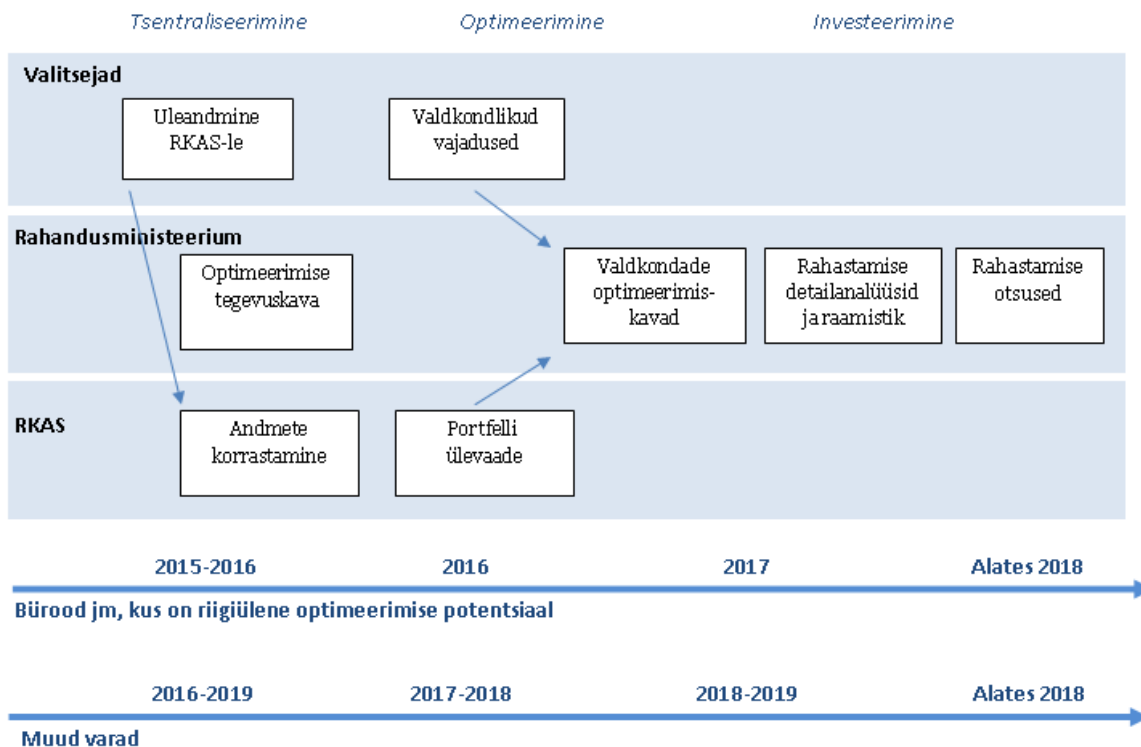
Lahendus 4: Analüüsida üüriregulatsiooni muutmise vajadust ja ulatust, luua lihtsam ja standardsem regulatsioon vähemalt sisetehingutes. Teiseks meetmeks on kompetentsi kasvatamine koolitustega, seda on ka kasutatud: nii 2014. kui 2015. aastal on toimunud mitmeid üürilepingute sõlmimise kompetentsi tõstvat koolitust, mille tagasiside on olnud väga positiivne.

Probleem 5: Puudu on kolmandik kuni pool vajalikust rahastamismahust. Kogukulud ruutmeetri kohta (sisaldab kõiki kulukomponente, st kapitali-, remondi- ja teenuste kulusid, ilma käibemaksuta, et oleks võrreldav turuga):

- Piisavaks kulutasemeks riigi kinnisvaraportfelli ülalpidamiseks säästlikul majandamisel võib pidada keskmiselt 100-120 eurot/m²/aastas ehk 8,3-10 eurot/m²/kuus (arvestades erinevaid kasutusotstarbeid).
- Uuele rahastamismudelile üle läinud kinnisvara ehk RKAS-ile makstavate rendimaksete kulud 2014. aastal olid keskmiselt 111 eurot/m²/aastas ehk 9,3 eurot/m²/kuus. See sisaldab nii seniste kuludega üle tulnud hooneid kui uute investeeringutega hooneid.
- Kogu riigiasutuste hoonete portfelli kulud on keskmiselt 68 eurot/m²/aastas ehk 5,7 eurot/m²/kuus.

Lahendus 5: Kuna rahastamismahtude oluline kasvatamine on vähetõenäoline, siis on vajalik kasutatava pinna oluline vähendamine - optimeerimine, senisest säästlikumate lahenduste kasutamine ja väga täpsed investeerimisotsused.

Joonis 24. Kinnisvarareformi tegevustega jätkamine lähtudes TOI strateegiast



2.6.3 Kinnisvara juhtimisinfo ja infohalduse parendamine

Juhtimisotsusteks vajaliku info koondamiseks on juba neli aastat töös olnud riigi kinnisvararegister, mis alusandmetena kasutab ehitisregistri, maakatastri ja kinnistusraamatu andmeid.

Riigi kinnisvararegistris oleks vajalik omada infot ka vara kasutuse, kulude, seisukorra ja investeeringuvajaduse kohta. Lisandväärtusena peaks kinnisvararegistrist tulema aruandlus, mis toetab vajalike otsuste langetamist.

Täna on RKVR-is olevad hoonete andmed ebaühtlase ja paljuski puuduliku kvaliteediga. Kuna andmete sisestamine registrisse on ebamugav ja aeganõudev, siis jätvavad varavalitsejad selle sageli poolikuks. Seega nõuab andmete kvaliteedi tõstmise ühest küljest registriarendusi ja täpsemaid meetodikaid. Teisest küljest saab halb andmekvaliteet alguse juba alusandmetena kasutatavast Ehitisregistrist. Märkimisväärne osa riigile kuuluvatest hoonetest ei ole üldse registrisse kantud. Peatükk 2.1 käsitles hoonete andmete korrastamisega seonduvaid probleeme riigivaraseaduse ja ehitusseaduse nõuete täitmise osas. Riigi omandis olevate hoonete kohta on koostatud ja esitatakse käesoleva aruandega ka tegevuskava (käesoleva aruande Lisa 4. Andmete korrastamise tegevuskava) hoonete andmete korrastamiseks, mille tulemus ei taga veel hoonestatud kinnisvara juhtimiseks vajaliku info olemasolu.

Viidatud tegevuskava alusel on võimalik korrastada riigi omandis olevate hoonete pinnaandmed ja luua eeldused edasiseks andmete kogumiseks ja andmemudeli rakendamiseks, kuid jätkuvalt jäävad probleemideks:

- Kuluandmete puudulikkus. Riigi kinnisvararegister peab arvestust lepingute ja nendega võetud kohustuste kohta, riigi finantsjuhtimise infosüsteem jälgib, et igal väljamaksel oleks väljamaks alus. Võrreldes RKVR andmeid (sõlmitud lepingutega võetud kohustused) saldoandmike andmetega (RKAS-ile tehtud väljamaksed) ja RKAS-i poolt esitatud eelarveprognoosides esitatud andmetega on vahed miljonites.

Ainus võimalus lepingute haldust parandada on infosüsteemid omavahel suhtlema saada.

- Ruumide kasutamise info puudumine. Ruumide kasutamise andmed on vajalikud nii strateegilisel tasemel (puuduvad seosed valdkondade arengukavadega) kui operatiivtasemel (ruumide kasutamisega seotud info, sh seos töökohtadega, mis võimaldaks hinnata pindade kasutusintensiivsust). Riigi finantsjuhtimise infosüsteemis toimub küll varade kaardistamine ja sidumine ruumide ja töötajatega, kuid tänane tehniline platvorm ei võimalda seda infot siduda RKVR andmetega, kus puudub ruumi tasand. Samal ajal on RKAS-il valmisolek arendada oma infosüsteeme tuginedes kaasaegsetele tehnoloogiatele ja rahvusvahelisele parimale praktikale. Ruumide kasutamise info puudumine on takistuseks optimeerimiskavade koostamisele.
- Hoone tehnilise seisundi ja investeringuvajaduse info puudumine. Selle info omamine on hoone omaniku kohustus, seda kogutakse tavapärase haldamistegevuse käigus. RKAS kui kompetentsikeskus sellist infot enda omandis hoonete kohta kogub, riigi omandis ja haldamisel olevate hoonete vastav info on väga ebahühtlase kvaliteediga.

Sellest tulenevalt on andmete korrastamine jagatud tinglikult kaheks etapiks:

Andmete korrastamise I etapp: riigi omandis olevate hoonete pinnaandmete ja energiatarbimise andmete korrastamine, mille tegevuskava esitatakse käesoleva koondaruandega (Lisa 4. Andmete korrastamise tegevuskava).

Andmete korrastamise II etapp: Kasutus- ja kuluandmete korrastamine, mille eelduseks on I etapi läbiviimine ehk kaasaegsete mõõdistusjooniste olemasolu iga hoone kohta, mis võimaldab ruumiinfo loomist ning uue hoone andmemudeli loomist.

Mõlema etapiga on võimalik lõpptulemuseni (kõikide riigiasutuste hoonete kohta on olemas mõõdistusjoonised, energiamärgised, korrastatud andmed registrites ning ka kasutus- ja kuluinfo) jõuda 2020. aastaks.

Tehnilise seisundi ja investeringuvajaduse info loomist eraldi etapina ei käsitleta, see on pidev tegevus ja omaniku vastutus. **Sestap on võtmeküsimus, kes on hoone omanik ja kuidas ta täidab korrashoiu kohustust.** Rahandusministeerium on seisukohal, et omanikukohustuste koondamine RKAS-i on riigile tervikuna majanduslikult soodsam.

Andmete loomine ja korrastamine ei taga veel juhtimisinfo olemasolu.

Riigi kinnisvara infohalduse tänasteks peamisteks probleemideks on:

- andmekogude nõrk koosvõime (põhjusteks andmete koosseisu, kvaliteedi ja semantika erinevused);
- vajalik info ei ole kättesaadav (puudulikud infomudelid ja protsessid, info halb kvaliteet);
- raiskamine info mitmekordsel taastootmisel.

Riigi kinnisvara infohalduse tänaste probleemide jätkusuutlikuks lahendamiseks tuleb valdkonna protsessides kasutusele võtta parim praktika e. juurutada rahvusvahelised standardid.

Ehitiste infohalduses on selleks rahvusvahelise buildingSMART alliansi poolt välja töötatud innovaatiline ja avatud ehitise infomudel (*ingl. k Open Building Information Model e. openBIM*) ja seonduvad standardid.

openBIM standardite kasutuselevõtu majanduslik mõju võib teiste riikide kogemusele tuginedes olla märkimisväärne, näiteks säästis Ühendkuningriik 2013-14 openBIM kasutuselevõtuga avalikus sektoris 840 miljonit naela.

BIM'i Eestis kasutuselevõtu strateegia koostamiseks on majandus- ja taristuminister oma 16.12.2013 käskkirjaga nr 13-0405 kokku kutsunud töörühma, mille koosseisus osalevad MKM, RAM, KUM, RKAS, TTÜ, TTK ja erasektori esindajad. Töörühma tulemid loovad valdkondadeülese raamistiku BIM'i juurutamiseks, sh kinnisvaravaldkonnas ja riigihangetes.

Lisaks on MKM infoühiskonna arengukavas „Nutikam riigivalitsemine“ seatud eesmärkide täitmiseks koostanud üldise infohalduse strateegiaⁱ, mis annab üldised alused infohalduse korraldamisele ja mille üheks eesmärgiks on riigi 20% efektiivsem toimimine aastaks 2020.

Eeltoodu juurutamiseks riigi kinnisvara infohalduses tuleks 2016.a jooksul koostada valdkonnapõhine riigi kinnisvara infohalduse strateegia, mille alusel ajavahemikus 2017-18 täiendada riigi kinnisvarateenuste osutamiseks vajalik õiguslik, tehniline ja organisatoorne raamistik. Strateegia koostamiseks vajaliku sisendi koondamisega on alustatud riigi kinnisvara infohalduse virtuaalses töötoas aadressil <https://github.com/kinnisvara/infohaldus>.

2.7 Riigi kinnisvarapoliitika ulatus ja seosed teiste poliitikatega

Riigi kinnisvarategevuse strateegia nimi loob ootused, et tegemist on ulatusliku ja kogu riigi (avaliku sektori) kinnisvaraga seotud tegevusi hõlmava strateegiaga, kuid sisuliselt on siiski tegemist oluliselt kitsama strateegiaga: **riigiasutuste põhitegevuseks vajalike hoonete juhtimise strateegiaga, sedagi eelkõige riigi kui kinnisvara kasutaja, mitte omaniku vaatenurgast.**

Strateegia ei erista riigi kui kinnisvara omaniku ja riigi kui kinnisvara kasutaja erinevaid eesmärke: strateegia küll märgib omaniku ja kasutaja erinevaid huvisid (omaniku huvi – teenida kasumit, hoida väärtust ja kasutaja rahulolu, kasutaja huvi – saada optimaalne ruum soodsa hinnaga), kuid ta ei sea neile eraldi eesmärke, mistõttu on strateegiasse sisse kirjutatud mitmeid huvide konflikte.

- RKAS kui kinnisvara omanik ei saa olla üheaegselt turul konkureeriv kinnisvarateenuste pakkuja ja riigi kui üürniku huve kaitsev nõustaja.
- Riigil on keerukas hoida kokku eelarvekulusid, samal ajal kaitstes muinsuskaitsealist pärandit, millega kaasnevad lisakulude tegemise vajadused ja järgides EL rahastamise reegleid, mis on reeglina suunatud ühe või teise valdkondliku eesmärgi tõhusale täitmisele.

Riigi kinnisvarastrateegia ei ole piisavalt tihedalt seostatud teiste oluliste poliitikatega, senisest tihedama sünergia loomine oleks vajalik. Mõned olulisemad seosed on avatud järgnevatel alapeatükkides.

2.7.1 Riik kui eeskuju näitaja riigiüleste poliitikate elluviimisel

Riigi energiatõhususe poliitikast tulenevate eesmärkide täitmist on põhjalikumalt käsitletud käesoleva aruande varasemates peatükkides. Sarnaselt energiatõhususe poliitikale peab riik kinnisvara omanikuna ja kasutajana näitama eeskuju arhitektuuripoliitika ja muinsuskaitsepoliitika eesmärkide täitmisel. Kaudselt võib eeskuju näitamise põhimõtte välja lugeda strateegia visioonist: „Eesti riik kinnisvara omanikuna, haldajana, valdajana ja

kasutajana on eeskujuks sotsiaalselt, ökoloogiliselt ja ruumikujunduslikult parimal viisil avalike teenuste pakkujana.“

Otsest seost arhitektuuriväärtuste ja pärandi hoidmisega riigi kinnisvarastrateegia dokumendist ei leia, kaudne seos tekib väärtuste peatükis, kus ühe väärtusena on märgitud „esinduslikkus – riigi väärtustamine kodanike ja külaliste silmis“. Ülejäänud väärtused on „funktsionaalsus“, „majanduslik efektiivsus“, „informatiivsus“, „avalikustamine“ ja „läbipaistvus“.

Siiski on tehtud mitmeid pingutusi vastavate poliitikate kaasamiseks riigi kinnisvarastrateegia elluviimisel. Seoste loomine erinevate poliitikate vahel on olnud keeruline ka seetõttu, et nii arhitektuuri- kui muinsuskaitsepoliitika lähtealused on ajakohastamata ning nõuded riigile kui kinnisvaraomanikule ebaselged. Vajadus erinevad poliitikad omavahel kokku viia ning formuleerida täpsustatud eesmärgid strategiadokumentides on ilmselge.

2.7.1.1 Arhitektuuripoliitika

Viimane arhitektuurivaldkonna riiklik arengukava valmis 2002. aastal. Uue arengukava koostamine on algatamisel Eesti Arhitektuurikeskuse poolt koostöös valdkondlike erialaorganisatsioonidega ning selle eesmärgiks on teha ettepanekuid ja anda soovitusi Kultuuriministriumile. Arvestades riigi poolt arendatava kinnisvara mahtu peame vajalikuks ka Rahandusministeeriumi kaasamist ühise poliitika kujundamisse, seda nii riigihangete poliitikaga kui riigi kinnisvara poliitikaga seostamisel. RKAS riigi kinnisvarapoliitika elluviijana omab laialdast kogemust projekteerimishangete läbiviimisel ja on saanud palju kriitikat arhitektide poolt, kelle mureks on kvaliteedi tagamine projekteerimishangetel. Kriitika on olnud osaliselt kindlasti põhjendatud, sest aastaid on RKAS projekteerimishangetel lähtunud odavaimast hinnast, kuid alates 2015. aastast on võetud suund väärtuspõhiste hangete korraldamisele. Lisaks on muudetud hankeprotsessi uue pakkumuse hindamise metoodikaga ja kriteeriumitega arhitektuurikonkurssidel, mis hindab senisest rohkem tegijaid ja töökorraldust. Ühised seisukohad projekteerimishangete hinna ja kvaliteedi optimaalsest vahekorrast vajavad veel kujundamist.

Täiendavalt on Rahandusministeerium alustanud analüüsiga Arhitektuuri Nõukoja moodustamise vajadusest ja puithoonete ehitamise võimalustest avaliku sektori hoonete puhul.

2.7.1.2 Muinsuskaitsepoliitika

Kinnisvarainvesteeringutega saab otseselt täita muinsuskaitse eesmäärke, otsustades uue hoone rajamise asemel muinsuskaitse hoone restaureerimise. Restaureerimise kasuks räägib ilmselge kultuuripärandi säilitamise ja väärtustamise vajadus ning uue hoone kasuks räägib oluline kokkuhoid hoone elueakuludes. Kuna kogu kultuuripärandi säilitamiseks riigil ressursse pole, on senine praktika olnud valikuline investeerimine muinsuskaitsealustesse hoonetesse. Muinsuskaitseamet on nimetanud heaks eeskujuks näiteks RKAS-i poolt juhitud Viljandi Gümnaasiumi rekonstrueerimist, seevastu frustratsiooni on põhjustanud RKAS-i otsus mitte rajada Kohtla-Järve riigigümnaasiumi olemasolevasse muinsuskaitsealusesse hoonesse. Valik kultuuripärandi säilitamise suhtes on olnud absoluutne – kas täidetakse muinsuskaitse eesmärgid valitud objektile maksimaalses mahus või ei täideta neid üldse. Probleemiks on, et muinsuskaitse nõuete järgimine tõstab ehitusmaksumust hinnanguliselt kolmandiku võrra, samuti piiravad vanad hooned tõhusat pinnakasutust, kuid riigi hoonete arendamisel on üheks oluliseks valiku põhimõtteks säästlikkus. Kui muinsuskaitse nõuete järgimine muudab arendusmaksumust oluliselt kallimaks, on otsitud odavamaid alternatiive tulenevalt piiratud eelarve vahenditest.

Senisest suurem valmidus otsida poolte vahel kompromisse suurendaks koostöö ja ühiste huvide elluviimise võimalusi riigi kui tellija ja riigi kui pärandi hoidja vahel. Selleks oleks vajalik, et muinsuskaitse poliitika oleks paindlikum ja realistlikum, arvestaks ka omaniku rahalisi võimalusi. Samuti tuleks parendada analüüsi- ja otsustusprotsesse selliselt, et pärandi hoidmisest tulenev lisaväärtus ja sellega seotud lisakulu oleksid eraldi mõõdetavad ja analüüsitavad. 2015. aastal alustas Rahandusministeerium investeerimisprojektide analüüsimist eesmärgiga teha senisest põhjendatumaid rahastamissetpanekuid, see võimaldab koguda infot ka täiendava investeeringukulu ja elueakulude kohta muinsuskaitsealustel hoonetel. Vastavad võrdlusandmed võimaldavad edaspidi emotsioonivabalt hinnata erinevate eesmärkide täitmise hinda ning laiemalt riigi võimekust kultuuripärandi säilitamisel. Kui kogu soovitava programmi jaoks eelarvevahendeid ei jagu, on vajalik jõuda muinsuskaitsetel ja tellijatel ühistele seisukohtadele küsimuses, milliseid hooneid ja mil määral restaureerida.

2.7.2 Seosed teiste riigi siseste poliitikaga

2.7.2.1 Riigi eelarvepoliitika

Riigi kinnisvarapoliitika katab vaid vähese osa kogu valitsussektori kinnisvarast. Eelarvepoliitika seisukohast on vajadus laiema ülevaate ja reguleerituse järele kogu valitsussektoris.

Riigi kinnisvarapoliitika hõlmab vaid riigieelarvelisi asutusi ja ei hõlma keskvalitsuse valitseva mõju all olevaid riigi era- ega avalik-õiguslikke juriidilisi isikuid, kohalikke omavalitsusi ega sotsiaalkindlustusfonde. Riigieelarveliste asutuse kinnisvara osakaal kogu avaliku sektori kinnisvarast on ligikaudu 1/4:

- 24% kinnistute, hoonete ja ruumide majandamiskuludest (2014),
- 29% hoonete investeeringutest (aastate 2010-2014 keskmine),
- 23% kinnisvara väärtusest (arvestades ka RKAS-i varade väärtust).

Muu keskvalitsuse osa on 35% majandamiskuludest (2014), 19% hoonete investeeringutest aastate 2010-2014 keskmisena 19%, aga sellele eelnenud perioodil 2005-2009 34%, aga 9%, väärtusest

Riigi finantsjuhtimine ja eelarvepoliitika juhib kõiki kinnisvaraga seotud kulusid, mitte ainult hoonete kulusid. Riigiasutuste kinnisvara jääkmaksumuse struktuuri alusel on hoonete osa riigi kinnisvarast vaid 1/3. Üle poole väärtusest moodustab rajatiste väärtus (peamiselt teed). Ca 5% on maa väärtus ja 9% puhul ei ole määratletav, kas tegemist on hoonete või rajatistega (lõpetamata ehitused ja etapiviisilised soetused ning kinnisvarainvesteeringud).

Riigi kinnisvarapoliitika katab puudulikult tulude ja riigi kui kinnisvara omaniku vaadet.

- Riigile mittevajalikud hooned võõrandatakse RKAS-i kaudu, laekuva tuluga kaetakse üleminekuperioodil vahe tegelike kulude ja asutuste tasutava üüri vahel. RKAS-i müügitulu mittevajalike varade müügist on olnud ca 5 mln € aastas.
- Riigi hoonestamata maade valitsejaks on keskkonnaministeeriumi valitsemisalas Maaamet, kes müüb riigi maid ka avalikul enampakkumisel tulu saamise eesmärgil. 2013. aastal laekus enampakkumistega riigile tulu 17,6 mln €, 2014. aastal 12,8 mln €. Ühekordse tulu kõrval on jäänud tähelepanu alt välja strateegiline vaade riigi maaportfellile ja puudub kokkulepe riigimaa reservina säilitamise kriteeriumite kohta. Samuti tuleks kokku leppida põhimõtted, millist vara riik võõrandab. Nimetatud tegevused olid valitsuse tegevusprogrammis (2011-2014) keskkonnaministri

vastutusel. Keskkonnaministeeriumi ülesandel töötas Maa-amet koostöös rahandusministeeriumiga välja riigile vajaliku maa reservina säilitamise kriteeriumid, kuid valitsuse vahetumise tõttu 2014. aasta kevadel need valitsusse kinnitamiseks ei jõudnud.

- Riigil laekub varade rendileandmisest tulu 8,2 mln € aastas (riigi kinnisvararegistri andmetel). Arvestades, et suur osa kasutusse andmise lepingutest on seotud maa korralise hindamise tulemusel määratud maa maksustamishinnaga oleks võimalik uue korralise hindamise läbiviimisel ja sellega kaasneva võimaliku maa väärtuse kasvuga riigi tulu märkimisväärselt kasvatada.

2.7.2.2 Riigi tugitegevuste poliitika

Kinnisvarakeskkonna juhtimine on üks organisatsiooni tugitegevustest, mille osas on varasemate otsustega võetud suund korraldada see tsentraliseeritult läbi RKAS-i.

Rahandusministeerium peab põhjendatuks kinnisvarakeskkonna juhtimise kui eraldi valdkonna (reguleeritud EL standardiga EN 15221 *Facility management*) eraldi toimimist, kuid kinnisvarakeskkonna juhtimise reorganiseerimist tuleb hoida sidusana teiste reorganiseeritavate tugiteenuste valdkondadega.

- Finantsjuhtimine. Finantsarvestusega ning läbi seoste eelarvestamise ja juhtimisarvestusega tagatakse kinnisvaraga seotud tegevuskulude senisest tõhusam juhtimine eelarveprotsessis. Ülevaate saamine kinnisvara kasutuse ja kuluandmetest võimaldab jooksvalt analüüsida kinnisvarakeskkonna kasutusintensiivsust ja kulude põhjendatust ning hoida kulusid kontrolli all, see eeldab omakorda kuluarvestuse aluste ühtlustamist raamatupidamise, riigi eelarve ja riigi kinnisvararegistri vahel luues sama andmestruktuuri ja andmete kahe-suunalise liikumise võimaluse..
- Personalihaldus. Organisatsiooni põhitegevuse seisukohast vaadatuna on kinnisvarakeskkond eelkõige töökeskkond ja sellega seotud kulud üheks tegevuskulukuks. Kaasaegsed innovatiivsed töökeskkonnad on järjest enam sõltuvad IT-lahendustest ja logistikast, kinnisvara osatähtsus väheneb järk-järgult. Töökeskkonna funktsionaalsuse muutmisega vähenevad kinnisvara pinnakasutuse kvantitatiivsed näitajad (võimalus töökohti jagada mitme töötaja vahel, mis võimaldab senise tavapärase suletud büroo pinnakasutuse näitaja 20-25 m² töötaja kohta viia alla 12-15 m²-ni töökoha kohta). Kui riik soovib olla atraktiivne töötaja uuele põlvkonnale, tuleb arvestada ka uue generatsiooni muutuvate ootustega töökeskkonnale võimaldades neile innovatiivseid töötingimusi, eelkõige kaugtöö võimalusi, mis eeldab suuremaid kulutusi IT-le, kuid väiksemaid kulusid transpordile ja logistikale. See eeldab ka kuluarvestuses ja hanketegevuses nende muutuste arvestamist, vastavate teenuste ja toodete hankimise ning kuluarvestuse aluste ühtlustamist.
- Hanked ja logistika. Hanketegevuses tuleb analüüsida erinevate toodete hankimise alternatiivseid organisatsioonilisi võimalusi ja otstarbekas on maksimaalselt ära kasutada RKAS-i kogemust ehituse ja hooldusteenuste hangete korraldamisel. Muu hulgas tuleb tulevikus kaaluda kinnisvara haldamisteenuste tsentraliseerimisega teiste töökeskkonda toetavate hangete (bürooteenused, IT) ühendamisvõimaluste analüüsi kinnisvara haldamisteenust pakkuva organisatsiooni kaudu.

Riigi tugitegevuste poliitika näeb ette tugitegevuste koondamise Riigi Tugiteenuste Keskusesse (RTK). Pikemas perspektiivis võiks ühe alternatiivina kaaluda ka riigi kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuste koondamist RTK-sse jättes RKAS-ile vaid riigi kui kinnisvara omaniku rolli.

2.7.3 Seosed riigihaldus- ja regionaalpoliitikaga (riigireformiga)

Siseministerium on teostamas riigi kohahaldusorganite kaardistamist ja on järeldanud, et maakonnakeskustes oleks oluliselt võimalik riigi kulusid seoses ühtse kinnisvarakasutuse korraldusega kokku hoida parandades samal ajal kodanikele suunatud teenuste kvaliteeti. Riigimaja projekti raames on alustatud koostööd Siseministeriumis moodustatud riigiasutuste andmebaasi, Rahandusministeriumi haldamisel oleva riigi- ja kohaliku omavalitsuste asutuste registri ja riigi kinnisvara inventuuri käigus koondatud andmebaasi ühendamiseks. Eesmärgiks on luua ühtne infosüsteem, mis ühendaks riigi omandis ja kasutuses oleva kinnisvara ning riigiteenistujate andmed. Perspektiivis tekiks ühtne jooksvalt aktualiseeritav andmebaas, mis oleks aluseks personali töökeskkonna planeerimisel, selle sidumisel loodava riigi kinnisvararegistriga tekiks ülevaade riigi kasutatavast kinnisvara hulgast, kinnisvara regionaalsest paiknemisest, kulude ülevaade jne.

Riigiasutuste paiknemisel puudub täna ühtne regionaalne lähenemine, kuid riigi tööjõuressursside ja kinnisvarakasutuse seisukohast oleks see vajalik. Riigi regionaalarengu strateegia ei käsitle piisava põhjalikkusega riigi administratiivsete tõmbekeskuste paiknemist, mis oleks omakorda oluliseks sisendiks haldusreformile. Riigimajade rajamine ja regionaalsete kohahaldusüksuste loomine peaks toimuma koordineeritult ja see oleks otstarbekas alles peale regionaalsete haldusotsuste tegemist.

Riigi regionaalstrateegiat toetaks pikas perspektiivis ka innovatiivsete töökohtade loomine, mis võimaldaks vähendada administratiivsete töökohtade koondumist suurlinnadesse ja hajutada töökohtade paiknemist üleriigiliselt. Riigimaja projekti rakendusvõimaluste analüüsiks viidi Lääne maavalituse juhtimisel 2011. aastal koostöös RKAS-iga läbi pilootprojekt Lääne maakonna näitel. Läänemaa riigiasutustest oli riigimaja projektiga liitumisest huvitatud 25 riigiasutust. **Riigimaja kolimisel väheneks analüüsitud asutuste pinnakasutus optimeerimise tulemusel 1/3 võrra** - senise 3800 m² asemel on võimalik kasutada 2500 m² pinda. **Kokkuhoiu tulemusena vähenevad kinnisvara kulud 10%** (investeeringuvajadusi perioodikuludeks mitte ümber arvestades kasvavad kulud 10%). Lisandub täiendav kasu töökeskkonna kvaliteedi tõusust ja kodanike teenindamise kvaliteedi tõusust, samuti on võimalik protsesside optimeerimisega vähendada personalikulud ja IT kulud, mida tuleb analüüsida koos kinnisvarakuludega, kuna innovaatiliste töökohtade ja kaugtöö võimaluste loomine hõlmavad nii kinnisvara kui infotehnoloogiat, võimaldades töökohtade viimisega pealinna piirkonnast välja toetada regionaalarengut ning vähendada riigisektori „rohelist jalajälge“.

Rahandusministeriumi ettepanek on töötada välja riigi kinnisvarakeskkonna strateegia, mis oleks seostatud teiste riigihalduse valdkondadega (tugitegevuste poliitika, personalipoliitika, regionaalhaldus) ja hõlmaks kogu avaliku sektori kinnisvara.

3. RAHASTAMINE

3.1 Ülevaade riigi kinnisvarakuludest

3.1.1 Kulude kajastamine eelarves ja raamatupidamises

Riigi hoonete kinnisvarakulud kajastuvad riigi raamatupidamises ja eelarves kahes lõikes: majandamiskulud ja investeeringukulud. Kinnisvaraga seotud kuludeks on ka kinnisvara korrashoiuga tegeleva tugipersonali kulud, mida alljärgnevalt ei ole käsitletud.

Majandamiskulud ehk konto 5511 kulud sisaldavad endas kinnistute, hoonete ja ruumide (edaspidi – kinnisvara) majandamiskulusid:

- Üüri- ja rendimaksete kulusid üürilepingu alusel kasutatavatel hoonetel,
- Teenuste kulusid (küte, elekter, valve, kindlustus, heakorratreenused jms) nii omandis olevatel kui üürilepingu alusel kasutatavatel hoonetel,
- Remondikulud, mis üürilepingu alusel kasutatavatel objektidel sisalduvad enamasti üüris, omandis olevatel objektidel on need marginaalsed.

Investeeringukulud ehk konto 15 kulud sisaldavad uute investeeringute ja rekonstrueerimise kulusid, mis tõstavad hoone soetusmaksumust. Lisaks on kinnisvaraga seotud kuludeks kapitalirendimaksud, mille põhiosa kajastatakse investeeringuna ja kohustusena ning intress kuluna.

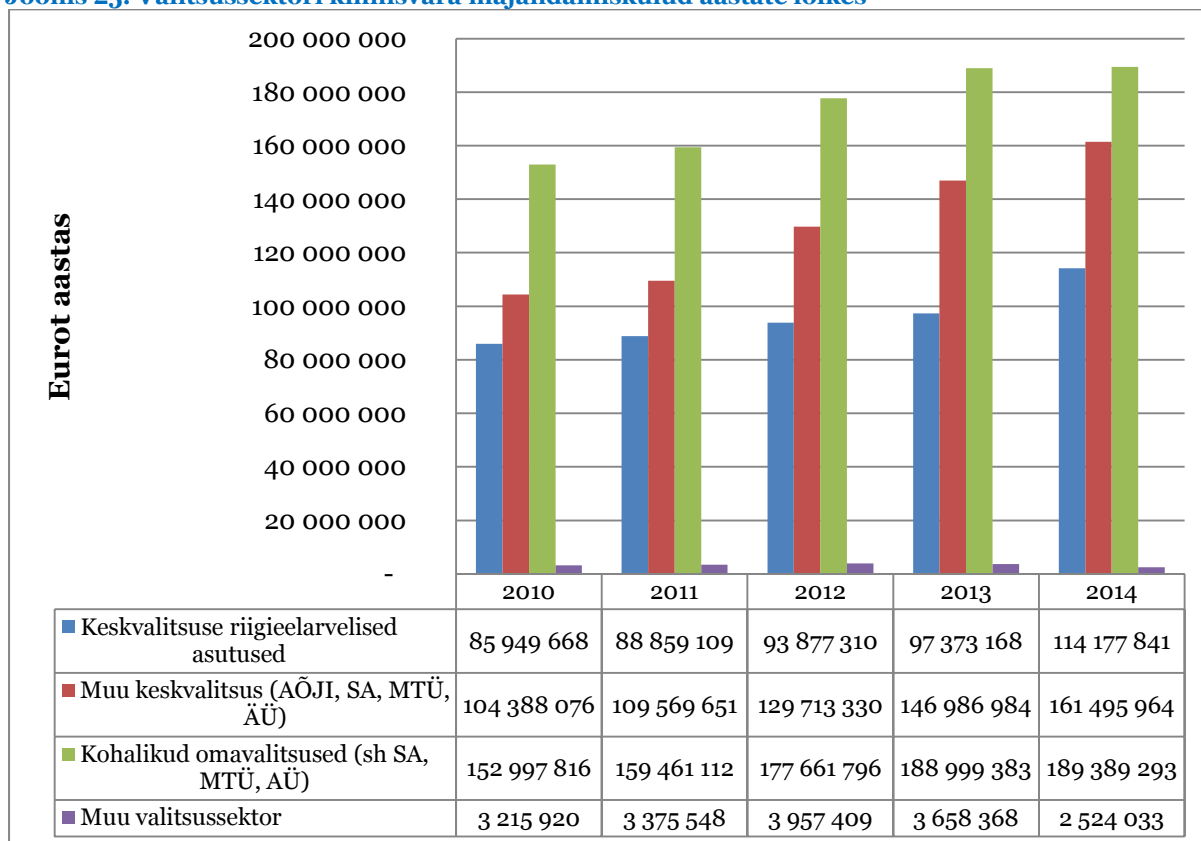
RKAS-i omandis ja riigile üürile antud varadesse tehtud investeeringud ei kajastu riigiasutuste raamatupidamises investeeringuna, vaid majandamiskuludena, kuna investeeringu teeb RKAS oma tuludest (või kaasatud laenudest) ning tehtud investeeringuga kaasneb üürimakse tõus.

Kui riik hakkab ruume kasutama kasutusrendilepingu alusel, siis kajastub investeering RKAS-i bilansis. Kui riik hakkab ruume kasutama kapitalirendi lepingu alusel, siis kajastub investeering (sõltumata, kas selle tegi RKAS või erasektor) hoone valmimise hetkest riigi bilansis ning kapitalirendilepingu alusel tasutav kapitalikomponendi põhiosa (kajastatakse kontrol 206 finantstehinguna) vähendab bilansis oleva vara väärtust.

3.1.2 Majandamiskulud, sh üürimaksud

Kogu valitsussektori kinnisvara majandamiskulud (ilma kapitalirendi põhiosa maksete ja intressideta) olid 2014. aastal **467,6 mln € aastas** (kõik summad koos käibemaksuga), millest keskvalitsuse riigieelarveliste asutuse kulud olid 114,2 mln (24%), ülejäänud valitsussektoris kuuluva keskvalitsuse (riigi avalik- ja eraõiguslikud juriidilised isikud) kulud 161,5 mln (35%), kohalike omavalitsuste (sh kohalike omavalitsuste valitseva mõju all olevad eraõiguslikud juriidilised isikud) 189 mln (41%) ja ülejäänud valitsussektori kulud (sh sotsiaalkindlustusfondid) 2,5 mln (1%).

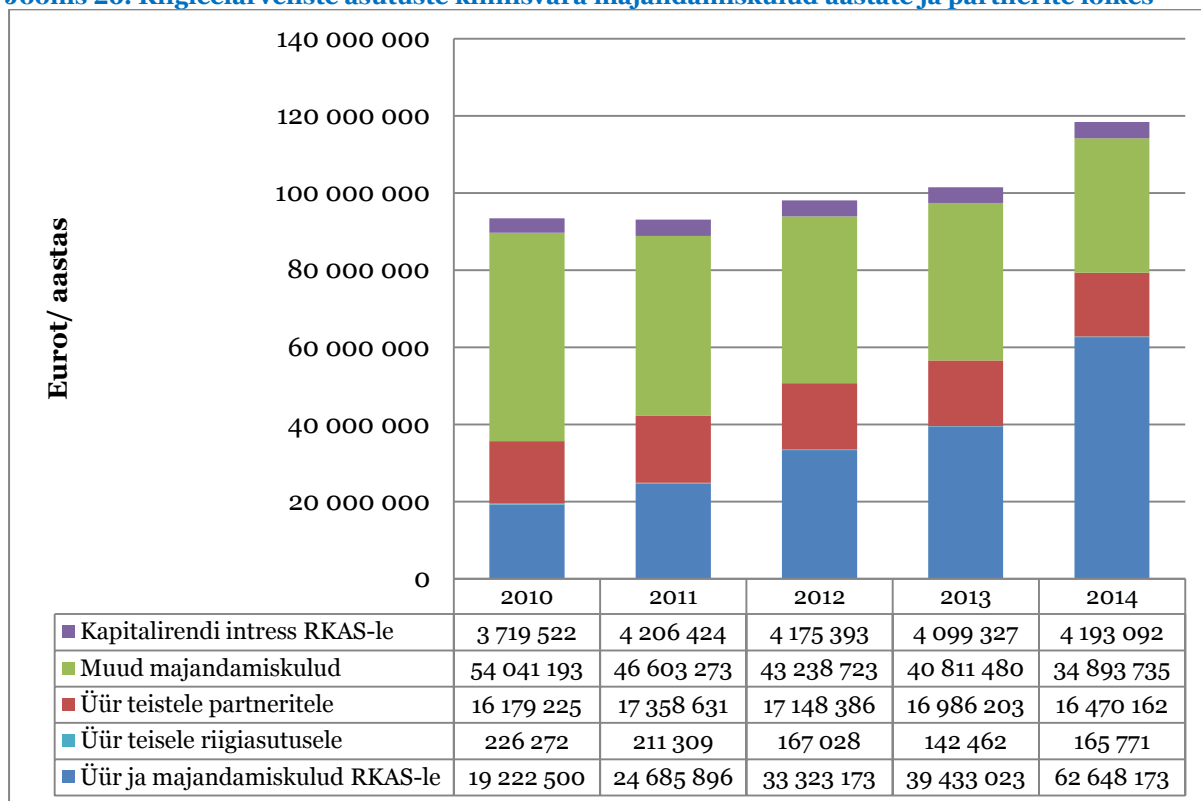
Joonis 25. Valitsussektori kinnisvara majandamiskulud aastate lõikes



Hoonete majandamiskulud valitsussektoris kokku tõusid 2014. aastal võrreldes eelmise aastaga 7,0%. Enim on tõusnud riigieelarveliste asutuste kinnisvarakulud (17,3%), kasv on seotud põhiliselt Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud lepingute hindade kasvuga (üleminekuperioodi lõppemine ja uued investeeringud). Muu keskvalitsuse kinnisvara majandamiskulud on samuti jõudsalt kasvanud (9,9%), kuid kasv on siiski väiksem kui kahel varasemal aastal. Suur osa kasvust on tõenäoliselt seletatav viimastel aastatel toimunud kinnisvara ja tegevuste üleandmistega riigieelarvelistelt asutustelt sihtasutustele.

Joonisel (Joonis 26) on vaadeldud riigieelarveliste asutuste kinnisvarakulusid partnerite kaupa, lisatud on RKAS-ile makstud kapitalirendi intressid, puuduvad kapitalirendi põhiosa maksed.

Joonis 26. Riigieelarveliste asutuste kinnisvara majandamiskulud aastate ja partnerite lõikes

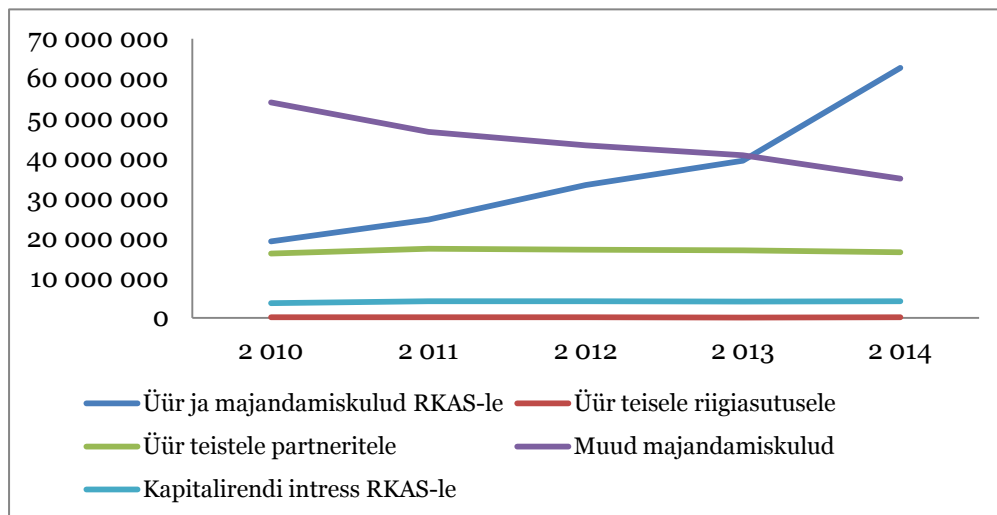


Riigieelarveliste asutuste majandamiskulud näitavad üldiselt langustendentsi, RKAS-i üürilepingutega seotud kulud tõusevad: 2013. aastal tõusid RKAS-ile makstud üür ja majandamiskulud eelmise aastaga võrreldes 18%, 2014. aastal 59%. Prognooside alusel tõusevad 2015. aastal RKAS-i rendimaksete kulud 22%, 2016. aastal 9%. Tõusu põhjusteks on:

- lepingute lisandumine tulenevalt varade üleandmisest (kulud liiguvad RKAS-i reale);
- uute investeeringute mõju;
- üleminekuperioodi lõppemise mõju;
- teenuste hinnatõusu mõju.

Vt järgnev joonis (Joonis 27, lisatud ka RKAS-ile makstavad kapitalirendilepingute intressid).

Joonis 27. Riigieelarveliste asutuste kinnisvara majandamiskulud 2010-2014



2014. aastal oli RKAS-ile makstavad üür ja majandamiskulud **62,6 mln eurot**, lisaks kapitalirendi intress **4,2 mln eurot**.

RKAS-i rendimaksete kasv keskmises tempos üle 10% aastas jätkub ka eeloleval RES perioodil. Ainuüksi kehtivate lepingute prognoositud kasv 2016. aastal on 9%, 2017. aastal 19%, 2018. aastal 7 %, 2019. aastal 13%.

Kasvu põhjused on:

- **Uute lepingute lisandumine tulenevalt varade üleandmisest** (kulud liiguvad RKAS-i reale).
- **Uute investeeringute mõju**, mis 2016. aasta eelarves moodustab $\frac{3}{4}$ kasvust. Suurimad valmivad hooned: ERM (suur osa finantseeritakse Kultuurkapitalist), Riigiarhiiv, Riigikontrolli uus hoone, Piusa kordon, Võru komando, Pärnu Koidula gümnaasium, Kaagvere kool.
- **Üleminekuperioodi lõppemise mõju** (mis moodustab 2016. aastal $\frac{1}{4}$ kasvust; See on üürimudelile üleminekust tulenev ühekordne kulutõus eelarves, millega viiakse senised majandamiskulud vajalikule tasemele (lisandub remondikomponent, tõusevad nende teenuste kulud, mida varem ei tehtud või tehti oma jõududega).
- **Teenuste hinnatõusu mõju**, mis 2016. aastal on negatiivne tulenevalt THI negatiivsest prognoosist, kuid tänase üüriregulatsiooni järgi on teenuste hinnad enamasti seotud THI kasvuga ja tulevikus tuleb arvestada kulude tõusuga.

Uute investeeringute mõju.

Kui RKAS teeb investeeringu oma eelarvest, siis lisandub üürile täiendav kapitalikulu kas kapitalikomponendina või turuüüri muutusena.

Lisaks enda omandis olevatesse objektidesse tehtavatele investeeringutele osutab RKAS arendus- ja ehitusprojektide juhtimise teenust juhtudel, kus rahastus tuleb otse kliendilt kas eelarvest või välisvahenditest (nt Ugala teater, riigigümnaasiumid, kvoodirahadest tehtud investeeringud). Selliselt tehtud investeeringud ei tõsta üüri, vaid teenuse eest makstakse teenustasuna.

Samuti esindab RKAS riigiasutusi koostööprojektides erasektoriga, kus investeeringu teeb valitsussektori väline isik. Sellisel juhul ei mõjuta tehtav investeering riigieelarve tasakaalu, kui tehing liigitatakse kui kasutusrendi tehing. Üürihind kujuneb RKAS-i poolt läbi viidud riigihangete (nt ministeeriumite ühishoone) ja seeläbi turukonkurentsi tulemusena.

Investeeringuid saab RKAS teha talle üldkoosoleku ehk valdkonna eest vastutava ministri (hetkel rahandusminister) poolt ette antud piirmäärade (tasakaalu limiitide) ulatuses, sest kuigi RKAS ei saa raha investeeringuteks riigi eelarvest, kuulub RKAS valitsussektorisse ja kõik RKAS-i poolt tehtud investeeringud mõjutavad riigieelarve tasakaalu. Limiitide kinnitamisel lähtub minister Vabariigi Valitsuse poolt heaks kiidetud investeeringute nimekirjast, mis kujuneb eelarveprotsessis menetletud investeeringutaotluste alusel.

Üleminekuperioodi lõppemise mõju on üürimudelile üleminekuga kaasnev ühekordne kulutõus eelarves. Kui varad on riigi omandis, siis on kinnisvaraga seotud kuludeks jooksvad majandamiskulud. Need kulud ei taga hoonete korrashoidu, vaid ainult hoone ülalpidamiseks vajalike kulude katmist (eelkõige sisse ostetud tarbimisteenused nagu elekter, küte, vesi). Kokku on lepitud, et üürihind ei tõuse kohe peale RKAS-ile üle andmist, vaid peale kahe aastast nn üleminekuperioodi. Esimesel kahel aastal peale üleandmist on üürihind fikseeritud üleandmisele eelneva aasta kulude tasemel, mis deklareeritakse üleandmise protsessis riigiasutuse poolt. Kulude tõus toimub peale üleminekuperioodi lõppemist, mil lisanduvad kuludele:

- Nende teenuste kulud, mida ei tehtud või mida tehti oma tööjõuga ja mille kulud kaeti personalikuludest (haldamine, tehnohooldus, heakord). Peale üle andmist muudetakse seniseid teenuslepinguid, lisatakse uusi teenuseid. Kui üleandmisel ei arvestata varaga seotud kulude hulka ka personalikulud, siis on see osa kulude tõusust oluline. 2016. aastal lõppevate üleminekuperioodidega lepingutel on keskmine kulu 39 €/m²/aastas, sellele lisandub 24 €/m²/aastas.
- **Remondikulud.** Kui hooned olid riigi omandis, siis hoonetel remondikulud eelarves enamasti ei ole. Üürimudelile üleminekuga lisatakse üürile remondikomponent, et koguda remondifondi ja tagada sellega hoonete kvaliteedi hoidmine ja taastamine. 2014. aastal nähti riigieelarve strateegias (RES) ette, et peale üleminekuperioodi lõppemist tõstetakse kõikidel hoonetel remondikomponent tasemele 47 €/m²/aastas (3% ehitusmaksumuselt). Enne seda rakendas RKAS üleminekuperioodi lõppemisel remondikulu 19 €/m²/aastas (1% ehitusmaksumuselt). 2015.aasta RES-is lükati remondikomponendi tõus edasi aastasse 2019. Üleminekuperioodi lõppemisel rakendatakse portfelli keskmist remondikomponenti 24 €/m²/aastas.
- **Kapitalikulud ehk üür.** Kui varad on riigi omandis, siis on vara väärtus arvel bilansis, üürimisel konverteeritakse kapitalikulud tegevuskuludeks ehk majandamiskuludeks. Kulupõhisel üüril avalduvad kapitalikulud kapitalikomponendina, turupõhisel üüril turuüüris, mis võib sisaldada ka üüriteenuseid. Kapitalikomponendi arvutamine on reguleeritud üürimäärusega, see arvutatakse annuiteetmaksena, mis arvestab vara või investeeringu väärtust, lepingu tähtaega ning omakapitali- ja võõrkapitali tootlust.

Remondikulud

Riigiasutuste rendimaksetest 1/4 ehk 20,8 mln eurot on maksed remondifondi.

Remondifondi kogutakse eesmärgiga tagada vajalikud vahendid remonttöödeks, et taastada hoone kulunud (amortiseerunud) kvaliteet. Suurte portfelli puhul ei ole otstarbekas raha hoida reservis, vaid paigutada see nende objektide remondiks, kust remondiraha sarnastel alustel kogutakse pidades arvestust remondifondi makstud ja sellest tehtud kulude kohta objektide kaupa. Näiteks kui praegu on vastehitatud vanglad küllalt heas seisukorras, kuid kordonid halvas korras, siis on otstarbekas kasutada vanglate raha kordonite remondiks ja

näiteks 10 aasta pärast kordonitelt kogutavat remondiraha vanglate remondiks. Eelduseks on, et ka kordonitelt laekub remondiraha, vastasel juhul on vanglate remondiraha ära kasutamine ebamõistlikult suur risk.

Uutel arendusobjektidel on remondifondi maksed arvatud tulenevalt tegelikust remondivajadusest, riigiasutuste poolt üle antud objektidel on remondikomponent arvestuslik. Optimaalseks remondifondi makseks on hinnatud 3% ehitusmaksumusest aastas ehk 47 €/m² aastas. RKAS-i portfellis olevate riigi hoonete keskmiseks remondikomponendiks on 24 €/m² aastas. Seda taset rakendatakse ka kõikidele neile objektidele, mille üleminekuperiood lõppeb aastatel 2016-2018. Aastaks 2019 on planeeritud lisavahendid 23,5 mln €, mis võimaldaks tõsta remondikomponenti või kasutada neid vahendeid täiendavalt hoonete rekonstrueerimiseks.

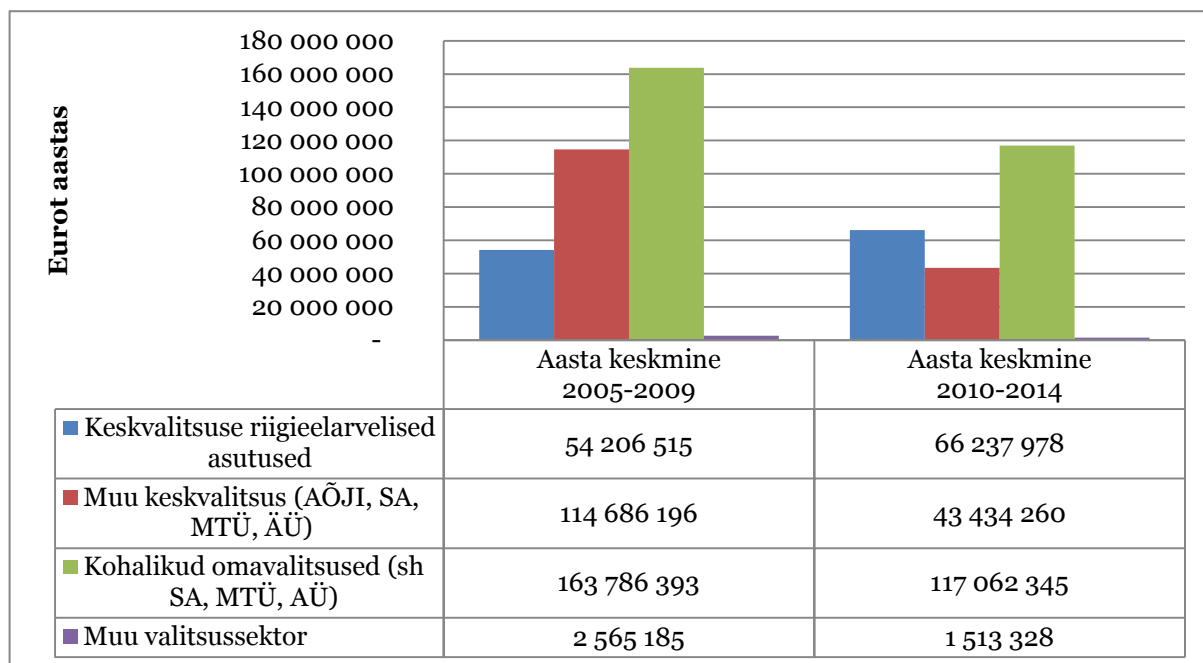
3.1.3 Investeeringud

Investeeringute vajadus tuleneb remondivõlast ja 2014. aastal kehtima hakanud Euroopa Liidu direktiivi (2012/27/EL artikkel 5) järgsetest riigi hoonete energiatõhususe nõuetest. Remondivõlg on tekkinud pikaajalisest kinnisvara korrashoiu alarahastamisest (eelkõige ebapiisav tehnohooldus ja remont), mistõttu varade kvaliteet on langenud kiiremini kui see oleks optimaalse remondikulude mahu korral.

Viidatud EL direktiiv nõuab, et igal aastal renoveeritakse 3% keskvalitsuse omandis ja kasutuses olevate köetavate ja/või jahutatavate miinimumnõuetele mittevastavate hoonete üldpõrandapinnast vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks. Energiatõhususe miinimumnõudeid ja nende täitmist on käsitletud peatükis 2.2.2.

Aastatel 2010-2014 olid valitsussektori investeeringud kokku (koos veel tasumata kapitalirendi maksetega) aastas keskmiselt 228,2 mln €, sellest **66,2 mln €** (29%) riigieelarveliste asutuste hoonetesse. Investeeringute maht viimasel analüüsitud viie-aastaselt perioodil on langenud 1/3 võrra võrreldes aastatega 2005-2009, mil valitsussektori investeeringud aastas olid keskmiselt 335,2 mln €, sellest **54,2 mln €** (16%) riigieelarveliste asutuste hoonetesse (Joonis 28).

Joonis 28. Valitsussektori kinnisvarainvesteeringud hoonetesse (soetusmaksumuse muutus)



Perioodil 2010-2014 oli riigieelarveliste asutuste investeeringute mahust (ca 66,2 mln €) finantseeritud EL struktuurivahenditest hinnanguliselt 30 mln € aastas ja kvoodimüügi vahenditest 20 mln € aastas ehk **välisvahendite osakaal oli ca 80%**.

Järgmisel EL rahastamise perioodil (2014-2020) **väheneb hoonetesse suunatavate investeeringute maht vähemalt 1/3 võrra** (ca 20 mln €-le), sellele järgneval perioodil (2021-2027) **veel 1/3 võrra** (ca 10 mln €-le). Kvoodimüügi tuludest saame kuni aastani 2020 arvestada ca 10 mln €-ga aastas, edasisel perioodil riigi hoonetel kvoodimüügi tuludega arvestada ei saa. Pikemas perspektiivis on võimalik arvestada vaid riigi omatuludega ning riigi tegevuskulude muutuse üldiste suundumistega arvestades üldist hindade kallinemist.

2015. aastal ja edaspidi on energiatõhususe miinimumnõuetele vaja vastavaks viia ca 30 000 m² pinda aastas. Täisrekonstrueerimisel oleks sellises mahus pinna arvestuslik uuendamise kulu **ca 40-50 mln € aastas**, osalisel rekonstrueerimisel 2-3 korda väiksem. Selliste summadega on võimalik eesmärki täita vaid juhul, kui investeerimisotsuste tegemisel suunatakse niigi nappe ressursse uute pindade juurdeehituseks vaid äärmiselt põhjendatud juhtudel. Prioriteediks peab olema energiatõhususe direktiivi täitmise reeglite järgmine, mis hõlmab ka pinnakasutuse optimeerimist (arvesse läheb ka senine miinimumnõuetele mittevastav kasutusest välja jääv pind).

3.2 Rahastamise probleemid ja analüüs

3.2.1 Probleemid riigi kinnisvara rahastamisel

Riigi kinnisvara rahastamise probleeme üldisemalt on kirjeldatud ka käesoleva aruande alapeatükis 2.6.2.

Peamiseks probleemiks on, et eelarvevahendeid kõikide riigile vajalike hoonete kordategemiseks ja ülalpidamiseks napib, kuid vajalike kulude tegemata jätmine ja investeeringute edasilükkamine ei saa pikas perspektiivis jätkuda, kuna see on juba halvendanud töökeskkonna kvaliteeti ja tõstab investeerimisvajadust tulevikus.

Piisavaks kulutasemeks hoonete säästlikul majandamisel võib pidada ca 130 eurot/m² aastas, tegelik kulude maht on sellest **kolmandiku võrra väiksem**.

Keskvalitsuse riigieelarveliste asutuste kasutuses olevate hoonete 2014. aasta **tegelikud kulud, keskmiselt 88 eurot/m² aastas**, on leitud järgmiselt:

- Ptk 3.1 esitatu alusel olid tegelikud kulud 2014. aastal 184,6 mln eurot, millest
 - 114,2 mln eurot üür ja majandamiskulud ilma kapitalikomponendi ja intressita,
 - 66,2 mln eurot arvestuslik keskmine aastane investeeringumaht koos kapitalikomponendiga,
 - 4,2 mln eurot RKAS-le makstud kapitalirendi intress.
- Keskvalitsuse riigieelarveliste asutuste kasutuses hoonete portfell (ilma RMK-ta) oli 2014. aasta lõpus ptk 1.1 alusel 2,1 mln m². Sellest tulenevalt on keskmiseks kinnisvarakuluks 88 eurot/m² aastas

Riigiasutuste hoonete prognoositud vajalikud kulud, keskmiselt 130 eurot/m² aastas, on hinnatud järgmiselt:

- Teenuste kulud ca 50 eurot/m² aastas sõltudes hoone eripärast (rahastamismudelite analüüsis koostöös RKAS-iga prognoositud kulud 34-55 eurot/m² aastas).
- Remondikulud ca 30 eurot/m² aastas (rahastamismudelite analüüsis koostöös RKAS-iga prognoositud kulud).
- Kapitalikulud olemasolevatel pindadel hinnangulise keskmisena **36 eurot/m² aastas**. Kapitalikulud sõltuvad tehtud investeeringust ja rakendatavast üürimudelist, need võivad ulatuda tasemelt 0,1 eurot/m²/aastas (kui on rakendatud kulupõhist üürimudelit ja hooned jäävad riigi bilanssi) kuni tasemeni 100 eurot/m²/aastas ja enamgi (nt täisrekonstrueerimisel investeeringu algväärtusega 1500 eurot/m², tagasimaksmisega 20-aasta jooksul tulumääraga 5,5% on aastamakse 124 eurot).
- Täiendavad aastamakseks teisedatud kapitalikulud on **14 eurot/m²/aastas** (arvestades investeeringuvajadust 166 eurot/m², (vt ptk 3.2.3) tagasimaksmisega 20-aasta jooksul tulumääraga 5,5%).

Selleks, et viia kinnisvara vajadused kooskõlla eelarve võimalustega on kaks peamist meetet, mille mõlema rakendamisele tuleb panustada:

- 1) kasutatava pinna oluline vähendamine ehk optimeerimine, mida on võimalik läbi viia ruumikasutuse ümberkorraldamisega ja põhitegevuse tõhustamisega (avalike teenuste ümber korraldamisega).
- 2) väga täpsed, kestlikkusele ja elueakulude kokkuhoiule suunatud investeerimisotsused.

Mõlema meetme rakendamine eeldab senisest korrastatumat juhtimissüsteemi, protsesside parandamist ja keskse koordineerimise võimekuse kasvatamist, millest oli juttu ka käesoleva aruande teises peatükis.

Lisaks eeltoodule tuleb otsida võimalusi valitsussektori väliste investeeringute tegemiseks, kuna majandamiskulude osakaal võrreldes investeeringutega proportsionaalselt kasvab ja seeläbi vähendab valitsussektori investeerimisvõimekust.

3.2.2 Analüüsi küsimused

Tulenevalt eespool esitatud probleemidest anti Rahandusministeeriumile ülesanne viia läbi analüüs eesmärgiga esitada ettepanekud **keskvalitsuse riigieelarveliste asutuste** (edaspidi – riigiasutuste) hoonestatud kinnisvara vajaduste vastavusse viimiseks riigieelarvest ja valitsussektori eelarve tasakaalust tulenevate võimalustega.

Selleks, et leida praktikas toimiv, vajadusi ja võimalusi arvestav tegevuskava, võeti analüüsi alameesmärkideks lahendada järgmised küsimused:

1. Millised on riigiasutuste tulevased vajadused hoonestatud kinnisvarale? Sealhulgas:
 - a. Millised on riigi kinnisvarasse investeerimise vajadused arvestades kvaliteedi tõstmist piisavale tasemele?
 - b. Milline on soovitatav ja otstarbekaim korraldusmudel?
 - c. Kui palju on võimalik teenida tulu mittevajaliku kinnisvara realiseerimisest?
2. Kui palju on riigieelarves raha hoonestatud kinnisvara ülalpidamiseks?
3. Millised on võimalused kaasata investeeringuid viisil, kus selle mõju valitsussektori tasakaalule ja võlakooormisele on neutraalne või positiivne?
4. Milline on majanduslikult aktsepteeritav tegevuskava, mis arvestab:
 - a. Vabariigi Valitsuse valdkondlikke prioriteete,
 - b. riigieelarvest tulenevaid võimalusi,
 - c. võimalusi kaasata valitsussektori tasakaalu väliseid investeeringuid,
 - d. valitsejate vajadusi.

3.2.3 Analüüsitava portfelli kirjeldus

Analüüsitud hoonete portfelli hõlmab kõiki riigiasutusi seisuga 30.08.2014 (riigi keskvalitsuse riigieelarvelised asutused) v.a. Kaitseministeerium koos valitsemisalaga.

Täiendavalt välistati portfelist, sõltumata riigiasutusest, hooned mis:

- asuvad väljaspool Eesti Vabariigi territooriumi (saatkonnahooned) või väikesaartel (majakad);
- on lammutatud või ehitamisel;
- eristaatusega hooned, mille majandamine pole riigiasutuse kohustus (nt Kuremäe kloostri hooned);

Arvestades eeltoodud välistusi on analüüsitud portfelli põhiomadused järgmised:

| | |
|------------------|---|
| Hoonete arv: | 1 700 |
| Registriarapind: | 1 520 258,3 m ² |
| Sh RKAS-il: | 499 608,6 m ² (sh pinnad mida RKAS vahendab) |
| Sh Riigil: | 1 020 649,7 m ² |

Alljärgnevas tabelis on esitatud riigile edaspidi vajalike hoonete portfelli (ei sisalda mittevajalikke hooned), kus on näha vajatav investeeringu maht sõltuvalt hoonete seisukorra tasemest. Hoone seisukorra tasemeid on neli: hinnang „5“ tähendab kaasaegsetele nõuetele vastavat rekonstrueeritud ehitist, hinnang „4“ tähendab rahuldavas seisukorras hoonet (tuleohutus-, tervisekaitse- jm nõuetele vastav, kuid "värskendamist" vajav hoone), hinnang „3“ tähendab remonti vajavat hoonet, hinnang „2“ rekonstrueerimist ehk kapitaalremonti vajavat hoonet. Hinnangu andsid ankeetküsitluse tulemusena igale hoonele valitsejad 2014 a. augustis.

Vajatava investeeringu maht on esitatud tabelis (Tabel 21) kahe alternatiivina. Esimene alternatiiv (tasemele 4 ja 5) on ühtlasi põhivalik järgnevas analüüsis. Põhivalikus eeldatakse, et ainult põhiseaduslike institutsioonide hooned viiakse tasemele 5 (ehituskvaliteet tasemel A) ja ülejäänud hooned viiakse tasemele 4 (ehituskvaliteet tasemel B), mis vastab ehituslikult kõikidele õigusaktidest tulenevatele nõuetele ning on kooskõlas visiooniga säästlikult toimivast riigist. Teine alternatiiv, kus viiakse kõik hooned tasemele 5, on esitatud näitamaks kaasneva investeeringu vajadust, mis on üle kahe korra suurem võrrelduna esimese alternatiiviga. Põhjuseks asjaolu, et esimeses alternatiivis vastab ca kolmandik portfelist tasemele 4.

Tabel 21. Vajalik investeeringu maht riigi hoonetesse

| Seisukorra tase | Registriarapind | | Vajatav investeering | | | |
|-----------------|-----------------|------|----------------------|------|----------------|------|
| | m ² | % | tasemele 4 ja 5 (€) | % | tasemele 5 (€) | % |
| 2 | 27 943 | 2% | 24 536 203 | 11% | 35 186 268 | 8% |
| 3 | 297 553 | 22% | 199 933 133 | 89% | 276 488 503 | 59% |
| 4 | 382 643 | 28% | 1 293 635 | 1% | 153 450 643 | 33% |
| 5 | 651 164 | 48% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Kokku | 1 359 302 | 100% | 225 762 970 | 100% | 465 125 414 | 100% |

Järgnev analüüs ja selle aluseks olev tegevuskava hõlmab ainult eespool esitatud omadustega portfelli (sh **vajatav investeering kogumahus 225,8 mln eurot**, mis on keskmiselt 166 €/m²/aastas).

3.2.4 Analüüsi etapid

Analüüs koosneb viiest, sisuliselt üksteisele järgnevast osast. Iga osa teostamise aeg, tegevused ja teostajad on esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 22).

Tabel 22. Analüüsi osad

| Nr | Periood | Nimetus | Peamised tegevused | Teostajad |
|----|-------------|-------------------------------|---|---------------------|
| 1. | 04-08.14 | Info koondamine | Andmekorje meetodika koostamine, riigi kinnisvararegistri arendused, ametnike koolitamine. | RM, RKAS |
| 2. | 07-10.14 | Analüüsi meetodika koostamine | Riigi hoonestatud kinnisvara portfelli analüüsi meetodika koostamine. Riigi Kinnisvara ASi ümberstruktureerimise ja/või portfelli osalise müügi võimaluste ja otstarbekuse analüüsimine. | RM, RKAS RL&N |
| 3. | 11-12.14 | Rahastamise struktureerimine | Andmete korrastamine ja täpsustamine, hoonekomplekside moodustamine riigi hoonete kohta. Tehingute struktureerimise võimaluste ning RKASi struktureerimise vajaduste analüüs. | RM, RKAS, |
| 4. | 12.14-01.15 | Tehingute analüüs | Riigi kinnisvara finantseerimise struktureerimise analüüs. | RM, RKAS, PwC |
| 5. | 03-06.15 | Rahastamiskava koostamine | Riigi hoonete portfelli pikaajalise rahastamiskava ja tegevuskava koostamine. | RM |

Analüüsi teostamiseks kaasati Riigi Kinnisvara AS (RKAS), Advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcoux (RL&N) ja PwC Advisors (PwC).

Analüüsi eestvedaja oli Rahandusministeeriumis (RM) riigivaraosakond, lisaks olid kaasatud osakonnad sõltuvalt etapist: riigieelarve osakond, kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise osakond, fiskaalpoliitika osakond ja riigikassa osakond. Täiendavalt konsulteeriti Statistikaametiga ja Riigi tugiteenuste keskusega

RKAS-ist olid kaasatud lisaks juhtkonnale kinnisvaraportfelli juhtimise osakond ja finantsanalüüsi osakond.

PwC kaasas analüüsi pankade Swedbank ja Nordea esindajad, ehitajate Fund ja Merko Ehitused esindajad ja investorite EfTEN ja East Capital esindajad.

Hoonestatud kinnisvara vajaduste määratlemise ja nõutud informatsiooni koondamise riigi kinnisvararegistrisse teostasid valitsejate eestvedamisel kõikide (v.a. Kaitseministeerium) riigiasutuste haldusstruktuuriüksuste töötajad.

Käesoleva tervikanalüüsi ja tegevuskava koostamiseks kulus hinnanguliselt ca 2 400 töötundi.

Järgmises alapeatükis esitatakse analüüsi põhitulemused ja järeldused. Teostatud analüüsi osade (vt tabel) järeldusi käesolevas aruandes eraldi välja ei tooda v.a. osana põhijäreldustes.

Analüüsi osade töödokumendid, infobaasid on Rahandusministeeriumi riigivara osakonna valduses ja kättesaadavad päringu alusel.

3.2.5 Analüüsi ja selle tulemuste kasutamise piirangud

Analüüsi tulemusena antav hinnang selle kohta, milline tehing/tegevuskava oleks konkreetse hoone/hoonekompleksi suhtes sobivaim (arvestades neutraalset või positiivset mõju valitsussektori tasakaalule ja võlale) koos finantsmõjudega, on **masshindamise meetodil antud kvalitatiivne eelhinnang**, mille täpsus kõigub suurtes piirides. Antav hinnang on praktikas kasutatav eelvaliku alusena leidmaks hoonekomplekse, mille osas algatada süvaanalüüs eesmärgiga teha kindlaks lõplik lahendus koos mõjudega.

Analüüsis modelleeritakse kulusid, tulusid ja tehinguid arvestamata kehtivaid lepinguid, võetud kohustusi ja plaane. Teisisõnu ei võrsu stsenaariumid ja sellest tulenevad tegevuskavad olemasolevatest lepingutest, plaanidest ning analüüsi seos kehtiva või planeeritava riigieelarve strateegiaga (RES-ga) objektide tasandil puudub.

Hilisema (peale VV vastavaid otsuseid, eelduslikult alates 2015 III kv) kvalitatiivse ja kvantitatiivse detailanalüüsi raames tuleb hoone/hoonekompleksi tulevik seostada valitsemisala strateegiliste eesmärkidega (arengukavadega), lahendada optimeerimisülesanne ning asjakohaste ekspertide abiga leida nii **rahvamajanduse arvestuse kriteeriumitest sobivaim, kui ka majanduslikult mõistlikum tehing**. Kvantitatiivse hinnangu läbiviimiseks on vajalik läbi viia iga hoone/hoonekompleksi tehingu finantsmõjude detailanalüüs hindamaks tehinguga seotud riskide jagunemist. Loetletud detailanalüüsi tegevusi käesolevas analüüsis ei hõlmata, mistõttu ei tohi analüüsi tulemuste alusel langetada lõplikku otsust konkreetse hoonekompleksi suhtes.

Peale hoonete üle andmist RKAS-le (tsentraliseerimist) viiakse läbi portfelli **optimeerimine** ja tehakse investeringuotsused selgitamaks välja kõige kriitilisemad investeringuobjektid. Analüüsis ei tehta optimeerimise prognoose, kuid eeldatakse, et investeringuid alustatakse kõige kriitilisematest objektidest, mistõttu vähem prioriteetsed hooned „optimeeruvad loodusliku valiku teel“, st neisse ei tehta investeringuid, need amortiseeruvad ja muutuvad mittevajalikuks ja seetõttu on ka investeerimisvajadus hinnatust väiksem.

Analüüsis toodud tehingute (kasutusrent ja PPP) hindamisel tuleb ennekõike vaadelda ESA10 reeglistikku kui põhialust valitsussektori tasakaalu ja võla arvestuses. Lisaks vaadeldakse raamatupidamise reeglitest tulenevaid (eelkõige RTJ9, kuid ka RTJ 17 ja IFRS-IAS 17 ja IPSAS 13) piiranguid.

Kasutusrent

- Kasutusrendi objektiks on vara (nt büroohoone), mida riik soovib järgnevatel aastatel kasutada, aga ei soovi olla selle pikaajaline omanik.
- Vara peab olema piisava atraktiivsusega ka muule kui riigile suunatud turule.
- Tehingu struktuuri järgselt müüb riik tehingu alguses vara erapartnerile (erasektori osapoolle), eesmärgiga see tagasi rentida.
- Rendileandja (erapartner) peab teostama vajalikud investeringud.
- Rendimaksud vara kasutamise eest on turutingimustel.
- Peamised varaga kaasnevad riskid on rendileandja kanda.
- Tehingu lepingu pikkus on kuni 20 aastat.

PPP, mis kajastatakse kasutusrendi tingimustel

- PPP objektiks on vara, mille pikaajaliseks optimaalseks omanikuks on riik.

- Vara iseloom on enamasti kas avalike teenuste osutamine (nt päästeteenused) või ei võimalda kaasnevad tingimused (nt atraktiivsus turu jaoks) kasutusrendi tehingut sõlmida.
- Tehingu aluseks oleva vara loomiseks/korda tegemiseks vajalik investeering ületab 50% selle vara tulevases kogumaksumusest.
- Varaga seotud peamised riskid (nt ehitusrisk, kasutusvalmidusrisk, finantseerimisrisk, lõppväärtuse risk jne) on erapartneri kanda.
- Lepingu pikkuseks on eeldatud 30 aastat.
- Lepinguperioodi lõppedes läheb vara ilma täiendava makseta riigi omandisse.

3.3 Rahastamisvõimaluste analüüsi järeldused

3.3.1 Kinnisvara rahastamise võimalused riigieelarves

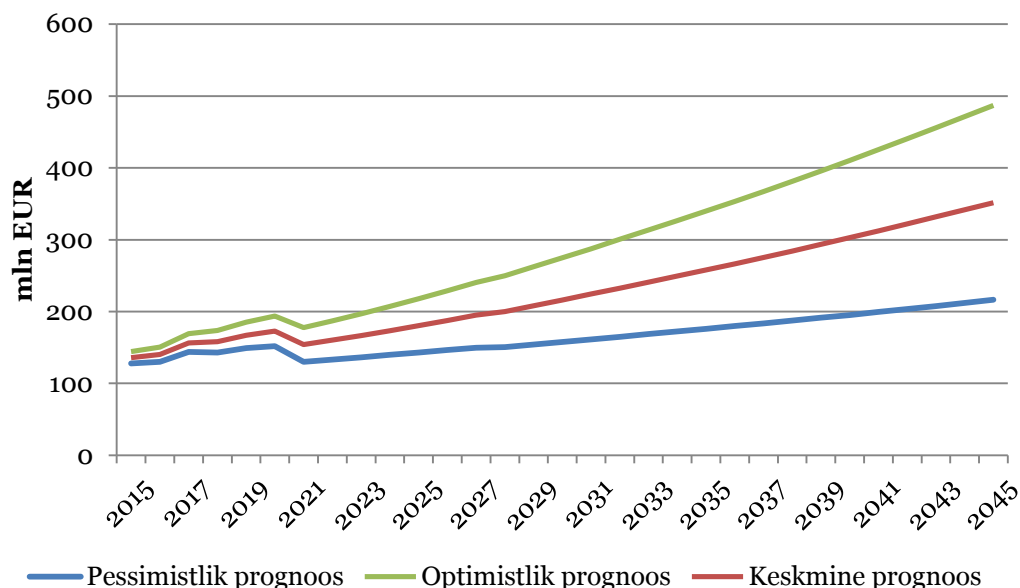
Võttes aluseks analüüsitava portfelli (1,52 mln m²) riigieelarvest tehtud kulutuste (perioodi- ja kapitalikulud kokku) viie aasta (2010-14) keskmised koostati kolm prognoosi:

- ekstrapoleerides kinnisvarakulusid tarbijahinnaindeksi (THI) prognoosiga, mille alusel kujundati THI-prognoos – edaspidi nimetatud kui **pessimistlik prognoos**;
- analüüsides kinnisvarakulude keskmist suhet SKP prognoosi, mille alusel tuletati SKP-prognoos - edaspidi nimetatud kui **optimistlik prognoos**;
- kahe prognoosi keskmine – edaspidi nimetatud kui **keskmine prognoos**.

THI ja SKP 2015-2045 prognoosi koostas rahandusministeeriumi fiskaalpoliitika osakond.

Saadud kolm riigieelarve prognoosi on esitatud alljärgneval joonisel (Joonis 29):

Joonis 29. Riigieelarves olevate kinnisvarakulude prognoos



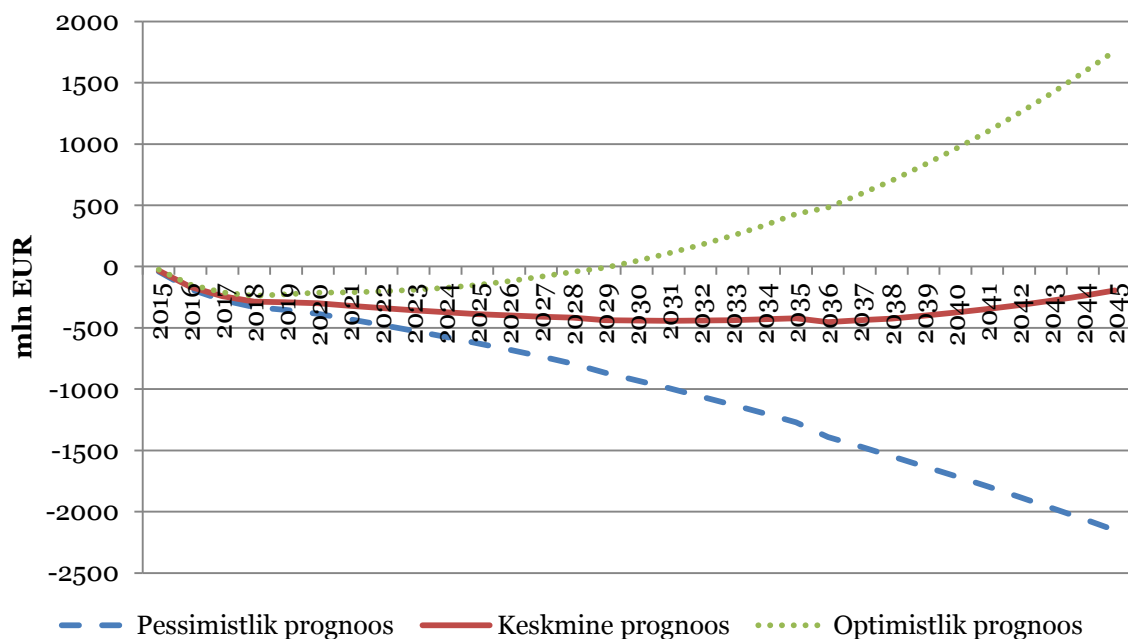
Joonisel on näha, et optimistliku riigieelarve prognoosi (SKP) kasv on oluliselt kiirem võrrelduna pessimistliku riigieelarve prognoosi (THI) kasvuga, aastaks 2045 on optimistliku

prognoosi järgi riigieelarves ca 2,4 korda rohkem vahendeid kui pessimistliku prognoosi järgi. Võrdlusena saab välja tuua algusaastad, mil vahe on ca 20%.

Joonisel on näha riigieelarve mahu langused sõltumata prognoosist aastatel 2020-2021 mil toimub välisvahendite hulga oluline vähenemine. Kerge välisvahendite vähenemine toimub ka aastal 2027.

Rahandusministeerium analüüsis kehtiva riigi kinnisvarastrateegia eesmärke ja rakendamisel kujunenud praktikat ning selle elluviimise jätkusuutlikkust arvestades riigieelarvest tulenevaid võimalusi.

Joonis 30. Eelarve jääk perioodi lõpus riigi kinnisvarastrateegia elluviimise jätkamisel erinevate eelarveprognoosidega



Jooniselt (Joonis 30) nähtub, et mitte ühegi eelarve prognoosi korral ei ole rakendatav strateegia rahaliselt jätkusuutlik esimesel 15 aastal ja ainult optimistliku (SKP) eelarve prognoosi puhul on eelarve jääk positiivne pärast aastat 2030.

Kehtiva riigi kinnisvarategevuse strateegia elluviimine ei ole rahaliselt jätkusuutlik, tuleb otsida alternatiivseid lahendusi.

3.3.2 Strateegiliste valikute alternatiivid

Põhjus, miks 2007. aastal Vabariigi Valitsuse poolt heaks kiidetud riigi kinnisvarategevuse strateegia elluviimine ei ole rahaliselt jätkusuutlik on tõik, et **2008. aastal arvati RKAS-i valitsussektorisse ja kõik RKAS-i kaudu tehtavad investeeringud mõjutavad riigieelarve tasakaalu**. See tähendab, et RKAS-i kaudu rahastamisel puudub võimalus kasutada finantsvõimendust, mis oli üheks oluliseks tsentraalse valitsemise ja RKAS-i kaudu strateegia elluviimise kasuks otsuse tegemise põhjuseks.

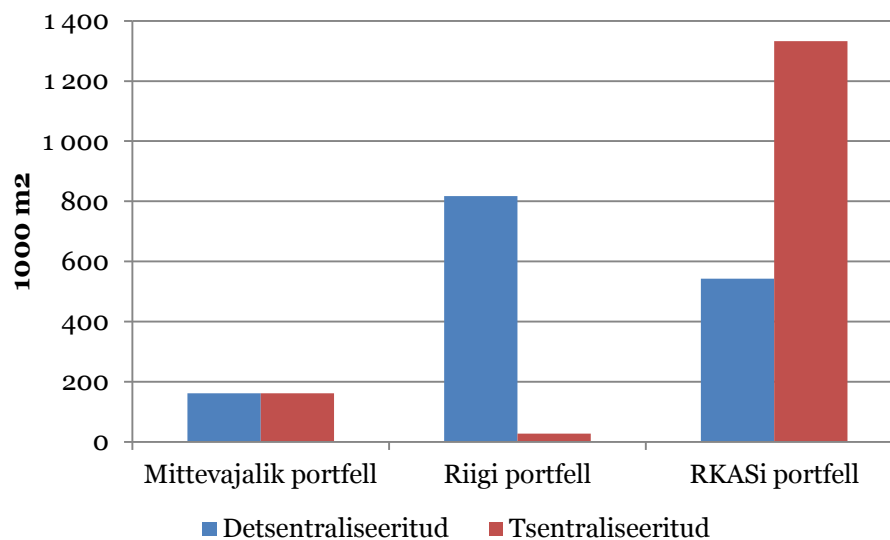
Võttes arvesse ka teisi probleeme kinnisvarastrateegia elluviimisel, mida on kirjeldatud käesoleva aruande teises peatükis ja süvenevaid kõhklusi riigi kinnisvarastrateegia elluviimisel, analüüsiti alternatiivseid võimalusi. Alternatiivsed strateegilised valikud:

1) **Detsentraliseeritud korraldus**, mille kohaselt külmutatakse riigi kinnisvarastrateegia elluviimine: riigile kuuluvad hooned antakse üle RKAS-le ainult selles mahus, nagu valitsejad selleks soovi on avaldanud (2014 suvel läbiviidud küsitlus, vt pikem selgitus teises peatükis). Riigi kinnisvara portfelli korraldamine jaguneb kaheks. Sõltuvalt hoone omandist, korraldab kumbki (RKAS ja valitsejad) oma hoonete portfelli. Kuna RKASi portfelli maht jääb selle alternatiiviga tagasihoidlikuks, kaasatakse erasektori investeeringuid ainult kasutusrendi tehingute (ainult büroohooned Tallinnas ja Tartus) kaudu. PPP tehinguid ei tehta.

2) **Tsentraliseeritud korraldus**, millega jätkatakse riigi kinnisvara strateegia elluviimist mahus 200 000 m² aastas suurendades oluliselt erasektori kaasatust: riigile kuuluvad hooned antakse üle RKAS-le, kes edaspidi jääb korraldama kogu riigi hoonete portfelli, erasektori investeeringuid (mis ei mõjuta valitsussektori tasakaalu ega võlga) kaasatakse võimalikult suures ulatuses, rakendades kasutusrendi ja PPP tehingutest tulenevaid võimalusi.

Alljärgneval joonisel (Joonis 31) on näha analüüsitud portfelli maht kahe erineva strateegilise valiku korral:

Joonis 31. Analüüsitud portfelli maht sõltuvalt strateegilisest valikust



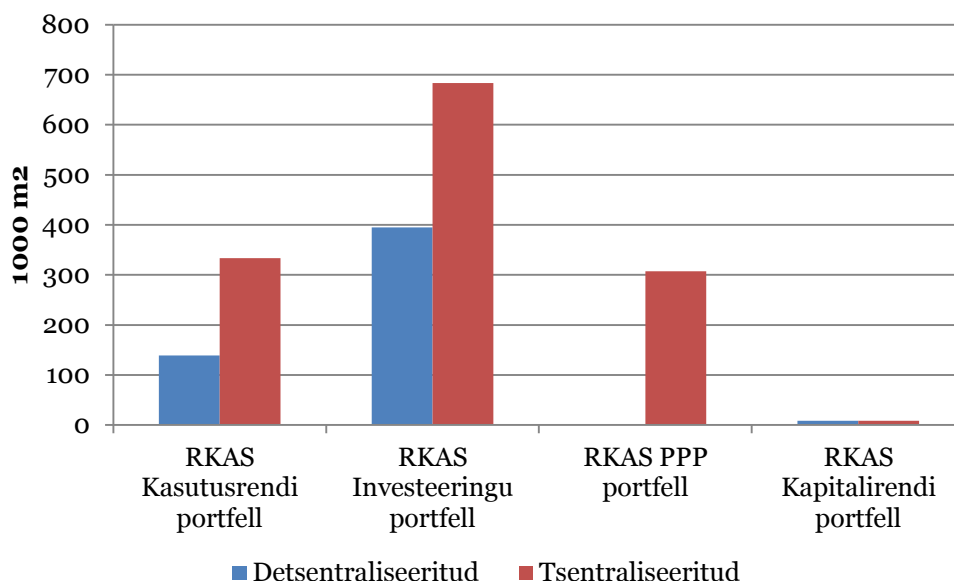
Mittevajalik portfell on sõltumata strateegilisest valikust samane. Kogu analüüsitud portfelli moodustab sellest mittevajaliku osa ca 10%. See ei tähenda, et kõike sellest saab realiseerida turul turuväärtuse eest. Suur osa mittevajaliku portfelli on kavandatud üle anda kas avaliku sektori üksusele (SA-d) või KOV-le.

Riigi portfelli osas on näha suurim erinevus sõltuvalt sellest, kas strateegiat viiakse ellu või külmutatakse. Valitsejate soovide kohaselt jääks ca 2/3 analüüsitud portfelli riigi omandisse. Jätkates strateegia elluviimist ja tsentraliseeritud korraldust, jääks väga väike osa hoonetest riigi omandisse, milleks on sümbolhooned (nt Toompea loss) ja teised hooned, mille puhul ei ole selle üleandmine RKAS-le poliitiliselt või majanduslikult-juriidiliselt aktsepteeritav.

RKASi portfell oleks tsentraliseeritud korraldusega jätkamisel üle kahe korra suurem võrreldes olukorraga, kus strateegia külmutatakse. Strateegiaga jätkamisel saab poole RKASi portfelli osas rakendada tehinguid, mille tulemusena saab kaasata investeeringuid erasektorist (PPP ja kasutusrent). Teise poole osas tuleb teha investeeringuid riigieelarvest

või RKAS-i vahenditest ja teha riigisiseseid kapitalirendi tehinguid. Alloleval joonisel on näha RKAS-i portfelli jagunemine tehingute lõikes sõltuvalt strateegia rakendamisest.

Joonis 32. RKAS-i portfelli jagunemine tehingute lõikes sõltuvalt strateegilisest valikust



Lisaks eelnimetatud tehingutele (kasutusrent ja PPP) kuulub RKAS-i portfelli hulka ca 9000 m² kapitalirendi portfell, mille sisuks on asjaolu, et osale RKAS-i portfelliga on varasemalt sõlmitud kapitalirendi tingimustele vastavad lepingud.

Kokkuvõtvalt on portfellid sõltuvalt strateegia elluviimisest väga erinevad. Senise strateegia külmutamise korral jäaks 2/3 portfelist riigi ja ülejäänud RKAS-i omandisse, millega kaasnevad vähendatud võimalused investeeringute kaasamiseks erasektorilt. Strateegia elluviimisega jätkamisel liiguks RKAS-i omandisse peaaegu kogu portfell ja sellest tulenevalt on rohkem võimalusi investeeringute kaasamiseks.

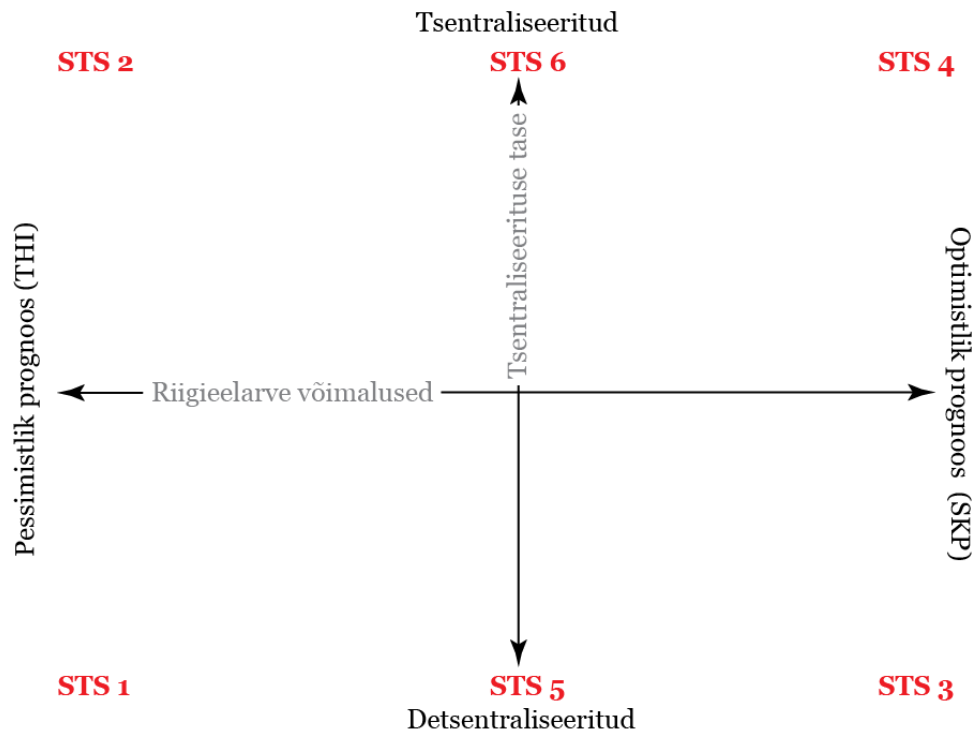
3.3.3 Analüüsi stsenaariumid

Rahastamisvõimaluste analüüsiks koostati 6 stsenaariumi, mille kavandamisel lähtuti eeldusest, et kaks kõige määramatut tegurit on:

- Riigieelarve mahu prognoosid: alapeatükis 3.3.1 kirjeldatud pessimistlik, optimistlik ja keskmine prognoos;
- Riigi kinnisvarastrateegiaga jätkamine: p. 3.3.2 kirjeldatud tsentraliseeritud ja detsentraliseeritud korraldus.

Nimetatud teguritest koostati alljärgnev maatriks, kus riigieelarve maht asetseb horisontaalsel teljel ja kinnisvarastrateegia elluviimine vertikaalsel teljel nii nagu see alljärgneval joonisel (Joonis 33) kujutatud on:

Joonis 33. Analüüsi stsenaariumite maatriks



Stsenaariumite lühiselgitus:

STS 1 - Olukord, kus riigieelarves on raha pessimistliku prognoosi kohaselt ja kinnisvarastrateegiat tänasel kavandatud kujul ellu ei viida ehk suurt osa hooneid jääb iga valitseja ise haldama. RKASi kaudu korraldatakse väiksemat osa kogu portfelist, kuhu kaasatakse erasektori investeeringuid ainult kasutusrendi tehingute kaudu.

STS 2 - Olukord, kus riigieelarves on raha pessimistliku prognoosi kohaselt ja kinnisvarastrateegia viiakse kavandatud kujul ellu. Peaaegu kogu portfelli antakse RKAS-le üle, RKASi kaudu kaasatakse erasektori investeeringuid nii kasutusrendi kui ka PPP tehingutega.

STS 3 ja STS 5 - Erinevad STS 1-st ainult eelarve prognoosi osas. STS 3-s on aluseks optimistlik prognoos ja STS 5-s on aluseks keskmine prognoos.

STS 4 ja STS 6 - Erinevad STS 2-st ainult eelarve prognoosi osas. STS 4-s on aluseks optimistlik prognoos ja STS 6-s on aluseks keskmine prognoos.

Iga stsenaariumi puhul võeti eesmärgiks perioodile 2015-2045:

- 1) Maksimeerida vajadustele vastavat pinna hulka (prioriteetsed valdkonnad eelkõige)
- 2) Hoida eelarve jääk iga aasta lõpus positiivne (v.a. algusaasta)

3.3.4 Stsenaariumite analüüsis kasutatud põhieeldused ja sisendid

Selleks, et leida iga stsenaariumi tulemus ja sellele järgnev tegevuskava, modelleeriti igale analüüsitud portfelliga olevale hoonele tema kulud-tulud sõltuvalt stsenaariumitest tulenevatest valikutest ja kuuluvusest riigi või RKASi portfelli. Modelleerimisel võeti eesmärgiks leida võimalikult realistlikud väärtused arvestades tööga, et tegu on siiski masshindamisega. Selle saavutamiseks püstitati rida eeldusi, mis on alljärgnevalt esitatud analüüsi läbipaistvuse ja arusaadavuse huvides. Esitatud eelduste loetelu ei ole lõplik. Ei korrata eeldusi, mida on varasemalt käesolevas peatükis juba esitatud nagu ei esitata neist vähemolulisi, mis on esitatud varasemates metoodika dokumentides.

Hoonekomplekside moodustamine ja tehingute struktureerimine

- Analüüsi aluseks on hoonekompleksid, mis on ühtlasi tehingu alusvara. Hoonekomplekside moodustamisel lähtuti järgmistest põhimõtetest:
 - Hoonekompleks koosneb ühest või mitmest kinnistust, millel asub hoone.
 - Hoonekompleksi kasutab üks volitatud asutus või moodustab kompleks funktsionaalse terviku.
 - Hoonekompleks kuulub tervikuna ühte turusegmenti (kokku neli segmenti (büroo, ladu ja tootmine, elukondlik, ühiskondlik).
 - Kui üks hoone (sh üks kinnistu) moodustab ühe terviku, on tegu kompleksiga, kuhu kuulub üks hoone.
 - Kui moodustatava hoonekompleksi hoonete SNP summa on suurem kui 1000 m², viidi läbi täiendav analüüs hindamaks, kas on põhjust tükeldata hoonekompleks täiendavalt osadeks, mille igale osale saab konstrueerida eraldiseisva tehingu. Kui jah, siis moodustati suure kompleksi asemel mitu väiksemat hoonekompleksi. Näiteks suurest kutsekooli kompleksist moodustati eraldiseisvad kompleksid ühiselamutest, tootmishoonetest ja õpihoonetest (kokku kolm kompleksi).
 - Korterid kaasati kompleksi põhimõttel, kus üks kompleks moodustati ühe korterelamu kohta sõltumata sellest, kui palju kortereid selles korterelamus riigile kuulub. Näiteks, kui korterelamus on üks riigile kuuluv korter, moodustas see ühe hoonekompleksi. Kui elamus kuuluvad riigile kõik või mitu korterit, moodustas see kogum samuti ühe hoonekompleksi.
- Analüüsis eeldatakse peale tehingu (kasutusrent, PPP) või investeeringu teostamist olemasoleva hoone jätkuvat kasutamist sama kasutaja poolt (sh hooned, mis on kasutusse antud). Teisisõnu ei nähta töös ette tehinguid, kus loobutakse olemasolevast kompleksist ja võetakse kasutusse teises asukohas olev pind või mitte, seda sõltumata sellest, kas praktikas selline lahendus realiseeritakse ja kolitakse teise kasutajaga ühisele pinnale (nt riigimajad) või ehitatakse uus pind (nt ministriumite ühishoone). Lisaks ei arvesta antud metoodika vara kasutamise optimeerimisega seonduvat kasu ja kulu ning seda võimalust tuleb analüüsida järgnevates etappides. Samuti ei ole arvestatud uute vajaduste võimaliku lisandumisega (nt riigi esindushooned vms).
- Tehingute struktureerimisel on võetud eeldus, et hoonekomplekse on võimalik jagada hoonete funktsiooni (büroopinnad, elupinnad, tootmispinnad) alusel osadeks, mille igale funktsionaalsele osale on võimalik viia läbi erinev tehing. Näiteks koolikompleksist on võimalik eraldada tootmishooned ja elamispinnad ülejäänud hoonetest ning teha kolm eraldiseisvat tehingut.

Tehingute finantseerimine ja investeeringute prioriteetsus

- Hoonete jaotamisel riigi ja RKASi portfelli vahel on aluseks omand. Kui omanikuks on märgitud riik, siis on omanikuks riik ja kõigil ülejäänud juhtudel on omanikuks RKAS.

- PPP ja kasutusrendi tehinguid tehakse hoonega ainult juhul, kui see kuulub RKASi portfelli.
- PPP tehingute modelleerimisel eeldatakse, et tehingu riskide jaotus erasektori ja avaliku sektori parteri vahel on koosseisus, mille tulemusena kajastub tehing valitsussektori arvestuses kasutusrendina vastavalt ESA2010 reeglitele. Seni on praktikas PPP tehingud valitsussektori arvestuses kajastatud kapitalirendina v.a. üksikud juhtumid kus tehing kajastati kasutusrendina. Tehingu kajastumine kasutusrendina ei mõjuta investeeringu valitsussektori tasakaalu ega võlakoormust (va. rendimakse kapitalikomponent riigieelarves). Teisisõnu pole valitsemissektori tasakaalu ja võla seisukohast vahet kas tegu on PPP tehingu või tavapärase kasutusrendi (nt büroopinna rentimine) tehinguga.
- Investeeringute ja tehingute modelleerimisel arvestati prioriteetsust. Prioriteetsuse tegurid olid RESi raames kokkulepitud prioriteetsed valdkonnad, hoone suunatus ametkonnale (büroohooned) või ühiskonnale (koolid jne), tehingu finantsmõistlikkus, tehingu liik (PPP, kasutusrent, omafinantseering), tehingu olulisus (sh tehingu lihtsus ja maht). Loetletud tegureid arvestades, koostati igale stsenaariumile investeeringu/ tehingu tegemise prioriteetsustabelid (vt Lisa 5. Rahastamiskava analüüsi sisendid).
- Kuivõrd iga modelleeritud tehingu kohta on olemas investori tootlusootus (WACC) ja sellest johtuvalt on tehingud liigitatud mõistlikeks (WACC 5%-7,5%), pigem mõistlikeks (WACC 7,5%-11%) ja mitte mõistlikeks (WACC üle 11%). Kui tehing liigitus mittemõistlikuks, eeldati, et tehingut ei toimu ja alusvaraks olevad hooned viiakse vajadustele vastavaks läbi riigi omafinantseeringu (kas RKAS-i vahenditest või riigieelarvest).
- Eeldatakse, et PPP tehingutega alustatakse alates aastast 2018. Kuni selle ajani töötab riik koostöös RKAS-iga välja PPP raamistikku, mille tulemusena realiseerub võimalus sõlmida erasektoriga finantsiliselt mõistlikel tingimustel PPP lepinguid. Analüüsis on arvestatud, et erasektori keskmiseks PPP tehingu tootlusootuseks (WACC) kujuneb 5,92%. PPP raamistiku kujundamise põhitegevused on kirjeldatud peatükis 3.4.6.
- PPP tehingute modelleerimisel on eeldatud, et esmalt sõlmitakse raamleping PPP portfelli kohta ja seejärel tehakse lõplik PPP tehing hoonekompleksiga. PPP portfelli moodustamisel võeti aluseks investeeringu mahu maksimeerimine kuni on täidetud tingimus, kus PPP portfelli investeeringu maht jääb alla 50% tulevasest väärtusest (jääkasendusmaksumus). Saadud PPP portfellid ja investeerimismahud on esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 23):

Tabel 23. Investeeringumahud PPP portfelli lõikes

| PPP Portfell | Investeeringu maht (mln EUR) |
|------------------------|-------------------------------------|
| Haridus/Teadus/Kultuur | 64,0 |
| Tööstus/Ladu | 21,1 |
| Büroo | 49,7 |
| Elukondlik | 19 |
| Julgeolek | 26,8 |
| KOKKU | 180,6 |

- Tehingute puhul kus ei olnud võimalik rakendada PPP tehingud, rakendati kasutusrendi tehingut või omafinantseeringut. Eeldati, et kasutusrendi tehing toimub

ESA10 tingimustel. ESA10 tingimustel toimuvate tehingute detailsemad omadused on lahtikirjeldatud eraldiseisvas metoodikas⁹.

- Eeldatakse, et perioodi kasutamata riigieelarve kandub üle järgmise perioodi eelarvele. Ülekanduvale osale ei arvestata intressi.

Müügitulu, tegevuskulu ja investeeringute sisendid stsenaariumites

Stsenaariumites kasutatud sisendite leidmise alused ja nende rakendamise reeglistik sõltuvalt kuuluvusest (riik vs RKAS) ning tehingu liigist (isetegemine, kasutusrent, kapitalirent, PPP) on selgitatud Lisa 5 olevas tabelis (Tabel 3).

- Investeeringute mahu hinnang on antud tulenevalt alapeatükis 3.2.3 kirjeldatud seisukorra hinnangutest. Kvaliteedi langemisel on arvestatud, et tasemelt 5 tasemele 4 jõutakse 7 aastaga, tasemelt 4 tasemele 3 jõutakse 8 aastaga ja tasemelt 3 tasemele 2 jõutakse 10 aastaga.
- RKASi poolt tehtavate tehingute ja investeeringute maht aastas on 375 000 m². Toodud maht on võrreldav RKASi koordineerimisel läbi viidud CO₂ projekti keskmise aastase mahuga ning eeldab keskmist investeerimismahtu 45 mln € aastas.

3.3.5 Stsenaariumite analüüsi tulemused

Alljärgnevas tabelis on kirjeldatud iga stsenaariumi osas, alaportfellide lõikes, et kas ja milliseid järeleandmisi hoone tasemete saavutamisel/ säilitamisel oli vaja teha selleks, et saavutada toodud kaks eesmärki.

| | Mittevajalik portfell | Riigi portfell | RKASi portfell | | | Erasektori investeering (mln EUR) ja osakaal inv.vajadusest (%). |
|--------------|---|--|---|------------|---|--|
| | | | Kasutusrendi tehingud | PPP | Oma-finantseering | |
| STS 1 | Sõltumata stsenaariumist mittevajalik vara realiseeritakse vastavalt valitseja määratud ajal. Kuni realiseerimiseni jooksevad tegevuskulud. | Investeeringuid ei tehta. Kõik hooned amortiseeruvad tasemeni 3, selle saavutamisel hoitakse taset 3. | Kõik kasutusrendi tehingud tehakse aastal 2016. | Ei rakendu | Investeeringuid ei tehta, kõik hooned amortiseeruvad tasemeni 3, selle saavutamisel hoitakse taset 3. | 32,7 (14%) |
| STS 2 | | Stsenaarium 2 osas ei olnud võimalik leida sellist tehingute koosseisu, kus eelarve jääk oleks olnud iga aasta lõpus positiivne ja samal ajal järgida kõiki põhieeldusi. Kõige määravamaks teguriks osutus RKASi portfelli suuruse ja netoüüri koosmõju. Tulenevalt sellest, ei käsitleta antud stsenaariumi alljärgnevas analüüsis. | | | | |
| STS 3 | | Kapitaalremondist kuni kapitaalremondini | Kõik kasutusrendi tehingud tehakse aastal 2016 | Ei rakendu | Kõik investeeringud tehakse aastatel 2016-17 | 32,7 (14%) |

⁹ Riigi hoonestatud kinnisvara portfelli analüüsi metoodika. Rahandusministeerium 2014.

| | | | | | | |
|--------------|--|---|---|---------------------------------------|---|-------------|
| STS 4 | | Kapitaal-remondist kuni kapitaal-remondini | Kõik kasutusrendi tehingu tehakse aastal 2016 | Kõik PPP tehingud tehakse aastal 2018 | Kõik investeeringud tehakse aastatel 2017-20 ja saavutatud taset säilitatakse | 180,7 (80%) |
| STS 5 | | ¾ Portfelli kapitaal-remondist kuni kapitaal-remondini. Ülejäänud portfelli investeeringuid ei tehta, hooned amortiseeruvad tasemeni 3, selle saavutamisel hoitakse taset 3. | Kõik kasutusrendi tehingu tehakse aastal 2016 | Ei rakendu | Kõik investeeringud tehakse aastatel 2016-17 | 32,7 (14%) |
| STS 6 | | Investeeringuid ei tehta. Kõik hooned amortiseeruvad tasemeni 3, selle saavutamisel hoitakse taset 3. | Kõik kasutusrendi tehingu tehakse aastal 2016 | Kõik PPP tehingud tehakse aastal 2018 | 2/3 portfelli investeering 2017-19 ja saavutatud taseme säilitamine. Ülejäänud 1/3 portfelli investeeringut ei tehta, alates aastast 2024 hooned amortiseeruvad tasemeni 3, selle saavutamisel hoitakse taset 3. | 180,7 (80%) |

Tabelist nähtub (koosmõjus põhieeldustega):

- Ainult optimistliku rahastamisprognoosiga STS 3 ja 4 puhul ei olnud vajadust teha järeleandmisi hoonete seisukorrasemete saavutamisel ega selle hoidmisel. Ülejäänud stsenaariumite puhul tuli, sõltuvalt eelarve võimalustest, teha vastavaid järeleandmisi.
- Erasektori toel ehk otseselt valitsussektori tasakaalu ega eelarvet mõjutama (kaudselt on mõju olemas läbi rendimaks sisalduva kapitalikomponendi) on tsentraliseeritud korraldusega võimalik finantseerida kuni 80% kõikidest investeeringutest, detsentraliseeritud korraldusel 14% kõikidest investeeringutest.

Arvestades tabelis esitatud stsenaariumite sisu sh järeleandmistega pindade vastavuses vajadustele, on alljärgnevas graafikus (Joonis 34) toodud välja vajadustele vastava pinna osakaal koguportfelli sõltuvalt stsenaariumist.

Joonis 34. Vajadustele vastava pinna osakaal sõltuvalt stsenaariumist



Graafikust nähtub, et

- Optimistliku rahastamisprognoosi ja tsentraliseeritud korraldusega stsenaariumi 4 puhul saavutatakse keskmiselt 97% vajadustele vastava pinna osakaal kogu vaadeldud perioodi kestel. Paremuselt järgmine alternatiiv on keskmise eelarve prognoosi ja tsentraliseeritud korraldusega stsenaarium 6 (keskmise osakaaluga 90%).
- Järgnevad tasavägiselt stsenaarium 3 (keskmise osakaaluga 71%) ja stsenaarium 5 (keskmise osakaaluga 67%), mis on mõlemad detsentraliseeritud korraldusega, kuid nr 3 optimistliku eelarve prognoosiga ja nr 5 keskmise eelarve prognoosiga.
- Halvima tulemuse andis pessimistliku eelarve prognoosi ja detsentraliseeritud korraldusega stsenaarium 1 (keskmise osakaaluga 29%).

Eeltoodust võib järeldada:

- Pessimistliku rahastamisprognoosi korral ei ole võimalik leida soovitud lahendust sõltumata strateegilistest otsustest:
 - Tsentraliseeritud valitsemise jätkamine ei ole võimalik, sest rahastamisvõimalused ei ole piisavad.
 - Detsentraliseeritud valitsemise jätkumisel kaotame ka senised edusammud: kui praegu vastab vajadustele 76% pinnast, siis 5 aastaga langeks näitaja 53%-le, 11 aastaga (aastaks 2026) 11%-le.
- Keskmise rahastamisprognoosi realiseerumisel annab tsentraliseeritud korraldus märgatavalt parema tulemuse võrreldes detsentraliseeritud korraldusega:
 - Tsentraliseeritud lahendusega saavutatakse 90% pinna vastavus vajadustele vaadeldud perioodi kestel.

- Detsentraliseeritud saavutatakse 67% pinna vastavus vajadustele vaadeldud perioodi kestel.

Kokkuvõtvalt:

- Detsentraliseeritud valitsemise jätkamine on tupiktee, tsentraliseerimisega tuleb edasi minna igal juhul süsteemi parandades ja säästlikumaid lahendusi otsides (optimeerimine, veelgi täpsem rahastamine, müügitulude kasvatamine).
- Erasektoriga koostöö võimaluste analüüsiga tuleb edasi minna, sest sama rahastamismahu korral võimaldab see tagada suurema hulga vajadustele vastavaid pindu.

3.4 Võimalikud lahendused

3.4.1 Alternatiivsed valikud

Kuivõrd riigi kinnisvarategevuse strateegiaga senistel alustel jätkamine ei ole rahaliselt jätkusuutlik, võrreldakse detailsemalt kahte alternatiivset kõige tõenäolisemale eelarveprognoosile tuginevat stsenaariumi, mille alusel koostatakse rahastamiskava ja tegevuskava ettepanekud.

Alljärgnevalt on tabelis (Tabel 24) esitatud stsenaariumite 5 ja 6 peamiste omaduste koondvõrdlus.

Tabel 24. Stsenaariumite 5 ja 6 võrdlus

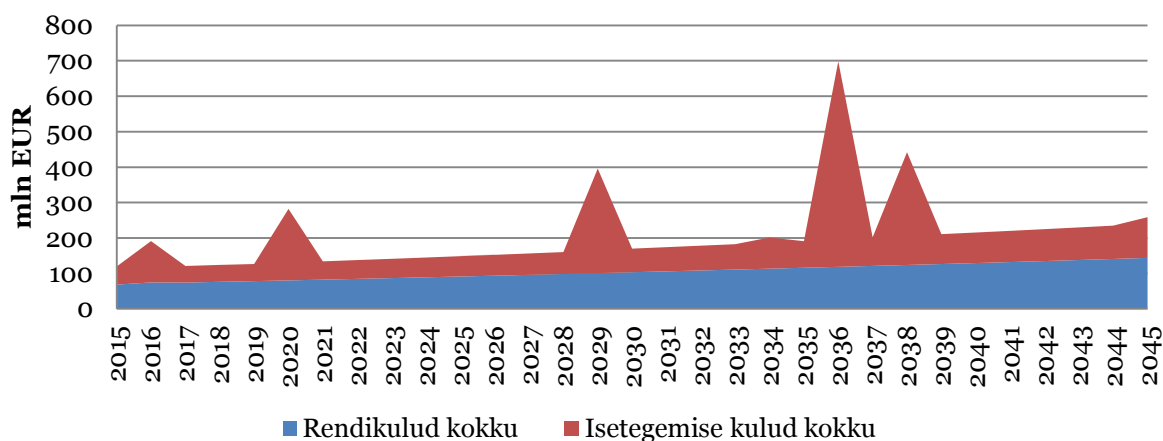
| | Stsenaarium 5 | Stsenaarium 6 | Erinevus |
|--|----------------------|----------------------|---|
| Eelarve prognoos | Keskmine | Keskmine | Sama |
| Tsentraliseerituse tase | Detsentraliseeritud | Tsentraliseeritud | Otsused, kas jätkata üleandmist või mitte |
| Mittevajalik portfelli (m ²) | 160 956 | 160 956 | Sama |
| Riigi portfelli (m ²) | 816 873 | 27 093 | - 789 780 |
| RKAS-i portfelli (m ²) | 542 429 | 1 332 209 | +789 780 |
| sh kasutusrent | 138 982 | 333 102 | + 194 120 |
| sh PPP | 0 | 307 227 | + 307 227 |
| sh omafinantseering | 394 707 | 683 141 | + 288 434 |
| sh kapitalirent | 8 740 | 8 740 | 0 |
| Erasektori investeering (mln EUR) ja osakaal (%) | 32,7 (14%) | 180,7 (80%) | + 148 (+66%) |
| Keskmiselt vajadustele vastava pinna osakaal perioodil 2015-2045 (%) | 67 | 90 | + 23 |

Tabelist järeldub, et stsenaarium 6 pakub võrreldes stsenaarium 5-ga eelise, milleks on eelkõige perioodil 2015-2045 keskmiselt vajadustele vastava pinna osakaalu 23% enamus võrreldes stsenaarium 5-ga. Praktikas, tegevuskava elluviimisel, võib vajadustele vastava pinna osakaal olla suurem, kuna eelnevas analüüsis ei ole arvestatud pinna optimeerimisest tuleneva võiduga (vt põhieelduste punkt nr 15).

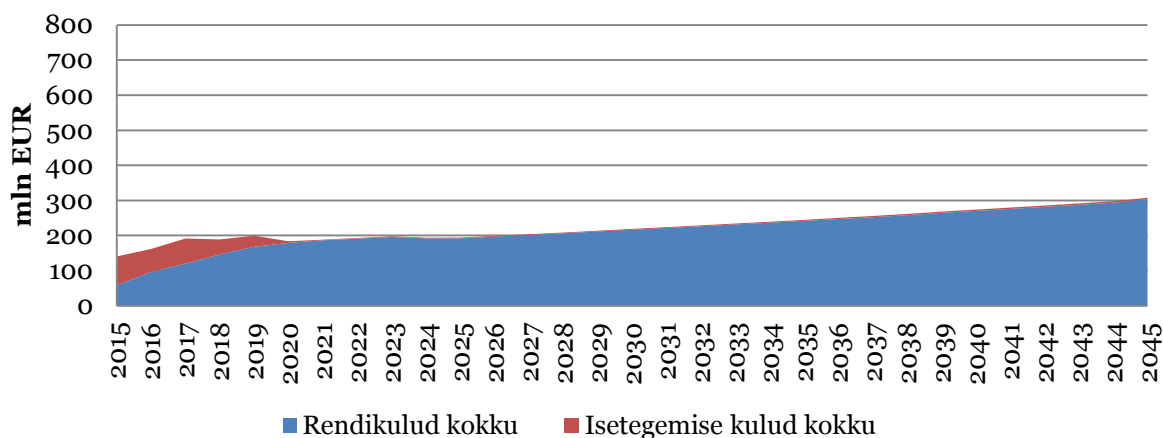
Alljärgneval kahel graafikul on esitatud mõlema stsenaariumi kulude struktuur. Eristatud on kaks kulude gruppi: Isetegemise kulud ja rendikulud. Rendikulude alla kuuluvad asutuste rendimaksud RKASile mis sisaldavad kõiki kulusid (kapitali-, remondi-, korrashoiukulud ja

tarbimisekulu (küte, elekter, vesi jne). Isetegemise kulud sisaldavad samuti kõiki rendikuludes sisalduvaid kulusid, ainsa erinevusena on kapitalikomponendi asemel investeeringud. Investeeringud on stsenaarium 5 juures isetegemise kuludes näha nt aastatel 2016, 2020, 2029 jne mil kulud kasvavad oluliselt. Stsenaarium 5 ja 6 võrdlusest nähtub, et detsentraliseeritud mudeli puhul (stsenaarium 5) on isetegemise kulude osakaal oluliselt suurem nagu ka asjaolu, et kulud kõiguvad suurel määral (tingituna vajadusest teha ühekordseid investeeringuid). Investeeringute finantseerimisel on eeldatud, et selleks kogutakse raha. Näiteks 2029 aasta investeering finantseeritakse eelneva kaheksa aastaga kogutud vahenditest. Senine praktika, kus reserve investeeringu teostamise eesmärgil üldjuhul ei koguta, ei toeta seega detsentraliseeritud korralduse elluviimist.

Joonis 35. Stsenaarium 5 kulude struktuur



Joonis 36. Stsenaarium 6 kulude struktuur



Ühteaegu eelise ja puudusena on käsitletav erasektori investeeringu osakaal kogu vajatavast investeeringust. Eelis on see eelkõige põhjusel, et sellega tagatakse läbi kasutusrendi väiksem koormus valitsussektori tasakaalule. Puudusena avaldub see eelkõige riskis, kus pikas perspektiivis ei saa välistada ESA regulatsioonide võimalike muutusi ja seeläbi olukorda, kus kord sõlmitud kasutusrendi tehingud klassifitseeritakse ümber kapitalirendi tehinguteks millega kaasneb negatiivne mõju valitsussektori tasakaalule. Teisalt puudutaks taoline muudatus kõiki EL riike, mille kontekstis on võimalik, et riikide võrdluses valitsussektori tasakaalu näitajad ei muutu (teisisõnu puudujääk muutub baasina kõigil eeldusel, et teistes riikides klassifitseeritakse proportsionaalselt tehinguid ümber kapitalirendiks).

Lähtudes eesmärgist koostada rahastamiskava ja tegevuskava stsenaariumile, mille tulemusena on vajadustele vastavate pindade hulk suurim, arvestades sealhulgas lühi- ja pikaajalisest eelarvest tulenevaid piiranguid; soovi säilitada konservatiivset riigirahandust (minimaalne mõju valitsussektori tasakaalule ja võlakooormusele); Vabariigi Valitsuse prioriteetseid tegevusvaldkondi (RES-s) ja finantsiliselt mõistlikel tingimustel erasektori poolt pakutavaid võimalusi, investeringuteks reservide mittekogumise tegevuspraktikat, tuleb lugeda kõige eelistatumaks stsenaariumiks stsenaarium 6.

3.4.2. Täiendav kasu

Stsenaarium 6 rakendamise kaasnep täiendav kasu (lisaks vastava pinna 90% osakaalule ja investeringute teostamisele 80% ulatuses erasektorist poolt) avaldub mitmel erineval viisil, mis pole matemaatiliselt modelleeritavad ega stsenaariumitesse sisse kirjutatavad. Neist olulisemad kvalitatiivsed aspektid koos lühikirjeldusega on toodud alljärgnevalt:

Riigi orienteeritus põhitegevusele – riigi põhitegevuseks pole tugitegevuse osaks oleva kinnisvaraga tegelemine. Funktsiooni delegeerimine RKAS-ile vabastab asutuse ressursse põhitegevuseks (NB! targa tellija roll peab asutuses säilima). Stsenaarium 6 puhul antakse üle ca 790 000 m² vajalikku pinda, mille haldamise ja korrashoiu tegevustest asutus vabaneb.

RKASi kui kompetentsikeskus riigile – Riigile on üks partner, kelle rolliks on leida parimaid lahendusi pinnavajaduste rahuldamisel ja täita sõlmitud lepingute tingimusi. Ühe partneri olemasolu võimaldab saavutada sünergiaid ehk võitu lisandväärtuses sh efektiivsuses muuhulgas läbi integreeritud juhtimissüsteemi ja selle osaks olevate protsesside. Täiendavad võimalused avalduvad paindlikkuses, mida pakub RKASi hoonete ja lepingute portfell (võimaldab riigiasutustel pindade lihtsat vahetamist) ja õppimiskõvera (oskused tõusevad kumuleeruvalt aja möödudes) efekti toimimises (nt ühe kooli ehitamisest/haldamisest saadud kogemust on võimalik rakendada kiirelt kogu koolide portfelli ulatuses).

Erasektori kaasamisest tulenev efektiivsusvõit – erasektor pakub suuremat kinnisvara korraldamise juhtimiskogemust ja pädevust, millest tuleneb omakorda suurem efektiivsus varade korraldamisel. See väljendub otseselt konkurentsituatsioonis kujunenud rendihinnas.

PPP tehingutest tulenevad võimalused – Lisaks kapitali kaasamisele võimaldab PPP vähendada RKASi ja riigi halduskoormust (kui tehingusse haarata võimalikult palju täiendavaid teenuseid nt haldus, hooldusteenused ja erinevad tugiteenused). Lisaks on PPP positiivsete aspektidena välja toodud projektide (investeringute) kiiremat elluviimist ja seeläbi kiiremat avalike teenuste levikut; keskendumist hoone elukaare kuludele, mitte ehitusmaksumusele; sobilikumat riskide jaotust era ja avaliku sektori vahel ning teenuste kvaliteedi tõusu.

Mõju majanduse elavdamisele – erasektori laiem kaasatus elavdab majandust läbi kinnisvaraturu, investeerimisturu elavdamise (uued tooted). Lisaks suurendatakse raha ringlust majanduses ja rakendatakse raha multiplikaatori efekti.

3.4.3. Võimalik kahju ja riskid

Senine praktika avaliku ja erasektori koostööprojektidest on saanud palju kriitikat, mh Riigikontrollilt, kes on viidanud, et avaliku sektori ebapiisavale kompetentsile, puudulikule analüüsile ja vähesele läbipaistvusele. Senise praktika jätkamisel on suur risk, et tehtavate PPP tehingute finantstingimused osutuvad ebamõistlikult kalliks võrrelduna alternatiividega

(laen, kapitalirent, omafinantseering) või osutub PPP tehing muudes tingimustes ebamõistlikuks.

Eeltoodust ei tohi teha järeldust, et PPP tehingud ongi ebamõistlikud ja riigile kahjulikud.

PWC analüüsis erasektoriga tehingute majanduslikku mõju riigile võrreldes kolme võimaliku stsenaariumi rahavoogude nüüdispuhasväärtust (NPV, soodsaim on madalaima negatiivse NPV-ga stsenaarium) ning sai tulemuseks, et:

- Ainult riigi omavahenditest portfelli kordategemisel oleks NPV 1773,2 mln €.
- Rakendades erasektoriga koostööd vaid Tallinna ja Tartu büroodel kasutusrendi tehingutena oleks NPV 1827,3 mln €.
- Kaasates lisaks ka PPP tehingud varadel, kus on mõistlik ja võimalik oleks NPV 1853,9 mln €.

Rahandusministeeriumi hinnangul on erinevused stsenaariumite NPV-des ehk erasektori kaasamisest tulenev lisakulu (alla 5%) väiksem kui sellest tulenev võimalik kasu.

Erasektoriga ulatuslikus mahus tehingute korraldamine hõlmab endas tõepoolest riske, millest mitmed on ka varasemates avaliku sektori tehtud tehingutes realiseerunud. Neid **riske saab maandada täpsemate analüüside koostamisega** tehingute detailsemaks struktureerimiseks. Põhjalikult ettevalmistamata tehingud võivad omada negatiivset efekti läbi ebamõistlikult kõrge rahakulu või ka läbi avalike teenuste piiratuse tulevikus. Samuti võivad kaasneda kaudsed negatiivsed efektid majandusele vabaturu tahtmatu moonutamiseks. Selleks, et võimalikke negatiivseid efekte minimeerida tuleks riigil alustada eelkõige lihtsamatest tehingutest. Praktika väljakujunemisel tuleks seda kohandada keerulisematesse valdkondadesse ning võimalusel üle kanda väiksematesse tehingutesse (positiivsete mõjude maksimeerimiseks), mida üksikult tehingu halduskoormuse tõttu ei ole mõistlik teostada.

Siinjuures on mõistlik koondada riigis tekkiv vastav teadmine ja kogemus ühte kohta, milleks ka erasektori hinnangul sobib RKAS.

Tänane PPP õiguslik ja praktiline baas ei toeta soodsa maksumuse kujunemist. Odavamate ja riskivabamate PPP tehingute saavutamine on võimalik luues keskkonna (muudatused õigusaktides, standardne leping, pikaajaline programm), mis vastab enam riigi ja erasektori vajadustele. Enne PPP rakendamiseks vajaliku keskkonna valmimist PPP tehinguid ei tehta. Keskkonna kujundamine võtab vähemalt kaks aastat. Ka peale selle valmimist võib PPP tehingusse minna ainult siis, kui see vastab valitseja vajadustele ning on finantsiliselt mõistlikel tingimustel.

3.4.4. Levinumad probleemküsimused ja vastused

Kuivõrd tegevuskava projektversiooni aruteludel valitsejatega, kaasatud osapooltega sh RKAS, rahandusministeeriumi erinevad osakonnad, on tõusetunud probleemküsimused millede kordumine jätkuvates diskussioonides on tõenäoline, on alljärgnevalt toodud lühivastused levinumatele küsimustele.

1. Miks ei kasuta investeerimisel odavat riigilaenu?

Riigirahanduse põhieesmärk on hoida valitsussektori tasakaalu ja vältida valitsussektori võlakoormuse kasvu. Riigilaenuga tehtud investeringud mõjutavad mõlemat, see tähendab, et laenu võtmine ei lahenda ka nn tasakaalu probleemi ja ikkagi piirab investeringute mahtu.

2. Miks eeldatakse, et kui hoone jääb riigi omandisse, siis valitseja ei tee hoonetele remonti ja kasutab neid kapitaalremondist-kapitaalremonti?

Praktikas on see väga tõenäoline. Üks põhjuseid, miks RKAS loodi, oli muuta olukorda, kus peale hoone valmimist unustati igapäevane korrashoid ja lisavahendid suunati palkadeks või investeeringuteks, mis ei olnud seotud hoone seisundi säilitamisega. Kahjuks ka täna on tavaline, et valitsejad püüavad RKASi remondivahendeid suunata uute hoonete investeeringuteks vms.

3. Miks valitseja peab PPP jt tehinguid tegema RKAS-i kaudu, miks mitte ise teha?

PPP tehingud on ja jäävad keerulisteks ning pidevat praktikat nõudvateks tehinguteks. Ei ole otstarbekas pidada üleval mitut PPP kompetentsikeskust. RKAS-i kaasamise ulatust ja selle alternatiive tuleb kindlasti veel detailsemalt analüüsida.

Teiseks oluliseks aspektiks on erinevate varade koondamine sobivateks ja riigile maksimaalset lisaväärtust loovateks portfelliideks.

4. Mis on risk, et valitsussektori tasakaalu mittemõjutavad tehingud kunagi hiljem ikkagi tasakaaluarvestuses üles võetakse?

Riski vältimiseks tuleb teha lepingud kooskõlas ESA 2010 juhenditega. Olulisematele lepingutele saab küsida Statistikaameti mittesiduvat eelhinnangut. Statistikaamet annab lõpphinnangu pärast lepingu sõlmimist. Vaatamata sellele on olemas väike tõenäosus, et ESA hindab hiljem lepingud ümber või muutub vastav ESA regulatsioon.

3.4.5. RKAS-i struktureerimise võimalused

Valitsussektori välise investeerimisvõimaluste leidmiseks analüüsiti RKAS-i võimaliku ümberkujundamisega kaasnevat võimalusi.

RKAS-i võimaliku ümberkujundamisega kaasnevate võimaluste analüüsi viis läbi PWC, kes võttis aluseks advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcus (RLN) vastavas analüüsis esitatud struktuurid, mis vähemalt teoreetiliselt tooksid kaasa ümberkujundatud üksuste kajastamise tasakaaluarvestuse väliselt.

PWC ja Statistikaameti koostöös leitud arusaama kohaselt on lihtsustatult sellisteks peamisteks tingimusteks:

- (a) Riigi kontrolli loovutamine sellises uues äriühingus; või
- (b) Turupõhisus ehk peamiselt eraturule osutatavad teenused riigi äriühingu poolt; või
- (c) Kombinatsioon kahest eeltoodust.

Sellest tulenevalt on PWC pööranud peamise tähelepanu järgmistele RLN poolt analüüsitud alternatiividele:

- (I) Varahalduse sidusettevõtte olulise osaluse müük erasektorile;
- (II) Spetsiifilise varahaldusettevõtte aktsiate esmapakkumine (IPO) börsil;
- (III) Turupõhiste sidusettevõtete loomist (RKAS haldusalas) investeeringute tegemiseks.

Kuigi PWC jõudis järeldusele, et ükski ülaltoodud lahendus ei anna algtehingute struktureerimisele täiendavaid tasakaaluarvestuse väliseid investeeringute tegemise võimalusi, on PWC alljärgnevate alternatiivide kohta mõned aspektid välja toonud.

Lisaks märgib PWC, et klassikalises mõttes müük on võimalik ainult nende varade puhul, kus on täna juba realselt eksisteeriv väärtus – seega vaid turupõhine büroohonete portfell.

I. Olulise osaluse müük

- + Võib tulenevalt tehingu suuruselt tuua turule uusi, suuremaid investoreid
- + Kogu valdkond leiab tehingu mõttes lahenduse ühe tehinguga
- Tulenevalt paindlikkuse kadumisest, ei pruugi maksimeerida müügitulu
- Ettevalmistuseks kulub palju aega, kuna enne müüki on vaja turutingimustele viia kõik üksikud rendilepingud
- Efektiivselt võimalik läbi viia juba investeeritud hoonetega, kuna teiste puhul keeruline prognoosida investeeringute vajalikku taset

II. Valdusettevõtte IPO

- + Depolitiseerib valdkonna investeeringute juhtimist
- + Elavdab aktsiaturgu
- Teadmata täpne äraantava kontrolli vajalik ulatus tasakaaluarvestuse mõjutamiseks, ei pruugi tulemust tagada
- Eeldab, kas mahukat eeltööd või toimuks investorite jaoks läbipaistmatutel asjaoludel (kui palju investeerida, millised lepingud)

III. Turupõhise sidusettevõtte loomine

- + Võimaldab säilitada kontrolli kõigi riigi kinnisvarade üle
- Märkimisväärne turumoonutuste oht
- Riigi ressurss suunatakse riigile mittevajalikesse toimingutesse
- Täiendav ebaselgus riigi kinnisvarade juhtimisel

RKAS-i ümberkujundamisvõimaluste analüüsi kokkuvõtteks jõudis PWC järeldusele, et ükski ülalviidatud struktuur ei anna ka muid olulisi argumente nendega edasi liikumisel, mistõttu soovitati sellistest kavadest loobuda ning keskenduda algtehingute struktureerimisega kaasnevatele võimaluste elluviimisele ja rakendamisele läbi RKAS-i.

3.4.6. Rahastamisanalüüsi rakendused

Selleks, et viia ellu stsenaariumil 6 baseeruv rahastamiskava on vaja teostada alljärgnevad tegevused:

1. Realiseerida mittevajalik vara. Kõik hooned, mille osas valitseja ei kavandanud kasutamisejärgset üleandmist avaliku sektori üksusele, anda valitsejate poolt aktsiakapitali suurendamise viisil üle RKAS-ile eesmärgiga need võõrandada. Üleandmine RKAS-ile peab olema läbiviidud vastavalt üleandmiskavas toodud tähtaegadele.
2. Rahandusministeeriumi eestvedamisel, koostöös valitsejatega töötada välja riigi hoonestatud kinnisvara strateegia, mis arvestab praktikas kujunenud uut olukorda ja pikaajalisest eelarvest tulenevaid võimalusi, sh valitsussektori tasakaalu. Kinnitatud

strateegia tuleb esitada koos VV otsuse eelnõuga määrata RKAS riigile kinnisvarateenuseid osutavaks äriühinguks.

3. Määrata RKAS riigile kinnisvarateenuseid osutavaks äriühinguks. Rahandusministeeriumil koostada Vabariigi Valitsuse vastav otsuse eelnõu. Ühtlasi moodustab see loogilise osa koalitsioonilepingus 2015-2019 otsustatud tugitegevuse konsolideerimisest.

4. Valitsejatel anda RKAS-ile aktsiakapitali suurendamise viisil üle kogu hoonestatud kinnisvara v.a. hooned mille üleandmine pole sotsiaalselt või strateegiliselt põhjendatud nn sümbolhooned ja teised eristaatusega hooned. Mitteüleantavad hooned tuleb kooskõlastada Rahandusministeeriumiga. Üleandmine RKAS-ile peab olema läbiviidud vastavalt üleandmiskavas toodud tähtaegadele.

5. Rahandusministeeriumil koostöös valitsejate ja RKAS-iga teostada kvalitatiivne ja kvantitatiivne detailanalüüs. Detailanalüüsi raames tuleb iga hoone/hoonekompleksi tulevik seostada strateegiliste dokumentidega, lahendada optimeerimisülesanne ning asjakohaste ekspertide abiga leida nii rahvamajanduse arvestuse kriteeriumitest sobivaim, kui ka majanduslikult mõistlikum tehing (kasutusrent/PPP/omafinantseering). Osana kvantitatiivse hinnangu läbiviimisel viia läbi iga hoone/hoonekompleksi tehingu finantsmõjude detailanalüüs hindamaks tehinguga seotud riskide jagunemist. Detailanalüüsi läbiviimisel võtta aluseks stsenaariumis 6 esitatud tehingute portfellid järgmiste tähtaegadega:

6. PPP raamistiku väljatöötamine. Rahandusministeeriumil luua PPP valdkonda kureeriv struktuuriüksus mille eesmärk on kujundada tegevuskeskkond, kus PPP tehingud (hooned, infrastruktuur), toimuvad finantsiliselt mõistlikel tingimustel samaaegselt tagades riigi, kui lepingu poole pikaajaliste huvide kaitse. Eesmärgist tulenevalt on struktuuriüksuse ülesanneteks koostöös RKAS-iga:

- Koostada PPP tehingute tegevuskeskkonna kujundamise strateegia, mis on aluseks nii riigi enda tegutsemisele kui kommuniqueerimiseks erasektori võimalikele tuleviku partneritele;
- Luua riigi hoonestatud kinnisvara PPP tehingutele suunatud kompetentsiüksus soovituslikult RKAS-s;
- Teostada õiguslik analüüs, eesmärgiga tuvastada vajalikud parendused seadusandluses PPP-de läbiviimiseks;
- Luua protsessid ja tööriistad, mis toetavad efektiivset PPP-d kui tervikprotsessi (planeerimine, hankimine, lepingu sõlmimine järelevalve jne);
- Koostada standardlepingud, testida neid hüpoteetiliselt ja praktikas;
- Koostada PPP kui tervikprotsessi korraldamise koolituskava ametnikele ja teistele seotud osapooltele ja viia läbi koolitusi ning nõustamistegevusi;
- Teadlikkuse ja arusaamise tõstmine PPP-st nii avalikus sektoris ja erasektoris laiemalt nagu ka ühiskonnas.

LISAD

Lisa 1. Riigi hoonestatud kinnisvarareformi tegevuskava

| | Tegevus | Vastutaja | Tähtaeg | Tulemus |
|---|-------------------------------|-----------------------|------------|---|
| 1 | Üleandmine RKAS-ile | valitsejad | 30.06.2016 | RKAS-i portfelli üle antud valitsemisalade ülese potentsiaaliga büroohoonetega kinnistud. |
| | | | 31.12.2019 | Kinnisvarateenuste osutamine ja kinnisvara haldamine toimub tsentraalselt RKAS-i kaudu. Üleandmise tempo 200 000 m ² aastas, üle ei anta RMK ja KAM hooneid. |
| 2 | Andmete korrastamine I etapp | vara omanik (RKAS) | 31.12.2016 | Kõikidel riigiasutuste omandis ja kasutuses olevatel büroohoonetel on olemas pinna- ja energiatarbimise andmed ning täpsustatud hoone tehniline seisund ja investeringuvajadus. |
| | | | 31.12.2019 | Sama kõigi riigi omandis ja kasutuses hoonete kohta. |
| 3 | Andmete korrastamine II etapp | Rahandus-ministeerium | 31.12.2017 | Valminud ja testitud on riigi hoone andmemudel. |
| | | valitsejad | 30.06.2017 | Kõikide riigiasutuste omandis ja kasutuses olevate hoonete kohta standardsed andmed kasutuse ja kulude kohta, mis on oluliseks sisendiks pinnakasutuse võrdlusanalüüsil ja optimeerimisel. |
| | | valitsejad | 31.12.2019 | Sama kõigi riigi omandis ja kasutuses hoonete kohta. |
| 4 | Optimeerimise tegevuskava | Rahandus-ministeerium | 30.06.2016 | Riigi kinnisvaraportfelli optimeerimistegevuste kava, mis sisaldab protsessi kirjeldust (sh osapoolte õiguste, kohustuste ja vastutuse jaotust), motivatsioonimehhanisme, pinnakasutuse vajaduste kaardistamise tegevusi. |

| | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|------------|---|
| 5 | Valdkondlikud vajadused | Riigihalduse minister | 30.06.2016 | Riigi büroopindade kasutamise vajadused lähtudes asutuste valdkonnastrateegilistest vajadustest on kaardistatud. |
| | | Valdkondade ministrid | 31.12.2017 | Sama kõigi riigi omandis ja kasutuses hoonete kohta. |
| | | Rahandus-ministeerium | | Alates 2018. aastast ehk 2019. aasta eelarve planeerimisest kohustuslik eeldus riigieelarve investeringutaotluste menetlemisel). |
| 6 | Portfelli ülevaade | RKAS | 30.06.2016 | Ühtselt struktureeritud ülevaade kõikidest riigi ja RKAS-i omandis olevatest büroopindadest |
| | | | 30.06.2018 | Sama kõigi riigi omandis ja kasutuses hoonete pindade kohta. |
| 7 | Valdkondade optimeerimiskavad | Rahandus-ministeerium | 31.12.2016 | Riigi büroode optimeerimiskava, kus iga vara kohta on kavandatud selle kasutus kuni 20 aasta perspektiivis ja pinnakasutuse optimeerimise võimalused. |
| | | | 31.12.2018 | Ülejäänud pindade optimeerimiskava, kus iga vara kohta on kavandatud selle kasutus kuni 30 aasta perspektiivis ja pinnakasutuse optimeerimise võimalused. |
| 8 | Riigi kinnisvarakeskkonna strateegia | Rahandus-ministeerium | 31.12.2017 | Vabariigi Valitsusele on esitatud riigi kinnisvarapoliitika valge raamat. |

| | | | | |
|----|---|---------------------------|------------|---|
| 9 | Standardprotsesside loomine ja rakendamine | Rahandus- ministeerium | 30.12.2016 | Standardprotsessid on määratletud, kirjeldatud ja testitud, välja on selgitatud vajalikud muudatused õigusaktides ja infosüsteemides, koostatud rakenduskava protsesside juurutamiseks ja tegevuste ümberkorraldamiseks teistes valitsemisalades. |
| | | Rahandus- ministeerium | 30.12.2017 | Muudatused õigusaktides on sisse viidud. |
| | | Rahandus- ministeerium | 31.12.2018 | Infosüsteemide arendused on valminud. Riigi kinnisvararegister on liidestatud riigi finantsjuhtimise ja RKAS-i infosüsteemidega ning toetab uut andmemudelit, standardprotsesse ja eelkirjeldatud tegevusi. |
| | | Valitsejad | 31.12.2019 | Kõikides valitsemisalades on rakendatud standardsed protsessid. |
| 10 | Riigi kinnisvara rahastamist juhtiva struktuuriüksuse loomine | Rahandus- ministeerium | 31.10.2015 | Rahandusministeeriumis luuakse kinnisvara rahastamist ja PPP valdkonda juhtiv struktuuriüksus, mille eesmärk on kujundada tegevuskeskkond, kus kõik riigi kinnisvara rahastamisotsused, sh PPP tehingud (hooned, infrastruktuur), toimuvad finantsiliselt mõistlikel tingimustel tagades samaaegselt riigi, kui lepingu poole pikaajaliste huvide kaitse. |

| | | | | |
|----|--|-----------------------|------------|---|
| 11 | Kinnisvara eelarveprotsessi kirjeldus koos andmevormidega (kiirparendused) | Rahandus-ministeerium | 31.12.2015 | Kirjeldatud ja valitsejatele teatavaks on tehtud riigi kinnisvara rahastamise põhimõtted ning kinnisvarakulude aruandluse ja analüüsi protsess riigieelarve strateegias (RES 2017-2020) ja riigieelarves (RE), eraldi investeeringute, rendimaksete ja remontide kohta |
| | | | 31.12.2019 | Protsessi kirjeldus koostatakse ja rakendatakse koos teiste kinnisvarakeskkonna standardprotsessidega. |
| 12 | Rahastamisvõimaluste detailanalüüsid | Rahandus-ministeerium | 31.12.2016 | Riigi büroode ehk potentsiaalse kasutusrendi portfelli kohta on läbi viidud detailanalüüs. Igale riigi hoonele on leitud nii rahvamajanduse arvestuse kriteeriumitest sobivaim ja majanduslikult mõistlikum rahastamismudel (kasutusrent/PPP/omafinantseering) ning antud hinnang iga hoone/hoonekompleksi tehingu finantsmõjude kohta hindamaks tehinguga seotud riskide jagunemist. |
| | | | 30.06.2018 | Riigi ülejäänud hoonete ehk potentsiaalse PPP portfelli kohta on läbi viidud detailanalüüs. |
| 13 | Erasektoriga koostööks raamistiku loomine | Rahandus-ministeerium | 31.12.2016 | Koostatud on PPP tehingute tegevuskeskkonna kujundamise aluspõhimõtted, mis on aluseks nii riigi enda tegutsemisele kui kommunikeerimiseks erasektori võimalikele tuleviku partneritele. |
| | | | | Jätkutegevused vastavalt eeltoodud koostatud tegevuskavale. |

Lisa 2. Riigi kinnisvara portfell

Tabel 1. Riigi omandis olevate hoonete portfell aastate lõikes riigivara valitsejate kaupa

| Riigivara valitseja | 2012 | | 2013 | | 2014 | |
|--|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| | Hoonete pind m ² | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Hoonete arv |
| Ministeeriumid | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 617 550 | 513 | 654 202 | 468 | 614 913 | 456 |
| Justiitsministeerium | 4 030 | 2 | 4 030 | 2 | | |
| Kaitseministeerium | 281 674 | 635 | 333 702 | 719 | 396 506 | 665 |
| Keskkonnaministeerium | 133 189 | 606 | 145 678 | 738 | 135 244 | 639 |
| Kultuuriministeerium | 95 961 | 204 | 44 785 | 146 | 37 476 | 117 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium | 51 612 | 115 | 52 616 | 126 | 54 815 | 128 |
| Põllumajandus-ministeerium | 97 730 | 146 | 96 587 | 141 | 102 922 | 156 |
| Rahandusministeerium | | | 1 584 | 1 | | |
| Siseministeerium | 152 885 | 342 | 131 708 | 254 | 122 470 | 225 |
| Sotsiaalministeerium | 34 166 | 34 | 25 217 | 13 | 1 577 | 2 |
| Välisministeerium | 21 526 | 19 | 48 797 | 34 | 42 969 | 39 |
| Põhiseaduslikud institutsioonid | | | | | | |
| Riigikantselei | 5 268 | 4 | 6 836 | 4 | 7 028 | 4 |
| Riigikogu Kantselei | 15 842 | 7 | 15 842 | 7 | 15 842 | 7 |
| Riigikohus | 2 565 | 2 | 2 565 | 2 | 5 703 | 2 |
| Vabariigi Presidendi Kantselei | 3 024 | 6 | 3 774 | 8 | 3 774 | 8 |
| Maavalitsused | | | | | | |
| Harju Maavalitsus | | | 4 702 | 8 | | |
| Ida-Viru Maavalitsus | | | | | 34 | 1 |
| Järva Maavalitsus | 1 480 | 21 | 1 717 | 25 | | |
| Lääne Maavalitsus | | | 180 | 2 | | |
| Lääne-Viru Maavalitsus | | | 97 | 2 | 1 974 | 2 |
| Rapla Maavalitsus | 1 282 | 14 | 1 071 | 15 | | |
| Tartu Maavalitsus | | | 16 686 | 75 | | |
| Viljandi Maavalitsus | | | 1 238 | 8 | | |
| Võru Maavalitsus | | | 264 | 5 | 77 | 2 |
| Kokku | 1 519 785 | 2670 | 1 593 877 | 2803 | 1 543 322 | 2453 |

Tabel 2. Riigi omandis olevate hoonete registreerimine ehitisregistris ja energiamärgiste olemasolu riigivara valitsejate kaupa 2014 seisuga

| Riigivara valitseja | Omandis | | EHR-i kantud | | Energiamärgis väljastatud | | Energiamärgiseta üle 50 m ² sisekliima tagamisega | |
|--|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|--|-------------|
| | Hoonete pind m ² | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Hoonete arv |
| Ministeeriumid | | | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 614 913 | 456 | 579 416 | 384 | 149 134 | 44 | 308 472 | 155 |
| Kaitseministeerium | 396 506 | 665 | 292 287 | 441 | 12 403 | 140 | 256 262 | 233 |
| Keskonnaministeerium | 135 244 | 639 | 119 071 | 530 | 30 445 | 17 | 41 288 | 128 |
| sh RMK | 87 954 | 551 | 84 369 | 482 | 4 364 | 5 | 29 335 | 101 |
| Kultuuriministeerium | 37 476 | 117 | 31 628 | 82 | | | 2 087 | 8 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium | 54 815 | 128 | 20 658 | 36 | 38 | 1 | 35 951 | 38 |
| Põllumajandus-ministeerium | 102 922 | 156 | 88 480 | 125 | 55 074 | 35 | 23 312 | 38 |
| Siseministeerium | 122 470 | 225 | 87 727 | 134 | 8 032 | 6 | 83 366 | 90 |
| Sotsiaalministeerium | 1 577 | 2 | 1 577 | 2 | 1 486 | 1 | | |
| Välisministeerium | 42 969 | 39 | 12 508 | 5 | 8 950 | 1 | 4 985 | 6 |
| Põhiseaduslikud institutsioonid | | | | | | | | |
| Riigikantselei | 7 028 | 4 | 7 028 | 4 | | | | |
| Riigikogu Kantselei | 15 842 | 7 | 15 842 | 7 | 71 | 1 | | |
| Riigikohus | 5 703 | 2 | 5 703 | 2 | | | | |
| Vabariigi Presidendi Kantselei | 3 774 | 8 | 3 774 | 8 | | | | |
| Maavalitsused | | | | | | | | |
| Ida-Viru Maavalitsus | 34 | 1 | 34 | 1 | | | | |
| Lääne-Viru Maavalitsus | 1 974 | 2 | 1 974 | 2 | | | 1 974 | 2 |
| Võru Maavalitsus | 77 | 2 | 77 | 2 | | | | |
| Kokku | 1 543 322 | 2 453 | 1 267 783 | 1 765 | 265 633 | 246 | 757 697 | 698 |

Tabel 3. Riigi omandis olevad maad riigivara valitsejate kaupa aastate lõikes

| Riigivara valitseja | 2012 | | 2013 | | 2014 | |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | Katastriüksuste pind ha | Katastriüksuste arv | Katastriüksuste pind ha | Katastriüksuste arv | Katastriüksuste pind ha | Katastriüksuste arv |
| Ministeeriumid | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 11 464,86 | 403 | 11 048,81 | 336 | 11 068,38 | 327 |
| Justiitsministeerium | 6,83 | 11 | 4,10 | 10 | 4,37 | 11 |
| Kaitseministeerium | 24 266,86 | 835 | 24 228,71 | 816 | 24 280,22 | 820 |
| Keskkonnaministeerium | 1 347 039,20 | 20 608 | 1 414 773,22 | 23 545 | 1 462 641,37 | 26 719 |
| sh RMK | 1 255 031,42 | 13 842 | 1 314 400,27 | 15 795 | 1 353 250,50 | 17 599 |
| Maa-amet | 91 958,63 | 6 686 | 100 323,22 | 7 668 | 109 339,75 | 9 047 |
| Kultuuriministeerium | 208,45 | 94 | 61,61 | 53 | 49,00 | 44 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium | 40 979,37 | 10 804 | 41 320,32 | 11 355 | 41 726,51 | 11 770 |
| Põllumajandus-ministeerium | 4 951,31 | 194 | 4 968,99 | 194 | 4 968,17 | 197 |
| Rahandusministeerium | 1,10 | 7 | 1,10 | 7 | 0,99 | 5 |
| Siseministeerium | 640,72 | 335 | 653,77 | 293 | 661,44 | 312 |
| Sotsiaalministeerium | 11,74 | 25 | 5,18 | 11 | 0,15 | 1 |
| Välisministeerium | 118,36 | 25 | 117,64 | 24 | 94,28 | 24 |
| Põhiseaduslikud institutsioonid | | | | | | |
| Riigikantselei | 0,93 | 4 | 0,93 | 4 | 0,93 | 4 |
| Riigikogu Kantselei | 2,32 | 5 | 2,32 | 5 | 2,32 | 5 |
| Riigikohus | 0,32 | 2 | 0,43 | 3 | 0,32 | 2 |
| Vabariigi Presidendi Kantselei | 9,58 | 9 | 9,58 | 9 | 9,58 | 9 |
| Maavalitsused | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| Harju Maavalitsus | 4 841,37 | 608 | 4 641,42 | 557 | 4 379,56 | 485 |
| Hiiu Maavalitsus | 1 874,28 | 291 | 1 510,88 | 240 | 1 346,96 | 210 |
| Ida-Viru Maavalitsus | 7 620,49 | 1 719 | 7 482,17 | 1 711 | 7 310,94 | 1 473 |
| Jõgeva Maavalitsus | 6 471,42 | 600 | 5 621,05 | 491 | 5 452,26 | 467 |
| Järva Maavalitsus | 8 336,93 | 645 | 5 920,30 | 488 | 4 599,36 | 380 |
| Lääne Maavalitsus | 6 219,57 | 538 | 5 201,94 | 485 | 4 812,15 | 437 |
| Lääne-Viru Maavalitsus | 8 443,89 | 692 | 7 798,83 | 663 | 7 586,72 | 646 |
| Põlva Maavalitsus | 1 851,23 | 309 | 1 554,50 | 246 | 1 016,75 | 176 |
| Pärnu Maavalitsus | 5 863,07 | 421 | 5 229,26 | 384 | 4 751,49 | 334 |
| Rapla Maavalitsus | 5 249,11 | 537 | 4 974,26 | 499 | 4 740,72 | 495 |
| Saare Maavalitsus | 7 112,63 | 911 | 6 853,40 | 876 | 6 836,94 | 852 |
| Tartu Maavalitsus | 2 811,38 | 358 | 2 830,18 | 374 | 2 614,79 | 309 |
| Valga Maavalitsus | 1 956,72 | 181 | 1 879,42 | 163 | 1 684,48 | 143 |
| Viljandi Maavalitsus | 4 941,83 | 491 | 4 353,17 | 434 | 3 822,87 | 367 |
| Võru Maavalitsus | 2 649,71 | 242 | 2 442,79 | 216 | 2 227,89 | 183 |
| Kokku | 1 505 945,56 | 41 904 | 1 565 490,26 | 44 492 | 1 608 691,88 | 47 207 |

Tabel 4. Riigi omandis olevate maade sihtotstarbeline jaotus

| Maakasutuse sihtotstarve | Omandis (KV) |
|---------------------------------|---------------------|
| Elamumaa | 1 100 |
| Ärimaa | 350 |
| Tootmismaa | 2 050 |
| Veekogude maa | 4 600 |
| Transpordimaa | 37 000 |
| Jäätmeoidla maa | 3 100 |
| Riigikaitsemaa | 16 700 |
| Kaitsealune maa | 183 650 |
| Maatulundusmaa | 1 318 200 |
| Sihtotstarbeta maa | 1 300 |
| Mäetööstusmaa | 13 700 |
| Turbatööstusmaa | 25 650 |
| Sotsiaalmaa | 1 300 |
| Kokku | 1 608 700 |

Tabel 5. Riigivara omandamine valitsejate lõikes 2013-2014 (k.a kinnistute jagamise ja andmete parandamise teel arvele võetud varad)

| Riigivara valitseja | Kinnistute arv | | Kinnistute pindala (ha) | | Hoonete arv | | Hoonete pind (m ²) | |
|--|----------------|------|-------------------------|-----------|-------------|------|--------------------------------|--------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Ministeeriumid | | | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 10 | 3 | 22,21 | 18,05 | 7 | | 410 | |
| Justiitsministeerium | 4 | 1 | 3,18 | 0,27 | | | | |
| Kaitseministeerium | 16 | 10 | 278,18 | 2208,47 | 2 | 4 | 124 | 4 249 |
| Keskkonnaministeerium | 1851 | 2008 | 14834,88 | 12750,923 | 2 | 3 | 559 | 323,2 |
| Kultuuriministeerium | 8 | 0 | 7,98 | 0,00 | 1 | | 7 635 | |
| Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium | 507 | 401 | 520,08 | 401,48 | 4 | 10 | 455 | 4 024 |
| Põllumajandusministeerium | 7 | 5 | 17,20 | 4,21 | 3 | 14 | 1 511 | 3 702 |
| Siseministeerium | 15 | 24 | 6,91 | 40,24 | 12 | 17 | 1 476 | 15 186 |
| Välisministeerium | 1 | 8 | | | 1 | 8 | 270 | 6 163 |
| RMK | 2065 | 1827 | 60724,37 | 39067,08 | 34 | 7 | 3350 | 1383 |
| Maavalitsused | | | | | | | | |
| Harju Maavalitsus | 32 | 12 | 83,41 | 95,85 | 2 | 1 | 390 | 53 |
| Hiiu Maavalitsus | 2 | 2 | 10,25 | 2,04 | | | | |
| Ida-Viru Maavalitsus | 34 | 20 | 95,80 | 178,99 | 1 | 1 | 29 | 34 |
| Jõgeva Maavalitsus | 14 | 9 | 105,05 | 151,20 | | | | |
| Järva Maavalitsus | 6 | 4 | 27,08 | 46,79 | | | | |
| Lääne Maavalitsus | 31 | 8 | 176,79 | 140,69 | | | | |
| Lääne-Viru Maavalitsus | 16 | 47 | 76,49 | 390,92 | | 2 | | 127 |
| Põlva Maavalitsus | 3 | 0 | 3,32 | 0,00 | | | | |
| Pärnu Maavalitsus | 14 | 5 | 57,65 | 5,35 | | | | |
| Rapla Maavalitsus | 17 | 22 | 140,19 | 138,47 | | | | |

| | | | | | | | | |
|----------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|--------------|---------------|
| Saare Maavalitsus | 6 | 2 | 35,67 | 64,30 | | | | |
| Tartu Maavalitsus | 25 | 9 | 180,26 | 65,97 | | | | |
| Valga Maavalitsus | 10 | 6 | 72,95 | 24,33 | | | | |
| Viljandi Maavalitsus | 6 | 10 | 40,51 | 113,11 | | 3 | | 215 |
| Võru Maavalitsus | 4 | 11 | 157,70 | 102,24 | | 2 | | 77 |
| Kokku | 4704 | 4454 | 77678,10 | 56010,97 | 69 | 72 | 16209 | 35 536 |

Tabel 6. Riigivara võõrandamine valitsejate lõikes 2013-2014

| Riigivara valitseja | Kinnistute arv | | Kinnistute pindala (ha) | | Hoonete arv | | Hoonete pind (m ²) | | Tehinguväärtus | |
|---|----------------|-----------|-------------------------|--------------|-------------|-----------|--------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Ministeeriumid | | | | | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 7 | 9 | 1,09 | 8,65 | 7 | 16 | 5 530 | 38 142 | 12 802 962 | 4 109 417 |
| Justiitsministeerium | | | | | | | | | | |
| Kaitseministeerium | 10 | 3 | 32,32 | 4,48 | | | | | | |
| Keskkonnaministeerium | 845 | 617 | 6 217,42 | 3 374,95 | 0 | 3 | 0 | 252,4 | 20 754 640 | 15 221 831 |
| Kultuuriministeerium | 7 | 1 | 3,36 | 0,09 | 11 | 1 | 3 040 | 1 300 | 293 000 | 150 000 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 13 | 52 | 20,62 | 63,66 | | 3 | | 334 | 99 193 | 1 600 936 |
| Põllumajandus-ministeerium | 5 | | 1,84 | | 3 | | 1 351 | | 436 919 | |
| Rahandusministeerium | | 2 | | 0,12 | | 1 | | 1 584 | | 2 163 010 |
| Siseministeerium | 14 | 3 | 5,44 | 3,55 | 14 | 10 | 3 481 | 1 252 | 390 000 | 18 513 |
| Sotsiaalministeerium | 2 | | 1,87 | 0,00 | 8 | | 1 649 | | 60 | |
| Välisministeerium | 1 | 3 | 0,00 | 0,73 | 1 | 5 | 551 | 1 169 | | 1 799 931 |
| RMK | 37 | 31 | 31,18 | 19,76 | 60 | 42 | 9638 | 4987 | 718 156 | 372 833 |
| Maavalitsused | | | | | | | | | | |
| Harju Maavalitsus | 90 | 81 | 283,59 | 348,29 | 9 | 8 | 1 789 | 4 724 | 947 363 | 5 492 005 |
| Hiiu Maavalitsus | 53 | 32 | 373,64 | 165,96 | 5 | | 289 | | 338 288 | 202 533 |
| Ida-Viru Maavalitsus | 33 | 245 | 221,91 | 305,46 | 1 | 41 | 126 | 2 139 | 390 509 | 345 345 |
| Jõgeva Maavalitsus | 112 | 33 | 879,57 | 284,99 | | | | | 1 120 900 | 537 470 |
| Järva Maavalitsus | 162 | 123 | 2 451,47 | 1 351,29 | | 7 | | 432 | 1 853 525 | 1 804 414 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|------------|------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Lääne Maavalitsus | 79 | 57 | 1 150,07 | 530,98 | | 1 | | 25 | 990 387 | 662 566 |
| Lääne-Viru Maavalitsus | 43 | 58 | 703,95 | 563,23 | | 5 | | 458 | 1 065 843 | 913 971 |
| Põlva Maavalitsus | 62 | 70 | 296,40 | 537,75 | | 4 | | 220 | 424 658 | 1 214 132 |
| Pärnu Maavalitsus | 45 | 55 | 650,62 | 483,12 | | | | | 814 660 | 825 511 |
| Rapla Maavalitsus | 56 | 25 | 415,14 | 361,18 | 6 | 7 | 900 | 390 | 614 534 | 318 410 |
| Saare Maavalitsus | 38 | 26 | 292,71 | 80,76 | | | | | 367 032 | 98 673 |
| Tartu Maavalitsus | 10 | 70 | 161,65 | 280,52 | | 40 | | 3 376 | 625 960 | 407 949 |
| Valga Maavalitsus | 29 | 26 | 150,48 | 219,27 | | | | | 194 890 | 352 810 |
| Viljandi Maavalitsus | 61 | 77 | 584,25 | 643,42 | 1 | 3 | 332 | 314 | 746 122 | 1 173 517 |
| Võru Maavalitsus | 30 | 43 | 364,69 | 201,21 | | 1 | | 104 | 282 150 | 395 555 |
| Kokku | 1844 | 1742 | 15 295,28 | 9 833,40 | 126 | 198 | 28676 | 61204 | 46 271 751 | 40 181 333 |

Tabel 7. Riigivara üleandmine mitterahalise sissemaksena eraõiguslikele juriidilistele isikutele valitsejate lõikes 2013-2014

| Riigivara valitseja | Kinnistute arv | | Kinnistute pindala (ha) | | Hoonete arv | | Hoonete pind (m ²) | |
|--|----------------|-----------|-------------------------|--------------|-------------|-----------|--------------------------------|---------------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Ministeeriumid | | | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 60 | 5 | 320,01 | 7,84 | 73 | 7 | 58331 | 22745 |
| Kaitseministeerium | 22 | 3 | 9,78 | 9,83 | 19 | 7 | 1372 | 7167 |
| Keskkonnaministeerium | 6 | 28 | 2,85 | 6,12 | 8 | 33 | 4835 | 12278 |
| Kultuuriministeerium | 46 | 9 | 151,49 | 16,97 | 67 | 27 | 72217 | 7754 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium | 2 | | 2,49 | | 1 | | 8 | |
| Põllumajandusministeerium | 2 | | 0,38 | | 3 | | 636 | |
| Siseministeerium | 73 | 6 | 47,82 | 2,97 | 108 | 12 | 65397 | 2280 |
| Sotsiaalministeerium | 14 | 10 | 6,32 | 4,15 | 23 | 12 | 17957 | 16229 |
| Kokku | 225 | 61 | 541,13 | 47,87 | 302 | 98 | 220 752 | 68 454 |

Tabel 8. Riigivara kasutamiseks andmine valitsejate lõikes seisuga 31.12.2014

| Ministeeriumid | Lepingute arv | Kinnistu pindha | Kasutusse antud hoonete pind m² | Kasutustasu kuus € | Kasutustasu aastas € |
|---|----------------------|------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| Haridus- ja Teadusministeerium | 158 | 1 014 | 16 189 | 4 915 | 58 980 |
| Justiitsministeerium | 3 | 0 | 4 561 | 784 | 9 408 |
| Kaitseministeerium | 600 | 784 | 27 829 | 15 580 | 186 960 |
| Keskkonnaministeerium (v.a RMK) | 1 575 | 53 615 | 1 612 | 168 272 | 2 019 264 |
| Kultuuriministeerium | 22 | 1 | 1 104 | 7 957 | 95 484 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 3 561 | 10 142 | 3 754 | 29 198 | 350 376 |
| Põllumajandusministeerium | 77 | 2 942 | 6 237 | 5 933 | 71 196 |
| Rahandusministeerium | 3 | 1 | | 202 | 2 424 |
| Siseministeerium | 120 | 122 | 11 423 | 16 027 | 192 324 |
| Välisministeerium | 3 | | 6 108 | 0 | 0 |
| Riigikantselei | 2 | | 39 | 54 | 648 |
| RMK | 1 548 | 280 494 | 9 524 | 24 020 | 288 240 |
| Põhiseaduslikud institutsioonid | | | | | |
| Riigikogu Kantselei | 2 | | 135 | | |
| Maavalitsused | | | | | |
| Harju Maavalitsus | 480 | 4 323 | | 2 557 | 30 684 |
| Hiiu Maavalitsus | 205 | 1 335 | | 298 | 3 576 |
| Ida-Viru Maavalitsus | 1 327 | 7 010 | | 3 604 | 43 248 |
| Jõgeva Maavalitsus | 447 | 5 013 | | 1 102 | 13 224 |
| Järva Maavalitsus | 372 | 4 522 | | 2 035 | 24 420 |
| Lääne Maavalitsus | 432 | 4 806 | | 851 | 10 212 |
| Lääne-Viru Maavalitsus | 661 | 7 409 | | 1 800 | 21 600 |
| Põlva Maavalitsus | 164 | 989 | | 569 | 6 828 |
| Pärnu Maavalitsus | 349 | 4 923 | | 5 159 | 61 908 |
| Rapla Maavalitsus | 497 | 4 641 | | 1 490 | 17 880 |

| | | | | | |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| Saare Maavalitsus | 856 | 6 704 | | 650 | 7 800 |
| Tartu Maavalitsus | 303 | 2 520 | | 200 | 2 400 |
| Valga Maavalitsus | 137 | 1 670 | | 349 | 4 188 |
| Viljandi Maavalitsus | 364 | 3 826 | | 1 443 | 17 316 |
| Võru Maavalitsus | 178 | 2 104 | | 1 329 | 15 948 |
| Kokku | 14 446 | 410 909 | 88 515 | 296 379 | 3 556 548 |

Tabel 9. Riigi hoonete kasutamiseks andmine valitsejate lõikes seisuga 31.12.2014

| Riigivara valitseja | Lepingute arv | Üüripind hoones m ² | Kasutustasu kuus | €/m ² |
|---|---------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Haridus- ja Teadusministeerium | 44 | 16 189 | 4 316 | 0,27 |
| Justiitsministeerium | 2 | 4 561 | 747 | 0,16 |
| Kaitseministeerium | 534 | 27 829 | 6 940 | 0,25 |
| Keskkonnaministeerium | 86 | 11 136 | 5 437 | 0,49 |
| Kultuuriministeerium | 12 | 1 104 | 2 137 | 1,94 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 11 | 3 754 | 461 | 0,12 |
| Põllumajandusministeerium | 41 | 6 237 | 3 635 | 0,58 |
| Riigikantselei | 1 | 39 | 25 | 0,64 |
| Riigikogu Kantselei | 2 | 135 | 0 | 0,00 |
| Siseministeerium | 55 | 11 423 | 12 792 | 1,12 |
| Välisministeerium | 3 | 6 108 | 0 | 0,00 |
| Kokku | 791 | 88 515 | 36 490 | 0,41 |

Tabel 10. Riigi hoonete kasutamiseks võtmine valitsejate lõikes seisuga 31.12.2014

| Riigi poolt kasutusse võetud hooned (arvesse võetud ainult nende üürilepingute tasud, millel registris on üüripinna andmed kirjeldatud) | | | | | | Sh RKAS-ilt üüritav pind | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|---|--------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|---|--------------------|------------------|
| | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Keskmine kasutatav pind hoones m ² | Kasutustasu koos € | €/m ² | Hoonete arv | Hoonete pind m ² | Keskmine kasutatav pind hoones m ² | Kasutustasu koos € | €/m ² |
| Ministeeriumid | | | | | | | | | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 44 | 60 138 | 1 367 | 237 232 | 3,94 | 32 | 54 407 | 1 700 | 227 803 | 4,19 |
| Justiitsministeerium | 141 | 152 252 | 1 080 | 1 159 078 | 7,61 | 106 | 135 588 | 1 279 | 1 070 360 | 7,89 |
| Kaitseministeerium | 10 | 3 125 | 312 | 12 534 | 4,01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Keskkonnaministeerium | 31 | 15 623 | 504 | 19 508 | 1,25 | 21 | 7 224 | 344 | 6 544 | 0,91 |
| Kultuuriministeerium | 25 | 79 860 | 3 194 | 17 690 | 0,22 | 24 | 78 338 | 3 264 | 1 195 | 0,02 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 17 | 7 496 | 441 | 57 900 | 7,72 | 2 | 2 227 | 1 113 | 7 990 | 3,59 |
| Põllumajandusministeerium | 25 | 7 678 | 307 | 35 418 | 4,61 | 7 | 1 607 | 230 | 3989 | 2,48 |
| Rahandusministeerium | 44 | 45 825 | 1 041 | 497 798 | 10,86 | 20 | 38 236 | 1 912 | 470 594 | 12,31 |
| Siseministeerium | 309 | 227 040 | 735 | 1 758 746 | 7,75 | 228 | 178 879 | 785 | 1 237 502 | 6,92 |
| Sotsiaalministeerium | 53 | 40 165 | 758 | 122 599 | 3,05 | 32 | 29 853 | 933 | 88 412 | 2,96 |
| Põhiseaduslikud institutsioonid | | | | | | | | | | |
| Riigikohus | 1 | 75 | 75 | 735 | 9,77 | 1 | 75 | 75 | 735 | 9,77 |
| Riigikontroll | 1 | 1 995 | 1 995 | 25 781 | 12,92 | 1 | 1 995 | 1 995 | 25 781 | 12,92 |
| Õiguskantsleri Kantselei | 1 | 1 692 | 1 692 | 14 635 | 8,65 | 1 | 1 692 | 1 692 | 14 635 | 8,65 |
| Kokku | 702 | 642 965 | 916 | 3 959 652 | 6,10 | 475 | 530 121 | 1 116,05 | 3 155 539 | 5,94 |

Lisa 3. Riigi Kinnisvara AS-i tegevusaruanne 2013-2014

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) on 2001. aastal loodud 100% Eesti Vabariigile kuuluv äriühing, kus riigi esindajaks on rahandusminister. RKAS-i põhikirja kohaselt on aktsiaseltsi tegevusalaks:

- kinnisvara haldamine ja hooldamine,
- kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd),
- kinnisvara ost, müük ja üürile andmine,
- ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve.

RKAS-i kontserni kuulub hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss. RKAS-il on seitsmeliikmeline nõukogu ja kolmeliikmeline juhatus.

RKAS-ile on väljastatud ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise ja ISO14001:2004 keskkonnajuhtimise sertifikaat, 2014. aastal tunnustati RKAS-i vastutustundliku ettevõtluse hõbemärgisega.

Visioon – oleme eelistatud partner riigisektori kinnisvara arendamisel ja haldamisel.

Missioon – kompetentsikeskusena pakume kliendi vajadusest lähtuvat kvaliteetset kinnisvarateenust.

Tabel 1. RKAS-i majandusnäitajad

| Näitaja | 2013 | 2014 |
|---|-------|-------|
| Bilansimaht (mln €) | 361 | 387 |
| Kinnisvaraportfell, sh kapitalirendi nõuded (mln €) ¹⁰ | 270,7 | 280 |
| Üür ja teenused (mln €) | 36,5 | 60,1 |
| Müüdüd varad (mln €) | 4,1 | 3,4 |
| ÄRIKASUM (mln €) | 6,1 | 12,4 |
| PUHASKASUM (mln €) | 2,9 | 9,6 |
| Võõrvahendite kogumaht (mln €) | 120,4 | 117,6 |
| Omakapitali osakaal passivast | 60% | 60% |
| Makstud dividendid (mln €) | 0,0 | 0,0 |
| Omakapitali tootlus | 1,3% | 4,3% |
| Kinnisvara portfelli tootlus (%) | 4,4% | 7,0% |
| Töötajate arv (sh hooldustöölised) | 262 | 339 |
| Kliendi üldine rahulolu (100p skaalal) | 70,7 | 68,4 |

¹⁰ Kinnisvaraportfelli bilansiline jääkmaksumus koos kapitalirendi objektidega kajastamaks kinnisvaraportfelli kogu ulatuses.

Tabel 2. RKAS-i portfelli maht

| | | Suletud netopind (tuh, m ²) | Kinnistute arv (tk) | Vakantsus ¹¹ (%) | Soetusmaksumus (mln, €) |
|-----------------------------|------|--|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Haldusportfell | 2013 | 638 | 298 | 6,7 | 24,8 |
| | 2014 | 755 | 327 | 12,0 | 30,8 |
| Arendusportfell | 2013 | 59,6 | 28 | 56,5 | 10,7 |
| | 2014 | 107 | 33 | 62 | 10,4 |
| Müügiportfell | 2013 | 154,2 | 335 | 92,5 | 12,4 |
| | 2014 | 159,2 | 212 | 92,5 | 12,6 |
| Lepinguline portfell | 2013 | 74 | 40 | - | - |
| | 2014 | 129 | 98 | - | - |
| Portfell kokku | 2013 | 925,8 | 701 | 25,1 | 47,9 |
| | 2014 | 1 150,2 | 670 | 30 | 53,8 |

Tabel 3. RKAS-i kliendid ja nende osakaalud haldusportfelist ja üüritulust

| Klient | Üüripind (tuh, m ²) | Osakaal haldusportfelist (%) | Üüritulu (tuh, €) | Üüritulu osakaal (%) |
|---|---------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Siseministeerium | 169,6 | 27,2 | 14 225 | 40,8 |
| Justiitsministeerium | 137,5 | 22,0 | 8 633 | 24,8 |
| Kohalikud omavalitsused | 83,8 | 13,4 | 403 | 1,6 |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 60,6 | 9,7 | 1 923 | 5,5 |
| Kultuuriministeerium | 55,3 | 8,9 | 2 816 | 8,1 |
| Rahandusministeerium | 38,0 | 6,1 | 3 722 | 10,7 |
| Sotsiaalministeerium | 36,3 | 5,8 | 1 348 | 3,9 |
| Keskkonnaministeerium | 15,4 | 2,5 | 76 | 0,2 |
| Erasektor | 15,2 | 2,4 | 737 | 2,1 |
| Muu | 7,4 | 1,2 | 629 | 1,8 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 4,5 | 0,7 | 5 33 | 1,5 |
| Põllumajandusministeerium | 0,7 | 0,1 | 46 | 0,1 |

¹¹ Kui palju haldusportfelli üüripinnast ei ole kaetud üürilepinguga.

Tabel 4. Korrashoiuteenuste lepingulised kliendid

| Klient | Korrashoiuteenuste osutamine (m ²) |
|--------------------------------|--|
| Haridus- ja Teadusministeerium | 64 616 |
| Siseministeerium | 43 562 |
| Muu | 12617 |
| Erasektor | 4744 |
| Kultuuriministeerium | 3785 |

Vara ülevõtmine

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 portfelligist välja.

2013.- 2014. aastal jätkus varade tsentraliseerimine järgmises mahus¹².

Tabel 5. Vara ülevõtmine aastal 2013

| 2013 | Vajalik (m ² , hoonete suletud netopind) | Mittevajalik (m ² , hoonete suletud netopind) |
|---------------------------------|---|--|
| Haridus – ja Teadusministeerium | 2 016 | 36 955 |
| Kaitseministeerium | | 549 |
| Keskkonnaministeerium | | 1 104 |
| Kultuuriministeerium | 24 907 | 1 892 |
| Põllumajandusministeerium | | 762 |
| Siseministeerium | 48 100 | 10 356 |
| Sotsiaalministeerium | 22 681 | 132 |
| Kokku: | 97 704 | 51 750 |

Tabel 6. Vara ülevõtmine aastal 2014

| 2014 | Vajalik (m ² , hoonete suletud netopind) | Mittevajalik (m ² , hoonete suletud netopind) |
|--------------------------------|---|--|
| Haridus- ja Teadusministeerium | 13 777 | 9 038 |
| Kaitseministeerium | | 7 046 |
| Keskkonnaministeerium | 19 564 | 1 696 |
| Kultuuriministeerium | 10 550 | 9 383 |

¹² RKASi omandisse liikunud varad.

| | | |
|----------------------|---------------|---------------|
| Siseministeerium | 1 529 | 4 008 |
| Sotsiaalministeerium | 16 124 | 1 865 |
| Kokku: | 61 544 | 33 036 |

2013. a anti kohalike omavalitsuste poolt RKAS-ile tasuta üle kaks objekti:

- Kooli 16, Kehra (päästekomando asukoht)
- Aiandi 4, Häädemeeste alevik (uue päästekomando hoone rajamiseks)

2013 ja 2014. aastal ostis RKAS järgmised varad:

Tabel 7. Kinnisvara ostmine

| Aasta | Address | Ostu eesmärk | Soetusmaksumus (€) |
|-------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| 2013 | Keskväljak 8a, Keila | Keila PPA hoone arenduseks | 225 000 |
| | Kotzebue 1, Tallinn | EKA uue hoone arenduseks | 6 900 000 |
| 2014 | Pavlovi 4b, Sillamäe | PPA ja Päästeameti ühishoone arenduseks | 10 000 |
| | Järveküla tee 40 ja 40c, Kohtla-Järve | PPA ja Päästeameti ühishoone arenduseks | 21 000 |

Haldusportfell ja kinnisvara korrashoiutegevused

Haldusportfelli kuuluvad objektid, kus omanikuks on RKAS, mis on kaetud üürilepingutega ning on tavapärasel kasutuses.

Tabel 8. Haldusportfelli koondülevaade

| | Suletud netopind (tuh, m ²) | Kinnistute arv (tk) | Vakantsus ¹³ (%) | Soetusmaksumus (mln, €) |
|-------------|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 2013 | 638 | 298 | 6,7 | 24,8 |
| 2014 | 755 | 327 | 12,0 | 30,8 |

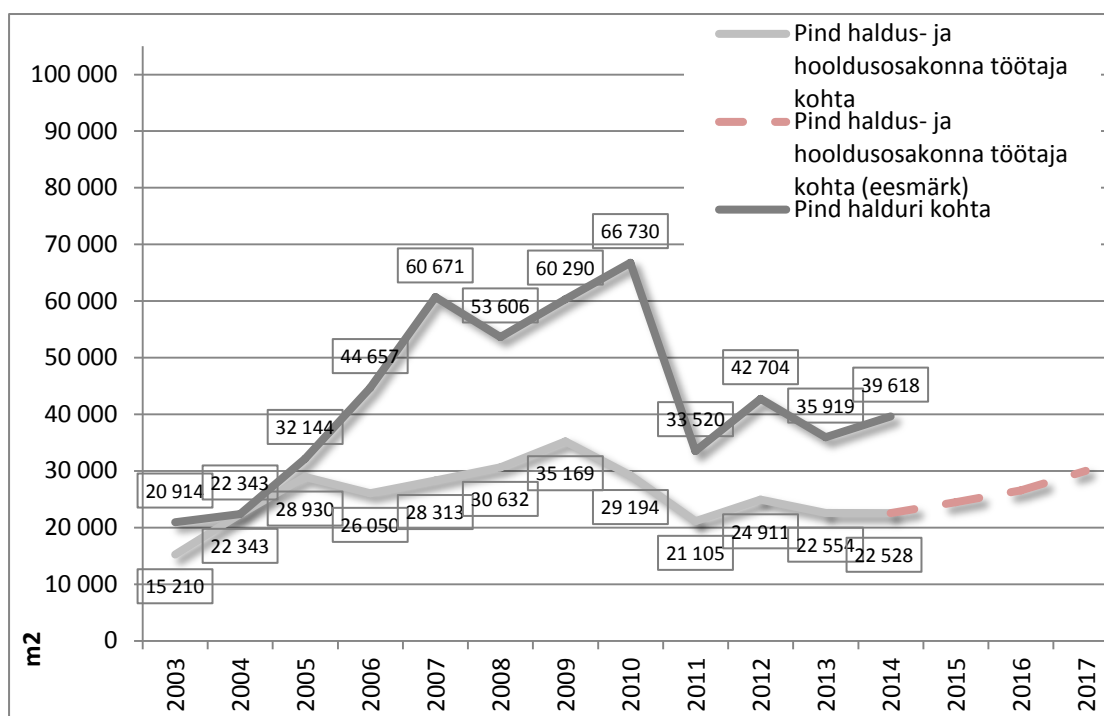
Haldusportfelli vakantsus 2014. aastal tõusis, olles tingitud hoonete hoidmisest varupindadeks (näiteks hoiti Rahandusministeeriumi tarbeks hooneid aadressil Endla 13 ja Lökke 3/5 ning Sotsiaalkindlustusametile aadressil Endla 8).

Prognoosi kohaselt suureneb haldusportfell 2015. aasta lõpuks ca 48 000 m² ehk ca 6% võrra, hõlmates kuni 20 000 m² ulatuses Keskkonnaministeeriumi, ligikaudu 10 000 m² ulatuses Põllumajandusministeeriumi poolt üle antavat vara ning ca 18 000 m² ulatuses valmivat ja arendusportfelli üle tulevat uusarendust.

Haldustegevuse efektiivsus vähenes märgatavalt 2011. aastal, kui alustati varade suuremahulise ülevõtmise ettevalmistamisega. Mahtude kasvu perioodil tuleb arvestada madalama efektiivsusega, kuna objekti haldamise alustamisel on stardiperiood ligikaudu kaks aastat, mille käigus tuleb objekti haldamise ettevalmistamiseks ja uue töökorralduse sissetöötamiseks tunduvalt rohkem panustada.

¹³ Kui palju haldusportfelli üüripinnast ei ole kaetud üürilepinguga.

Joonis 37. Haldustegevuse efektiivsus

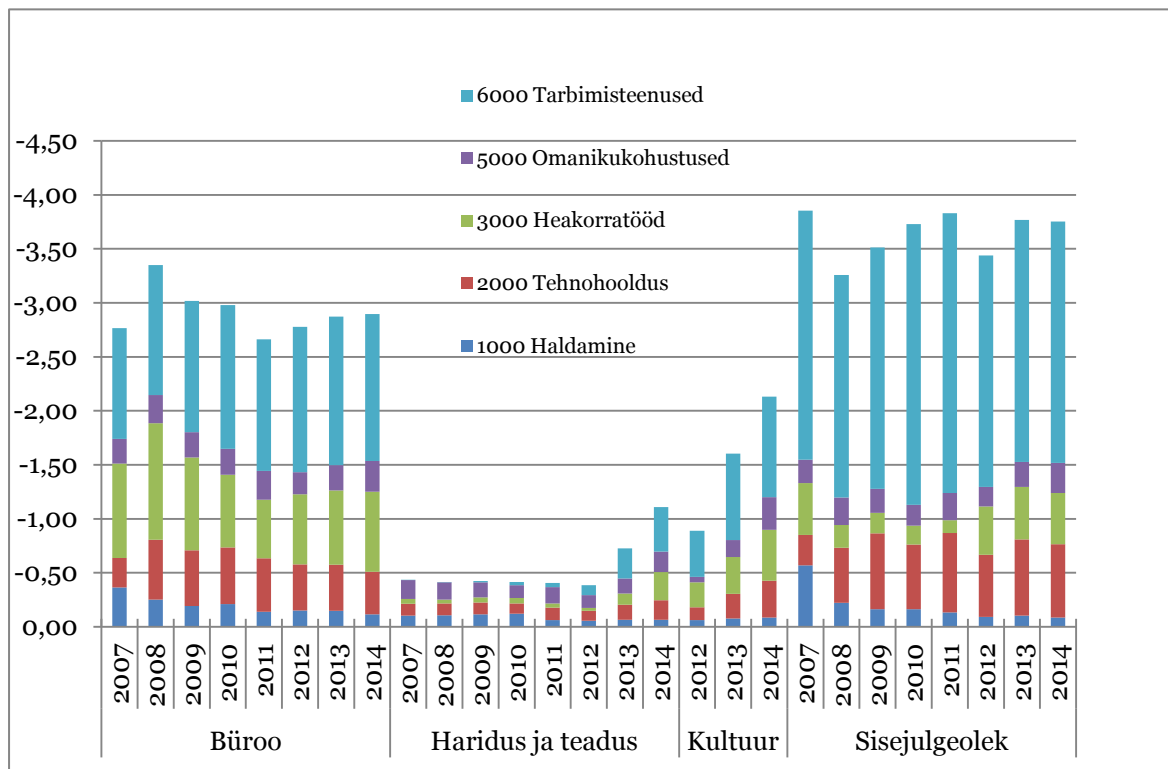


Haldusportfell jaguneb valdavalt neljaks suuremaks grupiks kasutusotstarbe järgi – büroohooneid, haridus- ja teadus, kultuur ning sisejulgeolek. Võrreldes portfelli gruppide ülalpidamiskulusid¹⁴, siis selge trend on halduskulude vähenemise suunas kõikide gruppide osas. Halduskulude vähenemine on seotud objektide mahu kasvust tekkiva efektiivsuse kasvuga. Kulude taset aastate lõikes mõjutavad suuresti objektide energiakulud. Ka energiakuludes on märgata stabiilsuse trendi – kuigi tarbimisteenuste hinnad on aasta-aastalt kasvanud, siis CO2 projekti ja uute hoonete valmimise kaudu on vähenenud tarbitavad kogused. Oluliselt mõjutavad ülalpidamiskulude taset heakorraldused, mis on muutumas kõige suuremaks kuluartikliks, isegi suuremaks kui energiakulud.

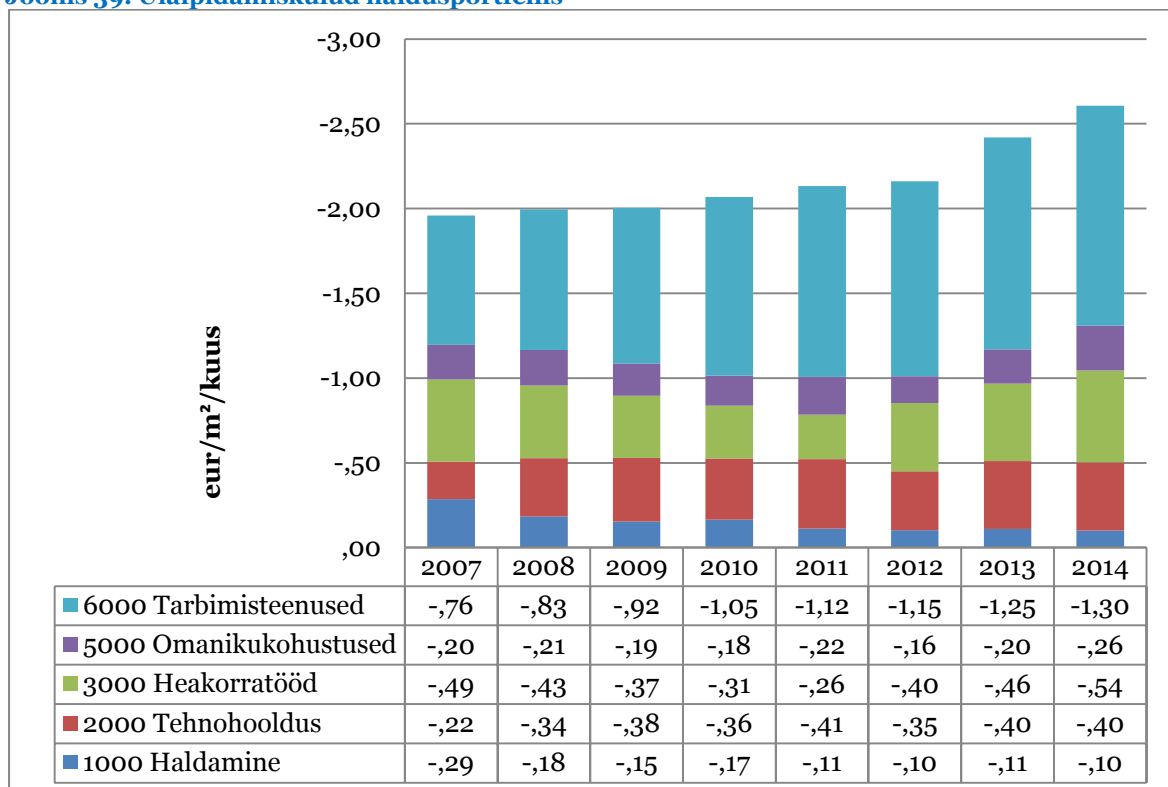
Haridus ja teadus grupi muutused 2013. ja 2014 aastal on tingitud teenuste lisandumisest: kui varasemalt pakkus RKAS vaid üüripinda, siis on alates 2013. aastast on üle antud ka objektide teenuseid RKASile korraldamiseks. Muutused kultuuri ja sisejulgeoleku portfellis on samuti eelkõige tingitud ülemineku perioodi lõppemisest.

¹⁴ Ülalpidamiskulude tase=ülalpidamiskulud (tarbimisteenused, omanikukohustused, heakorratööd, tehnohooldus, haldamine)/kasulik pind m².

Joonis 38. Ülalpidamiskulude tase haldusportfellis



Joonis 39. Ülalpidamiskulud haldusportfellis



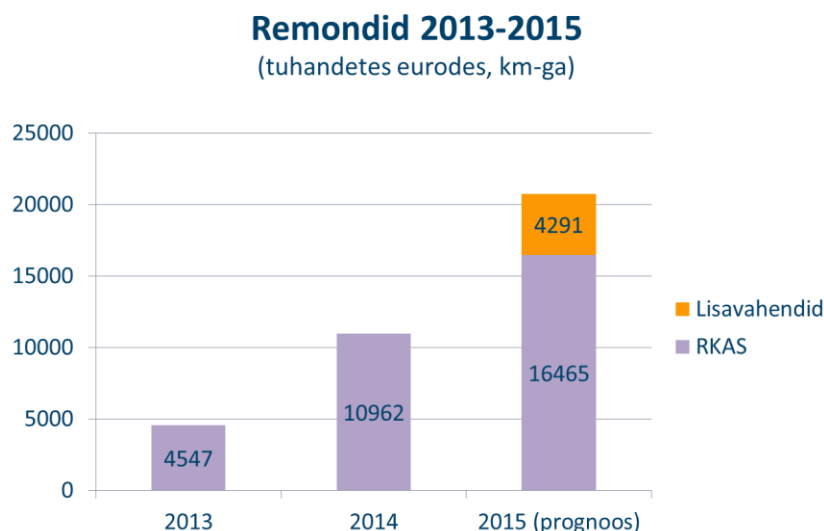
2013. ja 2014. aastal on RKAS-il olnud võimalik oluliselt suurendada haldusportfelli remonttööde mahte. 2013. a remonditi 205 objekti (598 erinevat tööd summas 4,6 mln eurot (koos KM-ga) ning 2014. a teostati erinevaid remonttöid 228 objektile (921 tööd summas 10,9 mln eurot (koos KM-ga)).

Remonttööde prioriteetsuse planeerimisel lähtutakse järgmistest kriteeriumitest:

- ohutuse tagamiseks vajalikud remonttööd (oht inimestele ja/või vara säilimisele),
- tööd, millega on võimalik saavutada majanduslikku kasu (nt kokkuhoid energiatarbimiselt, avariiremontidelt vms),
- tööd, millega taotletakse esteetilist muutust.

2015. aastaks otsustati riigieelarves eraldada täiendavalt 4,291 mln eurot remondivajaduse katmiseks, see suurendas RKAS-i remondivahendite mahtu 20,756 mln €-le.

Joonis 40. Remonttööde rahalised mahud



Arendusportfell

Arendusportfelli kuuluvad objektid on hoonestatud ja hoonestamata kinnistud, mis on vakantsed või lühiajalises perspektiivis vakantseks jäämas, kuid omavad potentsiaali väärtuse tõusuks läbi arendustegevuse.

Tabel 9. Arendusportfelli koondülevaade

| Aasta | Suletud netopind (tuh, m ²) | Kinnistute arv (tk) | Soetusmaksumus (mln, €) |
|-------|---|---------------------|-------------------------|
| 2013 | 59,6 | 28 | 10,7 |
| 2014 | 107 | 33 | 10,4 |

Arendusportfelli mahu moodustas 2014. aasta lõpu seisuga 33 erinevas staadiumis arendusprojekti suletud netopinnaga kokku 10715 tuhat m². Olulisematest 2014. aastal lisandunud projektid on presidendi residentsi rajamine Tallinnas ja operatiivteenuste ühishoone arendamine Vormsil. 2014. aastal arendusportfelli teostatud investeeringute maht oli 35,6 miljonit eurot.

2015. aastaks planeeritud investeeringute maht on 48,4 miljonit eurot, hõlmates vaid arendusportfelli kuuluvate objektide osas teostatavaid töid. Investeeringusuuruselt olulisemad objektid on Eesti Rahva Muuseum ja Eesti Rahvusarhiiv Tartus, Kaagvere kool ja

¹⁵ Suletud netopind sisaldab vaid valminud hoonete pindala. Ehitamisel olevate hoonete suletud netopind kajastatakse peale hoone(te) valmimist.

Riigikontrolli uus hoone Tallinna vanalinnas ning Võru Politsei- ja Päästeameti uus ühishoone.

Tabel 10. Valminud ja rekonstrueeritud objektid

| Aasta | Objekt | Investeeringu maht (mln €, üldkuludeta) | Valmis uut pinda ¹⁶ (m ²) | Omanik | Kasutaja (Valitsemisala) |
|--|--|---|--|--------|--------------------------|
| 2013 | K. Aigro tn 5, Nõo alevik (Nõo Reaalgümnaasium) | 4,69 | 5 555 | RKAS | HTM |
| | Wiedemanni tn 15, Haapsalu (Haapsalu Gümnaasiumi rekonstrueerimine) | 2,0 | 3 689 | RKAS | HTM |
| | Rohu tn 10, Jõgeva (Jõgeva Gümnaasium) | 1,5 | 2 805 | RKAS | HTM |
| | Hariduse tn 2, Viljandi (Viljandi Gümnaasiumi arendus) | 5,5 | 5 349 | RKAS | HTM |
| | Vahtra tn 3, Narva (Narva Politsei ja Päästeameti ühishoone arendus) | 5,9 | 5 158 | RKAS | SIM |
| | Kastani tn 9, Haapsalu (Haapsalu lastekodu rekonstrueerimine) | 1,2 | 945 | EV | SIM |
| | Vanemuise tn 42, Tartu (Eesti Kirjandusmuuseumi rekonstrueerimine) | 2,7 | 9 152 | EV | HTM |
| | Pargi tn 32, Räpina (Räpina Aianduskooli rekonstrueerimine) | 4,1 | 7 772 | EV | HTM |
| | Hariduse tn 2, Vana-Vigala küla, Vigala vald (Vana-Vigala Tehnika- ja Teeninduskooli õpilaskodu rekonstrueerimine) | 3,6 | 6 890 | EV | HTM |
| | Olympiakeskus Tehvandi, Nüpli küla, Otepää vald (Tehvandi Spordikeskuse peahoone projekteerimis-ja ehitustööde projektijuhtimise teenus) | 2,1 | 2 559 | EV | KUM |
| | Toompuiestee 24, Tallinn (RMK Tallinna kontori ehitustööde projektijuhtimine) | 1,4 | 1 966 | EV | KEM |
| | Vanemuise tn 6, Tartu (Vanemuise väikese maja rekonstrueerimine) | 0,4 | 3 785 | EV | HTM |
| Keskväljak 8a, Keila (Keila politseijaoskonna hoone arendus) | 1,3 | 964 | RKAS | SIM | |
| Lai tn 28 ja 30, Tallinn (Eesti | 0,8 | 1 467 | RKAS | KUM | |

¹⁶ Objektide osas, mis kuuluvad Eesti Vabariigile (EV), tugineb hoone suletud netopind elektroonilisele Ehitisregistrile.

| Aasta | Objekt | Investeeringu maht (mln €, üldkuludeta) | Valmis uut pinda ¹⁶ (m ²) | Omanik | Kasutaja (Valitsemisala) |
|-------|---|---|--|--------|--------------------------|
| 2014 | Tervishoiu Muuseumi rekonstrueerimine) | | | | |
| | Astangu tn 27, Tallinn (Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse arendus) | 0,7 | 3 871 | RKAS | SOM |
| | Alajõe kordon, Alajõe küla, Alajõe vald, Ida-Virumaa (Alajõe kordoni rekonstrueerimine) | 0,02 | 737 | RKAS | SIM |
| | Osmussaare tee 2, Tallinn Tallinna Päästeameti ja Häirekeskuse ühishoone arendus | 5,4 | 3 955 | RKAS | SIM |
| | Jaama 207 Tartu, Päästeameti ja Häirekeskuse ühishoone arendus | 5,6 | 4 549 | RKAS | SIM |
| | Kokku: | 48,91 | 71 168 | | |

Müügiportfell

Müügiportfellis on vara, mis on selle kasutaja (ministeerium või selle allasutus) poolt defineeritud kui tegevuseks mittevajalik vara ehk varale ei ole sõlmitud või on lõppenud selle kasutamiseks üüri- või rendileping. Siia kuulub ka vara, mis on kasutaja poolt küll vajalik, kuid mis riigi seisukohalt on mittevajalik, hõlmates muuhulgas üürilepinguga koormatud endiseid töandja elamispindu.

2014. aasta lõpu seisuga oli müügiportfellis kokku 212 kinnisasja soetusmaksumusega kokku 12,6 mln EUR. Korterite osakaal kogu müügiportfelliga moodustas 39% (tükiarvuliselt), samas kui soetusmaksumusest moodustasid need ca 13%, sest valdav osa kortereid paikneb Eesti väikeasulates, kus korterite hinnad on madalad. 2013. – 2014. aastal oli RKAS prioriteediks realiseerida eelkõige müügiportfellis olevad korterid, vajalikku vara RKAS antud perioodil ei müünud (vt Lisa 2013. ja 2014. a müüdnud objektide nimekiri).

Tabel 11. Müügiportfelli koondülevaade.

| Aasta | Vara soetusmaksumus (mln, €) | Kinnistute arv (tk) | Suletud netopind (tuh, m ²) | Lisandunud pind (tuh, m ²) | Müüdnud vara suletud netopind (tuh, m ²) | Müüdnud vara müügihind (mln, €) |
|-------|------------------------------|---------------------|---|--|--|---------------------------------|
| 2013 | 12,4 | 335 | 154,2 | 49,1 | 55,5 | 4,9 |
| 2014 | 12,6 | 212 | 159,2 | 33,0 | 28,4 | 3,47 |

2015. aasta müügprioriteet on kõrgete hoiukuludega objektid ja elukondlik kinnisvara. 2015. aasta müügiplaanis on 146 kinnistut suletud netopinnaga suurusjärgus ca 120 000 m² alghinnas ca 9,9 miljonit eurot.

Kinnisvara optimeerimine

2014. aastal valmis esimene etapp Siseministeeriumi kinnisvara optimeerimiskavast. Esimese etapi ülesandeks oli saada ülevaade objektidest ning hinnata rahalisi vajadusi remontideks ning parendusinvesteeringuteks ajavahemikul 2015 – 2025. Optimeerimise eesmärgiks laiemalt on tagada pinna kasutajatele heas seisukorras, kasutaja spetsiifilistele nõuetele vastav, vajalikus asukohas ja majanduslikult mõistlike kuludega opereeritav

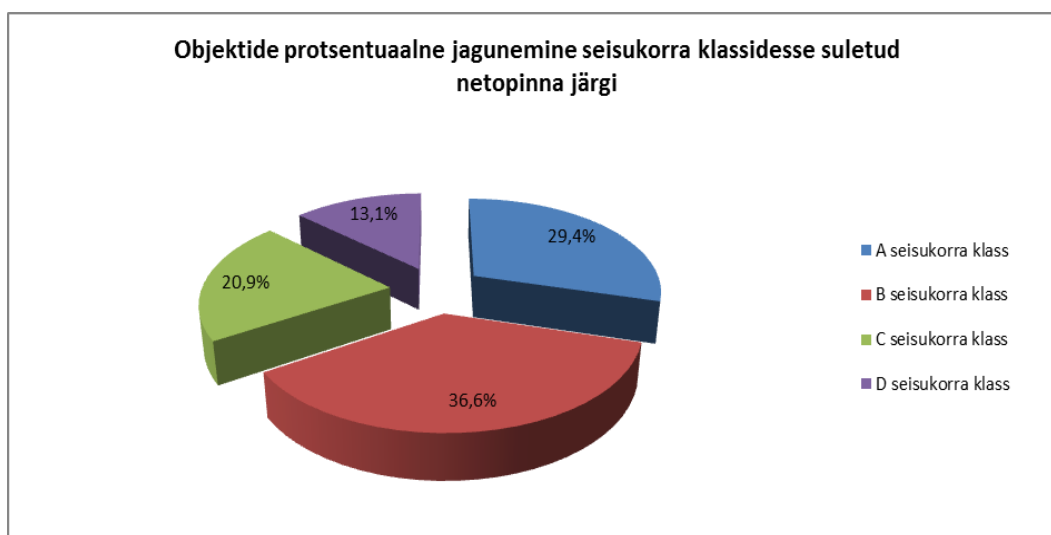
töokeskkond. Optimeerimiskava väljatöötamise eelduseks ja sellele järgnevate tegevuste elluviimise aluseks on ministriumite poolt välja töötatavad **pikaajalised valitsemisala strateegiad**.

Siseministeriumi valitsemisalasse kuulub 495 objekti (suletud netopinna suurus 367 567 m²), sh lähiperspektiivi vaates kasutajale või omanikule mittevajalik vara. Optimeerimiskava väljatöötamisega analüüsiti 286 objekti suletud netopinnaga 244 421 m², millest üürilepinguga on kaetud 219 548 m², arvestati ka ajaperioodil 2015 – 2025 planeeritavate uute hoonetega.

Analüüsiti varasid, mis kuuluvad:

- RKAS-ile ja mis on koormatud üürilepinguga Siseministeriumi või ministeriumi valitsemisala asutuse kasuks
- Siseministeriumile või ministeriumi valitsemisala asutusele, millel kehtib korrashoiuteenuse leping RKAS-iga
- kolmandatele isikutele, mis on koormatud üürilepinguga Siseministeriumi või ministeriumi valitsemisala asutuse kasuks ning millelele on sõlmitud korrashoiuteenuse leping RKAS-iga
- kolmandatele isikutele ning kus vaheüürnikuna Siseministeriumi või ministeriumi valitsemisala asutusele on RKAS.

Siseministeriumi kinnisvara analüüs näitas¹⁷:



Seega, ajavahemikul 2015 – 2025 on rahaline vajadus Siseministeriumi ning ministeriumi valitsemisala asutuse kasutuses olevate olemasolevate hoonete seisukorda „hea“ või „väga hea“ viimiseks ning uute hoonete ehitamiseks ca 210 mln eurot, millest 35% on remonttööde

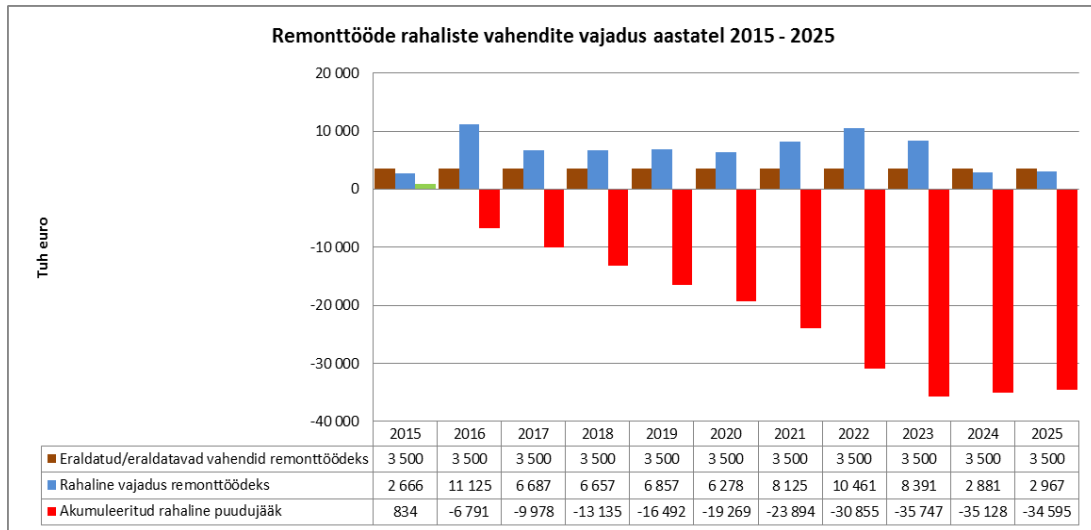
¹⁷ Klass A iseloomustab hooneid, mille ehitus-tehniline seisukord on väga hea või hea ning parendamiseks rahaliste vahendite vajadus puudub.

Klass B kasutatakse hoonete puhul, mille ehitustehniline seisukord on hea ning hooned vajavad rahalisi vahendeid parendamiseks suurusjärgus kuni 300 eurot/m² suletud netopinna arvestuses.

Klass C iseloomustab hooneid, mille ehitustehniline seisukord on rahuldav ning hooned vajavad rahalisi vahendeid parendamiseks suurusjärgus kuni 700 eurot/m² suletud netopinna arvestuses.

Klassi D kuuluvad hooned, mille seisukord on halb või väga halb ning hoone parendamise kulud on kuni 1100 eurot/m² suletud netopinna arvestuses. Viimaste puhul võib uue hoone rajamine olla majanduslikult otstarbekam olemasoleva hoone rekonstrueerimisest.

rahaline vajadus. Tänapäevase rahastamise korra juures oleks ajavahemiku 2015 – 2025 remonttööde akumuleeritud rahaline puudujääk ainult Siseministeeriumi vaates ca 35 mln eurot.



2015. aastal jätkatakse Siseministeeriumi optimeerimiskava II etapiga ehk pinnakasutuse analüüsiga. See eeldab spetsiifilist personali- ja ruumivajaduse analüüsi. II etapi töö tulemus on edaspidi suuniseks remonttööde ja investeeringute planeerimisel.

2015. aastal alustatakse Sotsiaalministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi ja Justiitsministeeriumi optimeerimiskava I etapi väljatöötamisega.

Energiatõhususe ning koostöö- ja arendustegevuse roll RKAS-i strateegias

RKAS-i visiooniks ja strateegiliseks eesmärgiks on 2017. aastaks olla riigisektori kinnisvara kompetentsikeskuseks energiatõhususe valdkonnas. Tänapäevaseks on eesmärgini jõudmiseks esimesed sammud tehtud.

RKAS-i üheks prioriteediks on pakkuda oma klientidele kvaliteetseid ja nõuetele vastava sisekliimaga üüripindasid. Portfellis oleva vara sisekliima seisundi kaardistamiseks on koostöös Tallinna Tehnikaülikooli ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga valmimas 2015.a määrus „Sisekliima miinimumnõuded“ koos juhendmaterjaliga sisekliima klassifitseerimiseks ja hindamiseks. Metoodika valmimise järgselt asume kaardistama portfelli, et lähitulevikus oleks võimalik üürilepingutes fikseerida ka sisekliimat puudutavad kvaliteedikriteeriumid. Kaardistus on oluliseks sisendiks remont- ja rekonstrueerimistööde planeerimisel.

RKAS-i haldusportfelli hoonetest on energiamärgis taotletud 244 hoonele. RKAS-i eesmärgiks on, et 2017. aastaks on haldusportfelli sisekliima tagamisega hoonetel energiamärgised olemas. Suurimaks takistuseks olemasolevate hoonetele energiamärgiste tellimisel ja hankimisel on tarbimisandmete ja/või hoone põhise energiaarvestusvõimaluse puudumine¹⁸.

RKAS teostab kuupõhist energia- ja veekasutuse registreerimist oma haldusinfosüsteemis ning teostab kvartaalset aruandlust monitooringuandmete põhjal. RKAS on võtnud vaatluse alla ja plaanib välja töötada energiasäästukavad TOP 20 suurima tarbimisega objektidel. Vaadeldakse nii absoluutnumbritelt suure tarbimisega, kui suure eritarbimisega objekte

¹⁸ Energiämärgiste tellimiseks on nõutav ühe täisaasta energiatarbimisandmete olemasolu.

eesmärgiga saavutada vähemalt 5% energiasääst võrreldes 2012. a baasaastaga. Erinevate avariide ja ülekulude varajasemaks ennetamiseks lisab RKAS hoonetele, kus on kaughalduses veearvestid, ülekulu häired 2015. a esimesel poolaastal.

RKAS on partneriks rahvusvahelises koostööprojektis Total Concept. Lisaks Eestile on projekti kaasatud Rootsi, Taani, Norra ja Soome. Projekti eesmärk on testida ja edasi arendada totaalprojekti metoodikat, mida RKAS plaanib kasutada TOP 20 suurima energiatarbega objektide energiasäästukavade väljatöötamisel. Totaalprojekt on energiaauditeerimismetoodika, mis on mõeldud mitteiluhoonetele. Metoodika eesmärk on välja töötada energiaauditeerimise kava koos detailsete majandusarvutustega. Tööde käigus koostatakse energiasäästumeetmete pakett, mis tagab nende elluviimisel auditeeritava hoone omanikule tema poolt etteantud tootluse. Investeering ja tootlus kaetakse energiasäästu arvelt.

2014. aastal töötati koos Tallinna Tehnikaülikooliga välja rohemärgiste¹⁹ juhendmaterjal, mis arvestab Eesti tingimuste eripärasid. Rohemärgis töötati välja maailmas laialt levinud LEED-i ja BREAAAM-i kriteeriumide põhjal. Rohemärgiste laialdasemaks levikuks oleks vajalik ka riigipoolne positioneerimine õigusaktides, mis võimaldaks rohemärgist nõuda näiteks riigihangetes ning seeläbi parandada ja tõsta hoonete keskkonnaklassi.

Lisaks uutele ehitatud hoonetele viidi 2014. aastal kaughaldusesse seitse olemasolevat hoonet. Väljaehitatud kaugseire ja –juhtimisega hoonete informatsiooni ärakasutamiseks on võimalik saavutada suurem majanduslik efekt vähema inimtööjõu vajadusega. Vajalikud seireandmed saab koguda tsentraalsesse RKAS-i 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.

2014. aastal teostas RKAS analüüsi *Energy Performance Contracting* (energiatõhususe leping, *EPC*) rakendatavuse osas RKAS-i haldusportfelli lõikes. Energiatõhususe leping on tellija ja töövõtja (üldjuhul ESCO – energiateenusettevõtte) vahel, kus töövõtja poolt teostatud investeeringud energiasäästumeetmesse tasutakse tellija poolt reaalse saavutatud energiasäästu alusel. Energiateenusettevõtte on ettevõtte, mis leiab energiaprojektile rahastusallika või aitab kliendil seda leida, teenib kasumit energiasäästumeetmete rakendamisest tulenevalt säästult ning annab säästu tekkele garantii, st kui eeldatud energiasäästu plaanitud mahus ei teki, siis ESCO kannab kahjud. Tulemused näitavad, et EPC-d ei ole võimalik laialdaselt kasutusele võtta, kuna sobiva suurusega hooneid riigi ja RKAS-i portfellis on vähe, energiateenusettevõtete huvi on kasin ning energiasäästu tõendamismetoodika on liialt keerukas. Lisaks eelpool toodule tuleb arvestada ka riigieelarvetasakaalust tuleneva barjääriga, mis ei võimaldada finantskohustuste kandmist.

Kinnisvara müügi ja üürimise vahendamine.

RKAS-i poolt klientidele suunatud vahendusteenus sisaldab kinnisvara müügi ja vajadusel ka ostu korraldamist. Samuti aidatakse klientidel leida turult sobiv üüripind olukorras, kui RKAS-i portfellis seda ei leidu.

- **Kinnisvara müügi korraldamisel** täpsustatakse turu olukorda ja objekti müügihinda, töötatakse välja müügistrateegia, koostatakse vajalikud müügitoetusmaterjalid, korraldatakse reklaam, enampakkumine ning vajadusel ka teisi tegevusi. RKAS esindab müüjat müügiga seotud läbirääkimisel ja koordineerib

¹⁹ Rohemärgis kujutab endast keskkonnamärgist, kus vaadeldakse lisaks hoone energiatõhususele ka sisekliimat, asukohta ja üldist keskkonnasäästlikkust.

müügitehingu notariaalset sõlmimist. RKAS esitab regulaarselt aruande müügitegevuse jooksvate tulemuste kohta.

- **Üüripinna leidmise korraldamisel** täpsustatakse kliendi vajadused, valmistatakse ette vajalik üüripäringu dokumentatsioon, avaldatakse üüripäring ajalehtedes ja RKAS-i kodulehel. RKAS hindab saadud pakkumusi ja viib läbi objektide ülevaatused. Samuti esindab RKAS klienti üürilepingu tingimuste läbirääkimistes ja pindade kasutusse võtmiseks vajalike ehitustehniliste ettevalmistustööde korraldamises.
- **Teenuse hind**
 - Müügi korraldamise teenustasu on 1,5-3% müügitehingu väärtusest. Täpne protsent sõltub töö mahust, müügi keerukusest, objekti suurusest, paiknemisest ja hinnast ning eeldatavast müügiperioodi pikkusest.
 - Üüripinna leidmise korraldamisel on teenuse ühe tunni maksumus 46 eurot.
 - Hindadele lisandub käibemaks.

Ajaperioodil 2013-2014 teostas RKAS ühe üüripäringu Kodakondsus- ja Migratsioonibüroole teenindussaaliks sobiva pinna leidmiseks. Üüripäringu tulemusena leiti pind suurusega 913 m², mis kohandati omaniku poolt kliendi nõuetele vastavaks. Kogu protsess kestis kokku 6 kuud. Teenustasu suurus oli 5800 eurot, millele lisandus käibemaks. Turuhinnana saab tuua võrdluseks äripindade üürivahendustasu suuruse, milleks on ühe kuu üür + km. Leitud pinna netoüür kuus on 11 686 eurot. RKAS-i teenustasu suurus moodustas 50% ühe kuu üürist.

Lisa 1. Arendusportfelli koosseis

| Objekt | Arendatav pind suletud netopinnana (m²) | Kasutaja (valitsemisala) |
|---|---|-------------------------------------|
| Kaveri, Kaagvere küla | 3 875 | HTM |
| Kooliraja, Kaagvere küla | | |
| Mõisaia, Kaagvere küla | | |
| Mõisaköögi tee L2, Kaagvere küla | | |
| Veehaarde, Kaagvere küla | | |
| Koolikalda, Kaagvere küla | | |
| Uuekooli, Kaagvere küla | | |
| Kiriku 2 ja 4, Tallinn | 2 223 | Riigikontroll |
| Kalaranna 28, Tallinn | ootel | |
| Kotzebue tn 1, Tallinn | ootel | |
| Lasteaia 5, Kuressaare linn | ootel | |
| Nooruse 1a/3, Tartu linn | 3 871 | HTM |
| Pritsu, Hullo küla | 380 | SIM |
| Liivalaia 2a, Tallinn, Kesklinna linnaosa | ootel | |
| Pärnu mnt 59, Tallinn, Kesklinna linnaosa | ootel | |
| Depoomaa, Mõniste küla | ootel | |
| Tagaküla tee 1, Väike-Maarja alevik | ootel | |
| Õpilaskodu, Pürksi küla /Birkas | ootel | |
| Järveküla tee 46, Kohtla-Järve linn | ootel | |
| Aiandi tn 4, Häädemeeste alevik | 1 050 | SIM |
| Räpina mnt 20b, Võru linn | 4 572 | SIM |
| Muuseumi tee 2, Tartu linn | 33 854 | KUM |
| Ermi, Tila küla | | |
| Tulika 37, Tallinn, Kristiine linnaosa | ootel | |
| Rohuneeme tee 51A/2, Pringi küla | 0 | SIM |
| Aia/Pargi 2/1, Pärnu linn | ootel | |
| Vabaõhumuuseumi tee 10, Tallinn | 2 000 | Presidendi kantselei |

| | | |
|------------------------|--------|-----|
| Lubja 4, Tallinn | 28 200 | JUM |
| Vesilennuki 1, Tallinn | ootel | |
| Kokku: | 80 025 | |

Lisa 2. 2014. aastal müüdid varad

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiotstarve | Suletud netopind m² | Kinnistu pind m² | Tehingu hind € |
|----------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Harju | Keila linn | Vasara 14-51 | korter | 32,4 | 2 214 | 22000 |
| Harju | Saue linn | Kuuma 3-19 | korter | 52,7 | 3 793 | 32400 |
| Harju | Tallinn | Paldiski mnt 155-73 | korter | 46,4 | 2 525 | 45000 |
| Harju | Nissi vald | Riisipere alevik, Metsa 16-1 | korter | 45,9 | 3 209 | 6000 |
| Harju | Tallinn | Kaera tn 26/sõle tn 48 - 208 | korter | 13,9 | 3 848 | 7910 |
| Harju | Tallinn | Kaera tn 26/Sõle tn 48 - 212 | korter | 34,5 | 3 848 | 19451 |
| Harju | Tallinn | Kaera tn 26/ Sõle tn 48 - 509 | korter | 34,5 | 3 848 | 19451 |
| Harju | Tallinna linn | Trummi 21d | tühjad garaažid | 126,1 | 222 | 30000 |
| Harju | Tallinn | Kaera tn 26/Sõle tn 48 - 307B | korter | 16,2 | 3 848 | 8914 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 9 | korter | 115,4 | 190 | 11300 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle48 - 419A | korter | 13,3 | 3 848 | 7408 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle 48 - 419B | korter | 16,6 | 3 848 | 9415 |
| Harju | Tallinn | Paasiku tn 14-181 | korter | 65,0 | 4 346 | 38350 |
| Harju | Tallinn | Kaer26/Sõle 48 -504 | korter | 34,5 | 3 848 | 19451 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle48-403B | korter | 16,4 | 3 848 | 8914 |
| Harju | Tallinn | Liikuri 32-12 | korter | 61,7 | 2 917 | 38000 |
| Harju | Tallinn | Paekaare tn 78-46 | korter | 53,1 | 2 429 | 30050 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/ Sõle 48 - 303 | korter | 34,9 | 3 848 | 19451 |
| Harju | Tallinn | Tartu mnt 58 | tühi laohoone-kauplus | 392,3 | 807 | 332500 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/Sõle 48 - 513 | korter | 25,8 | 3 848 | 14434 |
| Harju | Tallinn | Alvari 35-1 | korter | 79,6 | 3 261 | 40300 |
| Harju | Harku vald | Suurupi küla Tuletorni tee 11-1 | korter | 40,4 | 7 313 | 13800 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/Sõle 48 - 319B | korter | 16,5 | 3 848 | 9415 |

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiotstarve | Suletud netopind m ² | Kinnistu pind m ² | Tehingu hind € |
|---------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Harju | Tallinn | Kaera26-Sõle 48 311-B | korter | 16,4 | 3 848 | 8914 |
| Harju | Tallinn | Sõpruse pst 192-152 | korter | 59,6 | 3 018 | 38350 |
| Harju | Tallinn | Kaera tn 26/ Sõle tn 48 - 301B | korter | 16,3 | 3 848 | 8914 |
| Harju | Tallinn | Pikri tn 2-9 | korter | 66,7 | 1 923 | 50000 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle48 - 408 | korter | 14,2 | 3 848 | 7910 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/Sõle 48 - 119 | korter | 33,6 | 3 848 | 18448 |
| Harju | Kose vald | Vardja küla, Vardja tee 4-8 | korter | 77,2 | 2 612 | 9000 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/ Sõle 48 - 319A | korter | 13,4 | 3 848 | 12531 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle 48-307A | korter | 13,1 | 3 848 | 12659 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/Sõle 48-309 | korter | 34,8 | 3 848 | 19451 |
| Harju | Maardu linn | Keemikute tn 34-41 | korter | 43,3 | 1 998 | 26777 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle 48 - 311A | korter | 13,4 | 3 848 | 13937 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/ Sõle 48-317 | korter | 34,8 | 3 848 | 31610 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/ Sõle 48 - 207 | korter | 34,6 | 3 848 | 30777 |
| Harju | Tallinn | Kaera 26/Sõle 48 - 214 | korter | 47,5 | 3 848 | 35777 |
| Harju | Keila linn | Vasara 14-50 | korter | 49,7 | 2 214 | 29010 |
| Harju | Tallinn | Kaera26/Sõle 48-1 | korter | 16,4 | 3 848 | 9012 |
| Harju | Tallinn | Kajaka 4-21 | korter | 74,1 | 3 492 | 54325 |
| Harju | Tallinn | Alvari 35-11 | korter | 50,0 | 3 261 | 30700 |
| Harju | Tallinn | Kaera tn 26/Sõle tn 48 - 316 | korter | 34,6 | 3 848 | 19451 |
| Harju | Rae vald | Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 37/39 | jäätmehoidla | 413,0 | 6 958 | 350000 |
| Harju | Harku vald | Suurupi küla Tuletorni tee 11-5 | korter | 41,0 | 7 313 | 18000 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-2 | korter | 46,0 | 2 146 | 230 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-3 | korter | 40,8 | 2 146 | 210 |

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiotstarve | Suletud netopind m ² | Kinnistu pind m ² | Tehingu hind € |
|----------|---------------------|--|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-5 | korter | 43,8 | 2 146 | 220 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-6 | korter | 39,2 | 2 146 | 200 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-8 | korter | 26,7 | 2 146 | 135 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-M38 | korter | 222,0 | 2 146 | 1100 |
| Harju | Kose vald | Kose-Uuemõisa alevik, Kosejõe 5-M39 | korter | 74,0 | 2 146 | 370 |
| Ida-Viru | Narva-Jõesuu linn | Karja tn 34-6 | korter | 55,9 | 1 502 | 26700 |
| Ida-Viru | Narva linn | Kangelaste prospekt 51-17 | korter | 65,1 | 3 636 | 26000 |
| Ida-Viru | Narva linn | Vabaduse tn 5 | endine politseimaja | 3 402,9 | 2 779 | 135100 |
| Ida-Viru | Narva linn | Tallinna mnt 4-10 | korter | 69,4 | 1 640 | 41632 |
| Ida-Viru | Illuka vald | Jaama küla, Varjupaiga | immigrantide varjupaik | 1 831,6 | 21 083 | 66000 |
| Ida-Viru | Narva linn | Kangelaste pr 51-7 | korter | 47,6 | 3 636 | 12000 |
| Ida-Viru | Kohtla-Järve linn | Outokumpu 19-140 | korter | 79,6 | 11 335 | 4500 |
| Ida-Viru | Kohtla-Järve linn | Kalevi 23-51 | korter | 28,5 | 3 183 | 1800 |
| Ida-Viru | Kohtla-Järve linn | Metsapargi 18-71 | korter | 48,6 | 3 769 | 1500 |
| Ida-Viru | Jõhvi vald | Hariduse tn 4-76 | korter | 39,5 | 4 475 | 9500 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike - Kamari küla Kaarlimõisa 5-8 | korter | 26,6 | 1 112 | 2450 |
| Jõgeva | Jõgevamaa | Soomevere küla Soome | põllumajandushoone | 982,9 | 11 302 | 2700 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla, Kaarlimõisa 5-5 | korter | 41,4 | 1 112 | 3000 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike -Kamari küla Kaarlimõisa tee 25-9 | korter | 36,6 | 1 126 | 600 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla, Kaarlimõisa tee 25-10 | korter | 29,9 | 1 126 | 500 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla, Oti 1 | korter | 43,8 | 723 | 200 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla Oti-2 | korter | 33,1 | 723 | 200 |

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiotstarve | Suletud netopind m ² | Kinnistu pind m ² | Tehingu hind € |
|------------|---------------------|---|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla Oti-3 | korter | 47,4 | 723 | 200 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla, Kaarlimõisa tee 25-2 | korter | 26,6 | 1 126 | 200 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla Kaarlimõisa tee 25-11 | korter | 28,0 | 1 126 | 250 |
| Jõgeva | Põltsamaa vald | Väike-Kamari küla Kaarlimõisa tee 25-12 | korter | 31,6 | 1 126 | 250 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik Viljandi tn 1-5 | korter | 46,5 | 1 735 | 3400 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik Viljandi tn 1-6 | korter | 48,3 | 1 735 | 4500 |
| Järva | Koigi vald | Päinurme küla, Õunaia 1 | kortermaja | 999,6 | 4 724 | 11000 |
| Järva | Paide linn | Pärnu tn 75 | büroohoone | 684,2 | 1 589 | 50000 |
| Järva | Türi vald | Viljandi tn 1-4, Särevere | korter | 38,5 | 1 735 | 2900 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik Õpetajate 6-14 | korter | 73,1 | 3 175 | 4500 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik, Viljandi tn 1-1 | korter | 39,0 | 1 735 | 2200 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik Õpetajate tn 1-8 | korter | 41,6 | 731 | 3050 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik, Viljandi 1-3 | korter | 48,4 | 1 735 | 1900 |
| Järva | Türi vald | Särevere alevik Õpetajate 5-1 | korter | 42,3 | 690 | 2300 |
| Järva | Türi vald, Särevere | Õpetajate 1-3 | korter | 46,5 | 731 | 3400 |
| Lääne-Viru | Rakvere linn | Piiri tn 8a-11 | korter | 45,3 | 2 923 | 8000 |
| Lääne-Viru | Sõmeru vald | Vaeküla küla, Mõisavahe tee 10 | korter | 200,0 | 778 | 5500 |
| Lääne-Viru | Rakvere linn | Piiri tn 8B-7 | korter | 64,4 | 5 929 | 13000 |
| Lääne-Viru | Vihula vald | Vainupea küla, Paadisadama | suvila | 142,9 | 7 690 | 230000 |
| Lääne-Viru | Vihula vald | Pedassaare küla, Neeme | suvila | 454,0 | 14 816 | 231987 |
| Lääne-Viru | Sõmeru vald | Vaeküla küla, Mõisavahe tee 6 | saunahoone | 144,8 | 1 520 | 3800 |
| Pärnu | Pärnu linn | Kuldse kodu tn 1-148 | korter | 66,1 | 29 760 | 30200 |
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik Peahoone tee 4-36 | korter | 28,7 | 464 | 2519 |

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiootstarve | Suletud netopind m ² | Kinnistu pind m ² | Tehingu hind € |
|---------|---------------------|--|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik Lasteaia tee 3; Peahoone tee 3 | hoonestatud kinnistud | 2 773,9 | 6 843 | 4777 |
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik, Asuvere tee 8 | ühisellamuhoone | 4 022,0 | 10 396 | 10007 |
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik Peahoone tee 4-3 | korter | 36,0 | 464 | 900 |
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik Peahoone tee 4-13 | korter | 43,3 | 464 | 1085 |
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik Peahoone tee 4-32 | korter | 33,1 | 464 | 828 |
| Pärnu | Saarde vald | Tihemetsa alevik Peahoone tee 4-34 | korter | 43,8 | 464 | 1095 |
| Rapla | Raikküla vald | Raikküla küla Valitsejamaja kinnistu | korterid (9 omandit) | 634,0 | 1 579 | 7900 |
| Rapla | Rapla vald | Alu alevik Pargi tn 3-10 | korter | 69,6 | 17 286 | 18265 |
| Saare | Kuressaare linn | Kaare tn 10-11 | korter | 42,1 | 2 923 | 15130 |
| Saare | Kaarma vald | Kuressaare tee 2a | büroohoone | 253,9 | 4 779 | 58500 |
| Saare | Kuressaare linn | Kaare tn 10-9 | korter | 42,1 | 2 923 | 15305 |
| Saare | Kuressaare linn | Talve tn 5 | Korterid (2 omandit) | 204,6 | 1 459 | 46661 |
| Saare | Kuressaare linn | Sirge 2-12 | korter | 80,7 | 3 922 | 22761 |
| Saare | Kuressaare linn | Arhiivi tn 5/7 | garaažid | 1 000,0 | 3 273 | 24522 |
| Saare | Kuressaare linn | Sirge 2-14 | korter | 51,6 | 3 922 | 14700 |
| Tartu | Tartu linn | Ropka tn 22A-12 | korter | 76,4 | 4 254 | 40903 |
| Tartu | Kambja vald | Kammeri küla, Kammeri Kodu 7 | korter | 57,7 | 5 348 | 4700 |
| Tartu | Mäksa vald | Kaagvere küla, Mõra 11 | korter | 48,1 | 3 956 | 11000 |
| Tartu | Nõo vald | Tõravere alevik M3 ja M4 | mitteeluruumid | 480,4 | 6 157 | 9600 |
| Tartu | Tartu | Rõõmu tee 18-15 | korter | 62,9 | 4 751 | 49125 |
| Tartu | Tartu linn | Kastani tn 93/95-4 | korter | 56,2 | 1 153 | 41600 |
| Tartu | Tartu linn | Ravila 75A | jäätmejaam | 762,0 | 6 859 | 62000 |

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiootstarve | Suletud netopind m ² | Kinnistu pind m ² | Tehingu hind € |
|----------|---------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Tartu | Tartu linn | Pikk 2-56 | korter | 42,7 | 4 537 | 51326 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-17 | korter | 57,2 | 3 287 | 22000 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-4 | korter | 57,9 | 3 287 | 22400 |
| Viljandi | Viljandi | Riia mnt 53-3 | korter | 48,3 | 3 287 | 16500 |
| Viljandi | suure-Jaani vald | Olustvere alevik Põllu 2-3 | korter | 42,7 | 3 853 | 5800 |
| Viljandi | Viljandi | Riia mnt 53-7 | korter | 48,3 | 3 287 | 16500 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-14 | korter | 72,0 | 3 287 | 21500 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-6 | korter | 57,9 | 3 287 | 17000 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-18 | korter | 72,0 | 3 287 | 21500 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-16 | korter | 72,0 | 3 287 | 23500 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-13 | korter | 57,2 | 3 287 | 17500 |
| Viljandi | Viljandi linn | Kauge tn 12-9 | korter | 58,0 | 715 | 16800 |
| Viljandi | Viljandi linn | Riia mnt 53-10 | korter | 58,5 | 3 287 | 18000 |
| Võru | Võru linn | Laane 4-13 | korter | 48,8 | 4 165 | 10000 |
| Võru | Urvaste vald | Urvaste küla Õpetajate 11 | korter | 58,1 | 5 749 | 750 |
| Võru | Võru linn | Luha tn 22-8 | korter | 33,2 | 2 237 | 10600 |
| Võru | Võru vald | Väimela alevik, Pärna tee 16-1 | korter | 55,3 | 3 700 | 1900 |
| Võru | Võru linn | Kubja tee 1-28 | korter | 38,8 | 2 865 | 10900 |
| Võru | Antsla vald | Vana-Antsla alevik, Mõisa | mõisahooned ja mõisapark | 2 779,2 | 71 400 | 65200 |
| Võru | Võru vald | Väimela alevik, Väiso tee 5//Puu | korter | 34,7 | 5 211 | 200 |
| Võru | Võru linn | Kubja tee 1-3 | korter | 40,4 | 2 865 | 9000 |
| Võru | Võru linn | Koreli tn 28a-27 | korter | 48,6 | 2 962 | 12000 |
| Võru | Võru linn | Petseri 8-19 | korter | 48,9 | 2 490 | 13500 |
| Võru | Urvaste vald | Urvaste küla, Õpetajate 6 | korter | 58,4 | 5 749 | 680 |

| Maakond | Kohalik omavalitsus | Lähiaadress | Kasutamise põhiotstarve | Suletud netopind m² | Kinnistu pind m² | Tehingu hind € |
|----------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Võru | Urvaste vald | Urvaste küla, Õpetajate 2 | korter | 57,7 | 5 749 | 700 |
| Võru | Urvaste vald | Urvaste küla, Õpetajate 4 | korter | 58,3 | 5 749 | 800 |
| Võru | Urvaste vald | Urvaste küla, Õpetajate 1 | korter | 48,5 | 5 749 | 600 |
| Võru | Võru linn | Lille tn 15-9 | korter | 37,8 | 3 130 | 10000 |
| Võru | Võru linn | Vilja tn 20-4 | korter | 58,3 | 2 323 | 18000 |

Lisa 4. Andmete korrastamise tegevuskava

10.04.2014 valitsuskabineti otsusele vastavalt esitab Rahandusministeerium käesoleva koondaruandega tegevuskava riigi omandis olevate hoonete andmete korrastamiseks.

Andmete korrastamine on kavas läbi viia kahes etapis. Esimeses etapis täpsustatakse hoonete pinnaandmed, teises etapis töötatakse välja terviklik hoone andmemudel ning kogutakse ülejäänud vajalikud andmed. Käesolev tegevuskava hõlmab andmete korrastamise esimese etapi töid, ehk:

- ehitisregistris registreerimata hoonete registrisse kandmist ehitisteatise alusel;
- kõikide hoonete ülemõõdistamist ja mõõdistustulemuste EHR-i kandmist;
- üle 50 m² (suletud netopind) sisekliima tagamisega hoonetele energiamärgise väljastamist.

Tehnilised andmed, mis ülemõõdistamise käigus korrastatud saavad on:

- ehitisealune pind;
- suletud netopind;
- kõrgus, pikkus;
- laius;
- maht;
- köetav pind.

Tegevuskava II etapi ettevalmistamisega on kavas alustada 2016.aastal

Käesoleva tegevuskava on koostanud RKAS rahandusministeeriumi poolt esitatud riigi kinnisvararegistri 02.01.2015 hoonete väljavõtte ja 2014. a suvel läbi viidud andmekorje tulemuste alusel. Tegevuskava on indikatiivne, enne andmete korrastamise alustamist on vajalik turult võtta alternatiivseid hinnapakumisi.

Tegevuskavasse kaasatud hooned:

| | Hoonete arv | Pindala (m ²) |
|--|-------------|---------------------------|
| Eestis asuvaid hooneid kokku (ilma KaM-i ja RMK-ta) | 1 022 | 982 484 |
| sh EHR-i kandmata | 292 | 131 638 |
| sisekliima tagamisega, üle 50 m ² , kasutuses olevad hooned | 584 | 833 963 |
| sh energiamärgiseta | 490 | 614 620 |

Tegevuskavas on arvestatud vaid riigile vajalike hoonete andmete korrastamisega (kaasatud ei ole hooned, millele andmekorjes määrati kavandatavaks korraldusmudeliks 01-riigile mittevajalik). **Tegevuskavasse ei ole kaasatud kinnisvarastrateegia ulatusest välja jäävaid Kaitseministeeriumi ega Riigimetsa Majandamise Keskuse hooneid.**

Tegevuskavas on arvestatud energiamärgise tellimisega ka Ehitusseadustiku § 62 lg 2 punktis 1²⁰ nimetatud üle 50 m² suurustele sisekliima tagamisega hoonetele. Märkimisväärne osa

²⁰ EhS § 62 lg 2 pn 1 kohaselt ei ole energiamärgis nõutud sisekliima tagamisega hoonetel, mis jäävad üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule alale, mis on väärtusliku üksikobjektina määratletud või hoonetel, mis on tunnustatud mälestisteks, asuvad muinsuskaitsealal või kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja muinsuskaitsealade alusel ning mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt

riigi hoonetest asub miljööväärtuslikel aladel (nt vanalinnas), millele seaduse kohaselt energiamärgist paigaldama ei pea. Samas on riigi huvi võrrelda kõikide sisekliima tagamisega hoonete (sh miljööväärtuslikel aladel asuvate) hoonete energiatarvet. Riigil on 324 energiamärgise kohustusega kuid EHR-i andmetel ilma energiamärgiseta vajalikku hoonet. Lisaks neile on 166 miljööväärtuslikul alal asuvat sisekliima tagamisega üle 50 m² hoonet. Kui arvestada ühe energiamärgise maksumuseks ca 70 eurot + km, on lisanduv kulu 13 944 eurot, kogu tegevuskava maksumust arvestades marginaalne.

Tegevuskava viiakse läbi kuues etapis:

1. **Eeltöö ja analüüs**, mis hõlmab objekti füüsilist ülevaatus tehnilise spetsialisti poolt ning objekti dokumentatsiooniga tutvumist andmete spetsialisti poolt nii objektil kui ka arhiivis. Tööde mahud on järgmised:
 - Pinnaandmete kogumine (täpne hoonete arv, asukoht, korruselisus, teadaolev suletud netopind) – **1022 hoonet**;
 - EHR-ist puudu olevate hoonete olemasoleva dokumentatsiooniga tutvumine hoone kandmiseks EHR-i – **292 hoonet**;
 - Objekti tehniline ülevaatus energiatarbimise mõõtjate ja nende seisundi kaardistamiseks – **584 hoonet**;
 - Olemasoleva energiatarbimise andmete analüüs – **94 hoonet** (sisekliima tagamisega üle 50 m² hooned, millel EHR-i andmetel on energiamärgis väljastatud).
2. **Pinnaandmete korrastamine**, mille käigus tellitakse 1022 hoonele mõõdistusjoonised, mis vastavad RKAS-i normdokumendile „RKAS-i nõuded ehitiste pinnaandmete mõõtmiseks“. Pinnaandmete korrastamine hõlmab:
 - mõõdistusjooniste tellimise hangete korraldamist,
 - hoonete mõõdistamise protsessi juhtimist,
 - mõõdistusjooniste nõuetele vastavuse kontrollimist,
 - mõõdistusjooniste hoiustamist RKASi serveris.

Antud etapi tulemusena on kõigil käsitletud hoonetel korrektsed mõõdistusjoonised. Mõõdistusjoonised hoiustatakse vastavas serveris ning nende edasine käsitlemine lahendatakse järgmise tegevuskavaga.

3. **Andmete kandmine EHR-i**, milleks läbitakse järgmised etapid:
 - valmistatakse ette ehitiste teatised eeltöö ja analüüsi faasis selgitatud andmete põhjal,
 - esitatakse koos mõõdistamise tulemusena selgunud pinnaandmetega kohalikule omavalitsusele;
 - ehitise teatised EHR-ist puuduolevate ehitiste kohta;
 - ehitiste teatised täpsustatud pinnaandmetega EHR-is registreeritud ehitiste kohta,
 - vajadusel hangitakse hoonetele kohaliku omavalitsuse poolt nõutud mõõdistusprojekt (kus on esitatud orienteeruv püstitamise aeg, konstruktsioonid, tehnosüsteemid, tulepüsivusklass, tehnilised näitajad) ning maa-ala geodeetiline mõõdistus,
 - korraldatakse ning jälgitakse ehitiste Ehitisregistrisse registreerimise protsessi.

Käesolev tegevuskava on koostatud eeldusel, et ehitiste Ehitisregistrisse kandmisel piisab ehitiste lihtsustatud mõõdistusprojektist. Tegevuskavas ei ole arvestatud tegevustega, mis kaasnevad näiteks kohustusega taotleda ehitisele ehitus- või kasutusluba, samuti ka detailse projektdokumentatsiooni loomise kohustusega.

Antud etapi tulemuseks on täna Ehitisregistrist puuduoleva 292 ehitise kandmine registrisse ning 730 Ehitisregistris registreeritud ehitise pinnaandmete korrastamine registris.

4. **Mõõtjate ja tarbimisandmete ülevaade**, mille käigus töötatakse välja ühtne energiatarbimise andmete kogumise vorm, vajadusel ka süsteem andmete kogumiseks (või olemasoleva infosüsteemi, nt ARCHIBUS FM, kasutuselevõtmise korraldamine), korraldatakse kõigis hoonetes taadeldud mõõtjate olemasolu ning teostatakse tarbimisandmete kogumisele järelevalvet. Vara valitsejatele jääb kohustus koguda ning esitada tarbimisandmeid.

Tulemuseks on ühtne süsteem käsitlevate hoonete energiatarbimise andmete kogumiseks ning sisend energiamärgiste väljastamiseks.

5. **Energiamärgiste väljastamine** korraldatakse hankena RKAS-i poolt vastavalt mõõdistustulemusena saadud pinnaandmetele ning tarbimisandmete kogumisel saadud energiatarbimistele. Hanke järgselt korraldab RKAS energiamärgiste väljastamiseks vajalike andmete esitamise energiaaudiitorile, audiitori poolt toimub märgise väljastamine ning RKAS-i poolt märgise kvalitatiivne kontroll ja vastuvõtmine. Pärast tööde vastuvõtmist korraldab audiitor energiamärgise kandmise Ehitisregistrisse.
6. **Energiamärgiste paigaldamine hoonetesse** korraldatakse RKAS-i poolt hankena. Tellitakse märgise jaoks sobivad infotahvlid ning korraldatakse nende paigaldamine hoonetesse. Märgised paigaldatakse üle 250 m² suurustele hoonetele.

Tulemuseks on igal sisekliima tagamisega üle 50 m² suurusel hoonel Ehitisregistris märgise energiamärgise kohta ja paigaldatud energiamärgis kõikidel üle 250 m² suurusele hoonetele.

Tegevuskava kohaselt kulub hoonete andmete korrastamiseks 4 aastat ning projekti prognoositavaks maksumuseks kujuneb 1,48 miljonit eurot (summad koos km-ga), millele võivad lisanduda võimalikud lisakulud ning riskid summas 1,74 miljonit eurot ning projekti määramatus 0,6 miljonit eurot. Arvestatud on, et ühe energiamärgise hind on 84 € ning ühe m² mõõdistamine RKAS-i normidele vastavalt maksab 0,78 €. EHR-i kandmata hoonetel võib sõltuvalt kohalikust omavalitsusest vaja minna eskiisprojekti, mille maksumus koos vajalike mõõdistustega on ca 6 €/m². Andmete korrastamise projekti juhtimiseks, hangete korraldamiseks, teostatud tööde kontrollimiseks ja muuks administratiivtööks on arvestatud 560 000 €.

Täna võib riigi portfellis olla näiteks mitme hoonega hoonestatud kinnistuid, mille kõikide hoonete elektritarvet mõõdab üks voolumõõtja. Keskelt ei ole kogutud infot, kui palju selliseid kinnistuid ja hooned on, mille energiatarbe mõõtmine energiamärgise väljastamise jaoks vajalike andmete kogumiseks tuleb ümber korraldada. Tegevuskava rahalises mõõtmises on arvestatud vajalike mõõtjate paigaldamise kuluga 292 hoonel ning taatlemisega samuti 292 hoonel. Arvestatud ei ole ümberehituskuludega, mis tuleb kinnistule teha, et saada mõõta iga hoone energiatarvet eraldi. Teadmata on ka kulud, mis kaasnevad ümberkorralduste tegemisega, kuna igal üksikjuhul võib vajalik olla teostada erinevaid töid ja erinevas mahus. RKAS on hinnanud tegevuskava elluviimise maksumuse võimalikuks lisakuluks ja riskiks 1,74 mln € (koos km-ga).

Tegevuskava on esitatud alljärgnevas failis.



Andmete
korrastamise tegevus

Lisa 5. Rahastamiskava analüüsi sisendid

Tabel 1. Stsenaariumite 1, 3 ja 5 prioriteetsused

| | Riik korraldab | RKAS korraldab sh kaasates erasektorit | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------|--|----|-----|----------------|----|-----|--------------|-----|-----|
| | | Kasutusrent (ESA) | | | | | | Kapitalirent | | |
| | | Mõistlik | | | Pigem mõistlik | | | | | |
| | | I | II | III | I | II | III | I | II | III |
| Tehingu olulisus | | | | | | | | | | |
| Ühiskondlikud kompleksid | | | | | | | | | | |
| Üldised valitsussektori teenused | 3 | 5 | 6 | 83 | 45 | 46 | 103 | 125 | 126 | 163 |
| Riigikaitse | 4 | 7 | 8 | 84 | 47 | 48 | 104 | 127 | 128 | 164 |
| Avalik kord ja julgeolek | 5 | 9 | 10 | 85 | 49 | 50 | 105 | 129 | 130 | 165 |
| Majandus | 2 | 3 | 4 | 82 | 43 | 44 | 102 | 123 | 124 | 162 |
| Keskonnakaitse | 8 | 15 | 16 | 88 | 55 | 56 | 108 | 135 | 136 | 168 |
| Elamu- ja kommunaalmajandus | 9 | 17 | 18 | 89 | 57 | 58 | 109 | 137 | 138 | 169 |
| Tervishoid | 6 | 11 | 12 | 86 | 51 | 52 | 106 | 131 | 132 | 166 |
| Vaba aeg, kultuur, religioon | 10 | 19 | 20 | 90 | 59 | 60 | 110 | 139 | 140 | 170 |
| Haridus | 7 | 13 | 14 | 87 | 53 | 54 | 107 | 133 | 134 | 167 |
| Sotsiaalne kaitse | 1 | 1 | 2 | 81 | 41 | 42 | 101 | 121 | 122 | 161 |
| Büroo kompleksid | | | | | | | | | | |
| Üldised valitsemissektori teenused | 13 | 25 | 26 | 93 | 65 | 66 | 113 | 145 | 146 | 173 |
| Riigikaitse | 14 | 27 | 28 | 94 | 67 | 68 | 114 | 147 | 148 | 174 |
| Avalik kord ja julgeolek | 15 | 29 | 30 | 95 | 69 | 70 | 115 | 149 | 150 | 175 |
| Majandus | 12 | 23 | 24 | 92 | 63 | 64 | 112 | 143 | 144 | 172 |
| Keskonnakaitse | 18 | 35 | 36 | 98 | 75 | 76 | 118 | 155 | 156 | 178 |
| Elamu- ja kommunaalmajandus | 19 | 37 | 38 | 99 | 77 | 78 | 119 | 157 | 158 | 179 |
| Tervishoid | 16 | 31 | 32 | 96 | 71 | 72 | 116 | 151 | 152 | 176 |
| Vaba aeg, kultuur, religioon | 20 | 39 | 40 | 100 | 79 | 80 | 120 | 159 | 160 | 180 |
| Haridus | 17 | 33 | 34 | 97 | 73 | 74 | 117 | 153 | 154 | 177 |
| Sotsiaalne kaitse | 11 | 21 | 22 | 91 | 61 | 62 | 111 | 141 | 142 | 171 |

Tabel 2. Stsenaariumite 2, 4 ja 6 prioriteetsused

| | | RKAS korraldab sh kaasates erasektorit | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----|--|----|-----|-------------------|----|-----|----------------|-----|-----|--------------|-----|-----|
| | | PPP (ESA) | | | Kasutusrent (ESA) | | | | | | Kapitalirent | | |
| | | | | | Mõistlik | | | Pigem mõistlik | | | | | |
| | | I | II | III | I | II | III | I | II | III | I | II | III |
| Tehingu finantsmõistlikkus | | | | | | | | | | | | | |
| Tehingu olulisus | | | | | | | | | | | | | |
| Ühiskondlikud kompleksid | | | | | | | | | | | | | |
| Üldised valitsussektori teenused | 3 | 5 | 6 | 123 | 45 | 46 | 143 | 85 | 86 | 163 | 185 | 186 | 223 |
| Riigikaitse | 4 | 7 | 8 | 124 | 47 | 48 | 144 | 87 | 88 | 164 | 187 | 188 | 224 |
| Avalik kord ja julgeolek | 5 | 9 | 10 | 125 | 49 | 50 | 145 | 89 | 90 | 165 | 189 | 190 | 225 |
| Majandus | 2 | 3 | 4 | 122 | 43 | 44 | 142 | 83 | 84 | 162 | 183 | 184 | 222 |
| Keskkonnakaitse | 8 | 15 | 16 | 128 | 55 | 56 | 148 | 95 | 96 | 168 | 195 | 196 | 228 |
| Elamu- ja kommunaalmajandus | 9 | 17 | 18 | 129 | 57 | 58 | 149 | 97 | 98 | 169 | 197 | 198 | 229 |
| Tervishoid | 6 | 11 | 12 | 126 | 51 | 52 | 146 | 91 | 92 | 166 | 191 | 192 | 226 |
| Vaba aeg, kultuur, religioon | 10 | 19 | 20 | 130 | 59 | 60 | 150 | 99 | 100 | 170 | 199 | 200 | 230 |
| Haridus | 7 | 13 | 14 | 127 | 53 | 54 | 147 | 93 | 94 | 167 | 193 | 194 | 227 |
| Sotsiaalne kaitse | 1 | 1 | 2 | 121 | 41 | 42 | 141 | 81 | 82 | 161 | 181 | 182 | 221 |
| Büroo kompleksid | | | | | | | | | | | | | |
| Üldised valitsussektori teenused | 13 | 25 | 26 | 133 | 65 | 66 | 153 | 105 | 106 | 173 | 205 | 206 | 233 |
| Riigikaitse | 14 | 27 | 28 | 134 | 67 | 68 | 154 | 107 | 108 | 174 | 207 | 208 | 234 |
| Avalik kord ja julgeolek | 15 | 29 | 30 | 135 | 69 | 70 | 155 | 109 | 110 | 175 | 209 | 210 | 235 |
| Majandus | 12 | 23 | 24 | 132 | 63 | 64 | 152 | 103 | 104 | 172 | 203 | 204 | 232 |
| Keskkonnakaitse | 18 | 35 | 36 | 138 | 75 | 76 | 158 | 115 | 116 | 178 | 215 | 216 | 238 |
| Elamu- ja kommunaalmajandus | 19 | 37 | 38 | 139 | 77 | 78 | 159 | 117 | 118 | 179 | 217 | 218 | 239 |
| Tervishoid | 16 | 31 | 32 | 136 | 71 | 72 | 156 | 111 | 112 | 176 | 211 | 212 | 236 |
| Vaba aeg, kultuur, religioon | 20 | 39 | 40 | 140 | 79 | 80 | 160 | 119 | 120 | 180 | 219 | 220 | 240 |
| Haridus | 17 | 33 | 34 | 137 | 73 | 74 | 157 | 113 | 114 | 177 | 213 | 214 | 237 |
| Sotsiaalne kaitse | 11 | 21 | 22 | 131 | 61 | 62 | 151 | 101 | 102 | 171 | 201 | 202 | 231 |

Tabel 3. Sisendid stsenaariumites

| Sisendid | Riigi portfell | RKASi portfell | | | | Mittevajalik portfell |
|------------------------------------|--|---|--|------------------------|---|--|
| | Investeeringu portfell | Kasutusrendi portfell | Kapitalirendi portfell | Investeeringu portfell | PPP portfell | |
| Müügitulu | Müügitulu puudub kuna riik ei müü kasutamiseks vajalikku vara. | Müügitulu ainult turuvaralt. Turuvaraks on büroo-, lao-, tootmis- või elukondlik pind mis asub üldtunnustatud tõmbekeskustes. Väärtuseks on turuhind (seisuga 08.14). | Ei võõrandata, kuna kapitalirenti kohaldatakse ainult mitteturuvaradele. | Ei võõrandata. | Võõrandatakse tasuta selleks, et kapitalikomponent ja sellest tulenev koormus eelarvele on null. Iga makstav summa on sisuliselt laenu võtmine, mis makstakse tagasi kõrgema intressiga, kui riik ise laenu võtaks. | Müügitulu turuvaralt. Turuvaraks on büroo-, lao-, tootmis- või elukondlik pind mis asub üldtunnustatud tõmbekeskustes. Väärtuseks on turuhind (seisuga 08.14). |
| Tegevuskulu | Tegevuskulud ei sõltu hoone omandist (RKAS, riik või erasektor), tehingust, vanusest ega seisukorrast. Kulud sõltuvad hoone funktsionaalsusest (büroopinnad, lao- ja tootmispinnad, elamispinnad, ühiskondlikud hooned, abihooned). Kuludes sisalduvad haldus, tehnohooldus, omanikukohustused, heakord, tarbimisteenused (sh elekter, küte, vesi, prügi jne). Sõltuvalt hoone funktsionaalsusest on kulud vahemikus 34-55 euri /m ² kohta aastas. Kõik kulud on siin ja edaspidi koos km-ga. | | | | | |
| Investeeringu mahu leidmise alused | Hoonele tehtava investeeringu maht leiti arvestades ehitusmaksumust ja saavutatavat seisundit. Ehitusmaksumuse leidmisel oli aluseks ehituslik funktsionaalsus (9 liiki) millede ruutmeetri uusehitise maksumus oli sõltuvalt funktsionaalsusest vahemikus 720-1680 €. Teades uusehitise maksumust tuletati olemasolevat seisundit (kulumisastme % sõltuvalt seisundist) ja soovivat seisundit ning sellega kaasnevat hoone seisundi tõstmise ehitusmaksumust (proportsioon uusehitise maksumusest) arvestades lõplik investeeringu vajadus. Lisaks arvestati investeeringute ja tehingute modelleerimisel prioriteetsust. Prioriteetsuse tegurid olid RESi raames kokkulepitud prioriteetsed valdkonnad, hoone suunatus ametkonnale (büroohooned) või ühiskonnale (koolid jne), tehingu finantsmõistlikkus, tehingu liik (PPP, kasutusrent, omafinantseering), tehingu olulisus (sh tehingu lihtsus ja maht). Loetletud tegureid arvestades, koostati igale stsenaariumile investeeringu/ tehingu tegemise prioriteetsustabelid (vt Lisa 1 Prioriteetsustabelid). | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|--|--|---|--|--|
| Investeeringute rakendamine | Kapitaalremondist-kap.remondini mudelis tehakse investeeringuid ainult kap.remondi aja saabumisel, kui selleks on olemas vahendeid. Kap.remondi välbaks on arvestatud 25 aastat. Investeeringud tehakse riigieelarvelistest vahenditest. | Kasutusrendi tehing toimub ESA10 tingimustel. Investeeringu teostab erasektor. Investeering ei mõjuta riigieelarvet ega valitsussektori tasakaalu. | Investeeringu teostab erasektor. Investeering mõjutab riigieelarvet ja valitsussektori tasakaalu. | Investeeringud tehakse riigieelarvelistest vahenditest või omafinantseeringust. | PPP tehing tehakse ESA 10 tingimustel ja kajastub kasutusrendina. Investeeringu teostab erasektor. Investeering ei mõjuta riigieelarvet ega valitsussektori tasakaalu. | Ei teostata. |
| Remondi-komponendi väärtuse leidmise alused | Remondikomponendi aluseks on RKASi praktikas kujunenud 30 a (kasutusrendi puhul 20 aasta) keskmine remondimaksumus, mis arvestab säilitatavat seisundit (3,4 või 5) ja hoone ehitusmaksumust sõltvalt ehituslikust funktsionaalsusest. Hoone ehitusmaksumus ja säilitatav tase on korrelatsioonis remondikomponendiga. Madal tase ja maksumus toob kaasa madala remondikomponendi ja vastupidi. | | | | | |
| Remondi-komponendi rakendamine | Kapitaalremondist-kap.remondini mudeli puhul remondikomponent ei rakendu va tegevuskuludest kaetav avariiline remont. Kui kap.remondi teostamise ajaks raha investeeringuteks pole, rakendub remondikomponent hoidmaks seisundit 3. | Remondikomponent rakendub nii säilitamiseks olemasolevat seisundit kuni tehinguni kui ka peale tehingut säilitamiseks hoonet investeeringuga saavutatud tasemel. | Remondikomponent rakendub nii säilitamiseks olemasolevat seisundit kuni tehinguni kui ka peale tehingut säilitamiseks hoonet investeeringuga saavutatud tasemel. | Remondikomponent rakendub nii säilitamiseks olemasolevat seisundit kuni tehinguni (kui raha pole siis lastakse amortiseeruda tasemeni 3 misjärel hoitakse taset 3) kui ka peale tehingut säilitamiseks hoonet investeeringuga saavutatud tasemel. | Remondikomponent rakendub nii säilitamiseks olemasolevat seisundit kuni tehinguni kui ka peale tehingut säilitamiseks hoonet investeeringuga saavutatud tasemel. | Ei rakendu kuna hooned müüakse aastaks 2019. |
| Netoüür | Ei rakendu. | Rakendub ainult turuvaradel. Netoüüri väärtuseks on turuhind (seisuga 08.14). Turuhind leiti rakendades funktsioonist ja asukohast sõltuvat kapitali-satsioonimäära. | Ei rakendu. | Rakendub ainult turuvaradel. Netoüüri väärtuseks on turuhind (seisuga 08.14). Turuhind leiti rakendades funktsioonist ja asukohast sõltuvat kapitali-satsioonimäära. | Ei rakendu. | Ei rakendu. |

| | | | | | | |
|------------------------|-------------|--|---|---|---|-------------|
| Kapitali- komponent | Ei rakendu. | Rakendub ainult investeringutele. Komponenti leidmisel on arvestatud 20 a. lepinguperioodiga, asukohast sõltuva jääkmaksumusega ja investori tootlusootusega, mis on leitud analüütiliselt, kaaludes erinevaid tegureid. | Rakendub ainult investeringutele. Komponenti leidmisel on arvestatud 30 a. lepinguperioodiga, jääkmaksumusega null ja investori tootlusootusega, mis on leitud analüütiliselt, kaaludes erinevaid tegureid. | Ei rakendu kuna investeringud tehakse omavahenditest või riigieelarvelistest vahenditest. | Rakendub ainult investeringutele. Komponenti leidmisel on arvestatud 30 a. lepinguperioodiga, jääkmaksumusega null ja investori tootlusootusega, mis on PPP tehingutel alati 5,92%. | Ei rakendu. |
|------------------------|-------------|--|---|---|---|-------------|

ⁱ https://www.mkm.ee/sites/default/files/dokumendihalduselt_infolahdusele_strateegia_1.9.pdf