Peakontrolöri 29. juuni 2001. a otsus nr 13-5/018

Eesti Riikliku Vene Draamateatri tegevus riigivara haldamisel

1. Auditi eesmärk ja teostus
2. Kokkuvõte olulisemast
3. Olulisemas tähelepanekud
3.1 Kasiino Astoria-Palace kasutuses olevate ruumide rendileping
3.2 Teatri valduses olevate eluruumide kasutamine
4. Järeldused
5. Ettepanekud

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 kasutada andmise leping on vastuolus mitte ainult riigivara kasutada andmise 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 Seda pidanuks tegema, tulenevalt Vabariigi Valitsuse 01.08.1995 määrusega nr 284 kinnitatud riigivara registri pidamiseks kehtestatud regulatsioonist. Ükski kortereist ei ole vormistatud tööandja eluruumideks. Mitte kõik üürilepingud pole riigivara registris registreeritud. 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 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
Tegevusriskide auditi osakonna peakontrolöri kohusetäitja