PEAKONTROLÖRI OTSUS

RIIGIKONTROLL

Peakontrolöri 29.06.2001 otsus nr 13-5/018

Eesti Riikliku Vene Draamateatri tegevus riigivara haldamisel

SISUKORD

1. AUDITI EESMÄRK JA TEOSTUS 2

2. KOKKUVÕTE OLULISEMAST 2

3. OLULISEMAD TÄHELEPANEKUD 2

3.1 KASIINO ASTORIA-PALACE KASUTUSES OLEVATE RUUMIDE RENDILEPING 2

3.2 TEATRI VALDUSES OLEVATE ELURUUMIDE KASUTAMINE 4

4. JÄRELDUSED 5

5. ETTEPANEKUD 5

1. Auditi eesmärk ja teostus

Auditi eesmärgiks oli anda hinnang Eesti Riikliku Vene Draamateatri (edaspidi teater) poolt tema valduses oleva riigivaraga sooritatud tehingute seaduslikkusele ning selgitada kas tehingute puhul on järgitud riigivaraseaduses toodud riigivara heaperemeheliku majandamise põhimõtet.

Peatähelepanu pöörati teatrihoone keldrikorrusel asuva endise restorani Astoria, praeguse kasiino Astoria-Palace ruumide kasutusele andmisega seotud, Riigikontrolli poolt varasematel kontrollimistel tõstatatud küsimuste lahendamisele. Käsitleti ka eluruumide kasutusele andmist.

Kontrollimise tulemuste kohta koostati 21.06.2001. aastal kontrolliakt nr 13-4/018, mille juurde esitas teater 27.06.2001. aastal oma selgitused.

2. Kokkuvõte olulisemast

- Riigikontrolli varasematel kontrollimistel (1992. ja 1995. aastal) märgitud puudusi pole kõrvaldatud. Kultuuriministeerium teatri valduses oleva vara valitsejana pole selles osas vajalikku korda suutnud tagada.

- 1990. aastal sõlmitud restoran Astoria ruumide kasutadaandmise leping on vastuolus mitte ainult riigivara kasutadaandmise lepingutele esitatavate nõuetega, vaid ka teatri huvidega.

- Teatri valduses olevad eluruumid pole vormistatud tööandja eluruumideks ja osa üürilepinguist on riigivara registris registreerimata, puuduvad arvestused üüri suuruse määramiseks.

3. Olulisemad tähelepanekud

3.1 Kasiino Astoria-Palace kasutuses olevate ruumide rendileping

1990. aasta jaanuaris andis teater oma peahoone keldrikorrusel asuvad endise restorani Astoria kaks saali ja abiruumid viieks aastaks rendile. Kasutada antud ruumide pinna täpset suurust

lepingus ei fikseeritud ja selles osas pole teater ning rentnik seni suutnud kokku leppida (teatri väitel on see natuke üle 800 ruutmeetri). Rentnik kohustus lisaks rendi maksmisele tegema oma kulul teatri lava ja suure saali remondi. Millal rentnik seda pidanuks tegema, seda lepingus ei fikseeritud. Teatri lava on praeguseks remonditud, saali remondi alguse aeg on rentnikuga kokku leppimata.

Sama aasta oktoobris pikendati lepingu kehtivust 99 aastaks (jaanuarini 2089).

1993. aasta detsembris asendati lepingus olnud kvartaalsete renditasude maksmine rentniku kohustusega tasuda teatri kommunaalkulud. Oma sisult on need maksed rent. Riigikontrolli arvestuste kohaselt maksis rentnik 2000. aastal kasutatavate ruumide ruutmeetri eest 66 krooni kuus. Äripindade ruutmeetri tavaline rent samas piirkonnas (kasiino asub Tallinnas Vabaduse väljakul, linnavalitsuse kõrval) on vahemikus 150-260 krooni.

1999. aasta märtsist on rentnikuks oleva osaühingu ainukese osa (koos sellega ka teatriga sõlmitud rendilepingust tulenevate õiguste) omanikuks aktsiaselts Alexela Entertainment.

Juba 1992. aastal tegi Riigikontroll Kultuuriministeeriumile ettepaneku rakendada abinõud selle lepingu kui riigi huvidega vastuolus oleva muutmiseks või tühistamiseks. Minister andis teatrile vastavasisulise korralduse, mis jäi täitmata. 1995. aastal tegi Riigikontroll teatrile uuesti ettepaneku lepingu muutmise algatamiseks, informeerides sellest ka kultuuriministrit. Lepingu teksti pole tänaseni muudetud. Lepingu teatri nimel sõlminud Aleksander Iljin ei tööta käesoleva aasta veebruari lõpust alates enam teatri direktorina.

➢ Riigikontrolli arvamus

Riigikontrolli arvates polnud ei selle lepingu sõlmimine 1990. aastal ega leping tema praeguses sõnastuses kooskõlas riigi huvidega.

Kas rendileping juhul, kui tema tekst viidaks kooskõlla vara kasutada andmise lepingutele esitatavate tavanõuetega, on riigile kasulik või kahjulik, selle üle saaks otsustada siis, kui oleks teada, millal teatrisaali remontima hakatakse ja palju see maksma läheb. Praegu pole rentnik endale selles osas konkreetseid kohustusi võtnud.

Riigivaraseaduse § 16 lõike 4 ja riigieelarve seaduse § 4 lõike 1 punkti 3 kohaselt tuleb tulu riigivara kasutusse andmisest käsitleda riigieelarve tuluna, ning rahandusministri kehtestatud korra kohaselt tuleb selline tulu igakuuliselt riigieelarvesse kanda. Riigikontrolli arvestuste kohaselt pidanuks teater 2000. aastal rentniku poolt tasutud kommunaalkulude summast (sisuliselt tegemist rendiga) tulenevalt maksma riigieelarvesse 634,7 tuhat krooni, käesoleva aasta I kvartalis 210,5 tuhat krooni. Teater pole seda teinud, eirates sellega seadustes sätestatut. Kuna 2001. aasta eelarve koostamisel teater selliste maksetega ei arvestanud, seaks nende tegemine teatri väga raskesse olukorda.

➢ Teatri seisukoht

Teater ei vaidlustanud Riigikontrolli seisukohti kasiino Astoria-Palace kasutuses olevate ruumide rendilepingu ja rendina saadava tulu kuuluvuse suhtes. Teater teatas, et algatab toimingud selle lepingu täpsustamiseks või muutmiseks.

3.2 Teatri valduses olevate eluruumide kasutamine

Teatri töökodadega samas majas (töökojad paiknevad teatriga samal kinnistul) on sisustatud kolm tuba külalislavastajate ja -kunstnike majutamiseks. Külalistubade kasutamise eest pole teater tasu võtnud.

Teatril on neli üürile antud korterit - kolm töökodadega samas hoones ja üks temale mitte kuuluvas elamus. Viimatinimetatu osteti kasutamiseks tööandja eluruumina. Ükski kortereist ei ole vormistatud tööandja eluruumideks. Mitte kõik üürilepingud pole riigivara registris registreeritud[1]. Üüriarveid on teater esitanud vaid kolmele üürnikule, üüri (mis pole kõrge) suuruse arvestamist ta Riigikontrolli töötajaile põhjendada ei suutnud.

➢ *Riigikontrolli arvamus*

Riigikontroll ei vaidlusta külalislavastajate ja -kunstnike majutamist teatri valduses olevates ruumides. Riigikontroll peab vajalikuks nii nende kui ka teatri valduses olevate korterite (ja

[1] Seda pidanuks tegema, tulenevalt Vabariigi Valitsuse 01.08.1995 määrusega nr 284 kinnitatud riigivara registri pidamiseks kehtestatud regulatsioonist.

nende üürilepingute) nõuetekohast vormistamist riigivara registris, külalistubadega seotud kulude arvestuse sisseviimist ja nende tasumist ruumide kasutajate poolt, teatri poolt üürikorteritele tehtavate kulutuste ning üüri arvestuse korrastamist. Riigikontrolli arvates on teatril korterite omamine otstarbekas vaid juhul, kui need korterid on vormistatud tööandja eluruumideks.

➢ *Teatri seisukoht*

Teater ei vaidlustanud Riigikontrolli seisukohti.

4. Järeldused

- Kasiino Astoria-Palace kasutuses olevate ruumide rendileping pole kooskõlas riigivara kasutada andmiseks ettenähtud lepingute tingimustega ning riigi huvidega ja renditulu kasutamine pole kooskõlas seadustega.

On ebanormaalne, et nüüd juba enam kui 10 aasta jooksul pole Eesti Riiklik Vene Draamateater suutnud viia 1990. aastal sõlmitud rendilepingusse muudatusi ja täiendusi, millega fikseeritaks rendileantud pinna suurus, konkretiseeriks rentniku kohustused teatri ruumide remontimisel ning sätestataks rendileandja õigus rakendada rentniku suhtes sanktsioone juhul, kui rentnik lepinguga võetud kohustusi ei täida.

Kultuuriministeerium pole teatri valduses oleva vara valitsejana rakendanud kõiki võimalikke abinõusid lepinguga seotud probleemide lahendamiseks.

- Eluruumide üürilepingute arvestus pole nõuetekohane, eluruumide kasutada andmisega seotud kulude osaline katmine teatri poolt on põhjendamatu.

5. Ettepanekud

Riigikontroll teeb Eesti Riiklikule Vene Draamateatrile järgnevad ettepanekud:

1. Teha kasiino Astoria-Palace kasutuses olevate ruumide rentnikule ettepanek täiendada ja muuta rendilepingut selliselt, et leping oleks kooskõlas vara kasutada andmiseks sõlmitavate

lepingute tavanõuetega, eelkõige - sätestaks oluliselt konkreetsemalt rentniku kohustused (sealjuures ka teatrisaali remonditööde mahu ja tähtaja, rendi suuruse ning selle arvestamise ja maksmise korra) ja fikseeriks rendileandja õigused rentniku suhtes.

2. Vaadata läbi eluruumide üüri määramisega seotud küsimused (s.h kehtestada eluruumidega seotud kulude arvestus) ja vajadusel teha üürnikele ettepanek lepinguis fikseeritud üüri suuruse muutmiseks. Kehtestada külalistubadega seotud kulude arvestus ja otsustada nende tasumine neid ruume kasutavate isikute poolt. Kui teatri valduses olevate korterite üürnikud pole nõus korterite tööandja eluruumideks vormistamisega, teha Kultuuriministeeriumile ettepanek korterite võõrandamiseks.

3. Teatri 2002. aasta eelarve koostamisel arvestada riigivara kasutada andmisest saadava tulu riigieelarvesse kandmise kohustusega ning taotleda Kultuuriministeeriumilt luba kavandada teatri eelarves kulude tegemine teatri omatulude arvelt.

Riigikontroll teeb Kultuuriministeeriumile järgnevad ettepanekud:

1. Rakendada omapoolsed abinõud kasiino Astoria-Palace kasutuses olevate teatri ruumide rendilepingu kooskõlla viimiseks vara kasutada andmise lepingute tavapäraste nõuetega.

2. Arvestada teatrile 2002. aastaks riigieelarvest raha taotlemisel sellega, et teater peab ruumide rendina saadava raha kandma riigieelarve tuludesse.

Riigikontroll peab vajalikuks saata käesolev otsus informatsioonina Rahandusministeeriumile.

Jüri Kõrge
Peakontrolöri kt

VENE DRAAMATEATER
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РУССКИЙ ДРАМАТИЧЕСКИЙ ТЕАТР ЭСТОНИИ

Pr.Signe Kivi
Minister
Kultuuriministeerium

Koopia: Riigikontroll

24.august 2001.a. nr.91

Austatud proua minister,

Riigikontrolli peakontrolöri otsus nr.13-5/018 29.06.2001.a. Eesti Riikliku Vene Draamateatri tegevuse kohta riigivara haldamisel, toob välja mõningad vajakajäämised riigivara haldamisel.
Eesti Riiklik Vene Draamateater (edaspidi Teater) on oma põhimääruse alusel Kultuuriministeeriumi valitsemisalas tegutsev riigietendusasutus ja ministeeriumi hallatav riigiasutus.
Riigivaraseaduse mõistes ei ole Teater riigivara valitseja vaid volitatud asutus, kelle valdusesse vara on antud.
Peame tunnistama, et Teatrile muutub üha ebaselgemaks volituste ulatus või nende olemasolu, mille piires Teater võib oma nimel tegutseda.
Üha sagedamini oleme seisnud tõsiasja ees, et Teatrit ei tunnistata õigustatud poolena ja leitakse, et meil pole volitusi ühe või teise küsimuse lahendamisel Teatri nimel.
Ülaltoodut arvestades, pöördumegi Teie poole palvega, konkretiseerida Teatrile meie volituste ulatust, milleks Teater on õigustatud oma nimel asjaajamiseks ja seda eriti just küsimustes, mis puudutavad Riigikontrolli otsust.

Irina Dudka
Direktori k.t.

Vabaduse Väljak 5
10141 Tallinn

Tel./fax: (372) 6 443 810
Reg. nr. 70004554

A/a 10002043047005
Eesti Ühispank, kood 401

RIIGIKONTROLL
Kuupaev 27.08.2001
Reg nr

KULTUURIMINISTEERIUM

Hr. Jüri Kõrge
Riigikontrolli peakontrolöri kt.

Teie 29.06.2001 nr 13-1/2209
Meie 05.11.2001 nr 2-4/2838

Austatud hr. Jüri Kõrge

Vastuseks Riigikontrolli peakontrolöri otsusele "Eesti Riikliku Vene Draamateatri tegevus riigivara haldamisel" teatame, et 26.10.2001 toimus Kultuuriministeeriumis kohtumine, millest võtsid osa Eesti Riikliku Vene Draamateatri direktor Marek Demjanov, AS MC Kasiinod juhatuse liige Urmas Past ning kultuuriministeeriumi ametnikud.

Kultuuriministeerium tutvustas hr. Pastile ülalnimetatud otsust ning vajadust viia lepingu tingimused vastavusse lepingu eesmärgiga ning Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse ja heade äritavadega. Hr. Past väitis, et AS MC Kasiinod on pidanud kinni neile lepinguga pandud kohustustest, kuid nõustus ministeeriumi ettepanekuga asuda läbi rääkima lepingu muutmise üle.

Kultuuriministeerium koostab lepingu parandatud ja täiendatud teksti ühe kuu jooksul, mille järel lepitakse kokku pooltevaheliste läbirääkimiste konkreetne ajakava ja kulg.

Lugupidamisega

Margus Allikmaa
kantsler

Reet Weidebaum, tel. 6 282 239

Suur-Karja 23
15076 TALLINN
70000941

tel. 628 2250
faks 628 2200
e-mail: min@kul.ee

a/a 10052031022008 Eesti Ühispank
kood 401

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 07.11.2001 Reg nr 3392/13-1

KULTUURIMINISTEERIUM

Hr. Jüri Kõrge
Riigikontrolli peakontrolöri kt

Teie 29.06.2001 nr 13-1/2209
Meie 04.09.2001 nr 2-4/2834

Austatud hr. Jüri Kõrge

Vastuseks Riigikontrolli peakontrolöri otsusele "Eesti Riikliku Vene Draamateatri tegevus riigivara haldamisel" teatame, et Kultuuriministeerium kuulutas välja konkursi Vene Draamateatri direktori ametikoha täitmiseks.

Ministeerium loodab, et konkursi tulemusel täidetakse Vene Draamateatri direktori ametikoht hiljemalt 1. oktoobriks. Seejärel asub ministeerium koostöös uue teatrijuhiga rakendama peakontrolöri otsuses toodud ettepanekuid.

Kultuuriministeerium informeerib Riigikontrolli Vene Draamateatri eelseisvatest tegevustest seoses riigivara haldamisega koheselt pärast uue direktori ametisse määramist.

Lugupidamisega

Margus Allikmaa
kantsler

Reet Weidebaum, tel. 6 282 239

07.09.2001 2773/13-1/2209

Suur-Karja 23
15076 TALLINN
70000941

tel. 628 2250
faks 628 2200
e-mail: min@kul.ee

a/a 10052031022008
Eesti Ühispank
kood 401

KULTUURIMINISTEERIUM

Hr. Jüri Kõrge
Riigikontroll

Teie 06.02.2002.a. nr.13-1/287

Meie 02.05.2002.a. nr 4-2-5/549

Eesti Riikliku Vene Draamateatri tegevus riigivara haldamisel

Kultuuriministeerium jätkab tihedas koostöös Eesti Riikliku Vene Draamateatri juhtkonnaga abinõude rakendamist 19.01.1990. a. Eesti Riikliku Vene Draamateatri ja Tootmiskooperatiiv Fookus vahel sõlmitud rendilepingu kooskõlla viimiseks kehtiva õigusega.

Oma varasemast tegevusest oleme Riigikontrollile teatanud 05.11.2001.a. kirjaga nr. 2-4/2838

23.11.2001.a. kirjaga nr. 4-2-8/4248 esitas Kultuuriministeerium AS-le Alexela Entertainment uue rendilepingu projekti. Vastus tuli 15.01.2002.a. kirjaga, milles teatati, et tegeletakse projekti süvaanalüüsiga.

Töö kiirendamiseks pidasime vajalikuks tellida 1990.a. rendilepingu kohta riigipoolse õigusliku positsiooni kujundamiseks õiguslik analüüs Advokaadibüroolt Glikman & Glikman. Advokaadibüroo Glikman & Glikman 25.03.2002. a memorandumis on esitatud põhjalik analüüs, mis puudutab nii rendilepingu kehtivust ning sellest tulenevaid võimalusi lepingu tühisuse tuvastamiseks kohtu poolt kui ka lepingu ennetähtaegse lõpetamise või alternatiivselt lepingu muutmise võimalusi. Advokaadibüroo lõpphinnangu kohaselt soovitatakse läbirääkimiste pidamist, eesmärgiga saavutada kõiki pooli rahuldav lahendus ning seeläbi vältida pikaajaliseks kujuneva kohtuvaidluse alustamist.

18.04.2002. a toimus Kultuuriministeeriumis ministeeriumi (hr M.Allikmaa ja A. Nõlve, Vene Draamateatri (hr M. Demjanov) ja advokaadibüroo (hr P. Lätt) esindajate osavõtul arutelu, mille käigus arutati riigi võimalusi rendilepingu tühisuse tunnustamiseks või lõpetamiseks või muutmiseks ning ühtlasi planeeriti tegevuskava OÜ-ga Fookus-K kui rentnikuga läbirääkimisteks. Oleme kavandanud alustada läbirääkimisi maikuus k.a.

Lugupidamisega

Margus Allikmaa
Kantsler

RIIGIKONTROLL
Kiiupäev 07.05.02 Reg nr 2-7.1-TR/02/287

Suur-Karja 23
15076 TALLINN
Reg. kood: 70000941

tel. 628 2250
faks 628 2200
e-mail: min@kul.ee

a/a 10052003507001
Eesti Ühispank
kood 401