RAHANDUSMINISTEERIUM

Riigikontroll

Teie 29.10.2003 nr 2-7.1-TR/03/155589

Meie 30.12.2003 7.2/12808

Riigi Kinnivara AS

Riigikontroll esitas Rahandusministeeriumile seisukohavõtuks 29.10.2003 kontrolliaruande eelnõu nr 2-4/03/128 "Riigihangete korraldus aktsiaseltsis Riigi Kinnisvara".

Rahandusministrile tehtud ettepanekute osas teatame järgmist:

1) Riigihangete seadusest tulenev riigihangete teostamise kord lähtub eesmärgist edendada konkurentsi ning tagada riigihangete läbipaistvus ja pakkumismenetluses osalejate võrdne kohtlemine.
Olukorras, kus riigihankemenetluse tulemusel ei õnnestu ostjale vajalikuks ajaks sobivat pakkumist selgitada, tuleb põhimõtteliselt läbi viia uus riigihankemenetlus. Samas on esialgse hankemenetluse ebaõnnestumise korral vastavate tingimuste olemasolul võimalik teostada riigihange väljakuulutamisega või väljakuulutamiseta läbirääkimistega pakkumismenetluse teel (RHS § 56 ja § 57). Kui esineb mõni alus väljakuulutamiseta läbirääkimistega pakkumismenetluse korraldamiseks, on võimalik riigihange läbi viia avatud pakkumismenetlusega võrreldes oluliselt kiiremini. 1. jaanuarist 2004 jõustuvate riigihangete seaduse muudatuste kohaselt tõusevad riigihanke maksumuse piirmäärad asjade ostmise ja teenuste tellimise korral 300 000 kroonini ning ehitustööde tellimise korral 2 miljoni kroonini. Alla piirmäära jääva maksumusega hankeid on võimalik läbi viia lihtkorras, kus pakkumiste osas tuleb vähemalt kolme pakkujaga läbi rääkida. Hankelepingusse täiendavate, pakkumise kutses ja pakkumise kutse dokumentides nimetamata objektide lisamine ei ole lubatud. Hankelepingu sõlmimine kujutab endast olemuselt parima väljakuulutatud tingimustel tehtud pakkumise vastuvõtmist.
Praegu kehtiva riigihangete seaduse redaktsiooni kohaselt on põhimõtteliselt lubatud tellida koos ehitustööga ka asju ja teenuseid (RHS § 2 lg 3), kuid eelduseks on selle tingimuse sätestamine pakkumise kutses ja pakkumise kutse dokumentides. Alates 2004. aasta 1. jaanuarist tuleb asju ja teenuseid, mis ei ole konkreetsete ehitustööde teostamiseks vajalikud, osta või tellida eraldi.

2) Rahandusministeerium ei toeta praeguses olukorras Riigikontrolli ettepanekut täiendada seadusandlust RKASile vara üleandmise põhimõtete osas. Leiame, et olemasolevad õigusaktid on piisavad ja RKAS osas ei ole vaja teha erisusi. Peame oluliseks RKASi varadega seotud küsimuste lahendamist eelkõige äriühingule koostatud strateegiate kaudu, arvestades sealjuures teiste riikide vastavate äriühingute kogemusi.
Rahandusministeeriumis on välja töötatud uus Riigi eraõiguslikes juriidilistes isikustes osalemise seadus, mille § 27 on sätestatud auditi komitee moodustamine ja antakse rahandusministrile delegatsioon auditi komitee moodustamise- ja töökorra põhimõtete kehtestamiseks. Auditi komitee on äriühingu nõukogu poolt moodustatud organ, mille ülesandeks on nõukogu

Suur-Ameerika 1
15006 Tallinn

Reg. kood 70000272

Telefon: (0) 611 3558
Faks: (0) 696 6810
http://www.fin.ee

E-post: info@fin.ee
kantselei@fin.ee

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
30.12.2003 2-7.1-TR/03/1858

nõustamine järelvalve teostamisega seotud küsimustes, sh raamatupidamise korraldamise, välisauditi teostamise, sisekontrollisüsteemi toimimise, finantsriskide juhtimise ja tegevuse seaduslikkuse monitooringu osas, samuti eelarve koostamise ja majandusaastaaruande kinnitamise osas. Seega peaks oluliselt paranema üldkoosolekule esitatavate ettepanekute kvaliteet.
Rahandusministeeriumil on kavas ka aastatel 2004-2005 välja töötada uus Riigivaraseadus, kus põhjendatuse korral käsitletakse RKASile vara üleandmisega seotud küsimusi täpsemalt.

3) Rahandusministeerium peab põhjendatuks objektiivsete kulustandardite väljatöötamist, mis oleks kindlasti heaks lähtealuseks riigiasutuste majandamiskulude (rendimaksete) hindamisel ja aitaks ellu viia valitsuse poolt heaks kiidetud kokkuhoiuprogrammi. Samas peab Rahandusministeerium kulustandardite väljatöötamist pikaajaliseks ja keeruliseks protsessiks. Peamiseks probleemiks võib osutuda ametite/asutuste töö spetsiifika ja sellest tulenevad erisused rendimaksetes. Arvestamaks kõigi nende erisustega, oleks kindlasti vaja põhjalikku analüüsi, mille tegemine võib nõuda küllaltki palju ajalist ja rahalist ressurssi ning mille lõplikku ja täpset ajakava ei oska me käesoleval hetkel teatada.

4) Rahandusministeerium on seisukohal, et fikseeritud kasumimarginaal kulupõhise üüri määramisel aitaks kaasa muutmaks üürimakseid senisest läbipaistvamaks ja ühetaolisemaks. Samas peame üleminekuperioodi arvestades keeruliseks koheselt rakendada kasumimarginaali määramist, kuid pikemas perspektiivis Rahandusministeerium toetab üüripoliitika kujundamisel RKASile kasumimarginaali määramist, kusjuures tuleks diferentseeritult käsitleda RKAS erinevaid tegevusvaldkondi.

5) Riigiasutuste üürilepingutest (ja juba sõlmitud investeerimislepingutest) tuleneva riigiasutuste üürimaksete kasvu hindamine ja selles osas selgemate piirangute kehtestamine on vajalik, kuid piirangute täitmine võib osutuda problemaatiliseks. Kui näiteks sätestada VV otsusega, et üldjuhul ei kaeta üürikulude kasvu riigieelarvest tehtavate täiendavate eraldistega, siis tekib olukord, kus piirsummasse viiakse küll sisse üürimaksed, kuid mitmed nö seadusest tulenevad kulud tuleb lisaks taotleda. Näiteks kasvavad Justiitsministeeriumi valitsemisalas, kes on suurema osa kinnisvarast RKASile üle andnud, kinnistute hoonete ja ruumide majandamiskulud 22,4 mln krooni(millest küll 5,2 mln on ette nähtud Justiitsministeeriumi omanduses olevatele vanglatele), sealhulgas kasvavad kohtute RKASile makstavad rendisummad ca 11 mln krooni, mis moodustab 17,2% kõigist majandamiskuludest. Politseiameti puhul moodustavad RKAS-le makstavad üürisummad 74,4 % käesolevaks aastaks renditud hoonete ja ruumide majandamiskuludeks määratud summadest. Lahenduseks võiks olla näiteks korra kehtestamine, mis määraks, kui palju RKASile makstav rent võib (näit. protsentuaalselt) aastas kasvada (millest erandina oleks võimalik ka kõrvale kalduda), kusjuures see kasv tuleks leida majandamiskulude arvelt (see oleks nö tagatiseks, et asutus reaalselt ka suudab vajaliku summa oma muude majandamiskulude arvelt leida).

Rahandusministeerium peab vajalikuks enne vastavate otsuste vastuvõtmist analüüsida ministeeriumide investeeringukulude ümberjaotumist tervikuna.

Taavi Veskimägi
Minister

Renaldo Mändmets
Asekantsler kantsleri
ülesannetes

Riigi Kinnisvara

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie: 29.10.2003.a nr 2-7.1-TR/03/1590

Meie: 13.11.2003.a nr 609

Riigi Kinnisvara AS-i arvamused Riigikontrolli kontrollaruande eelnõu nr 2-4/03/128 "Riigihangete korraldus aktsiaseltsis Riigi Kinnisvara" kohta

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS) toetab Riigikontrolli ettepanekut, et juhul, kui riigihankemenetluse tulemusel ei õnnestu ostjale vajalikuks ajaks sobivat pakkumist selgitada või selle esitanuga hankelepingut sõlmida, peaks riigihangete seadus sätestama ostjale keelu rakendada soovitu saamiseks muid meetodeid peale riigihankementluse.

Riigi Kinnisvara AS ei toeta Riigikontrolli ettepanekut täiendada seadusandlust (sh eraldi seaduse loomist) nähes ette riigivara üleandmise põhimõtted Riigi Kinnisvara AS-le ning vajalikud erisused äriühingu juhtimises ja aruandluses. Leiame, et olemasolevad õigusaktid on piisavad selleks, et vara lihtsalt ja läbipaistvalt Riigi Kinnisvara AS-le üle anda. Praegu toimub vara üleandmine Riigi Kinnisvara AS-le mitterahalise sissemakse teel aktsiakapitali. Vara hariliku väärtuse määrab atesteeritud hindaja ja selle kohta annab oma hinnangu Riigi Kinnisvara AS-i audiitor.

Samuti reguleerivad äriseadustik ja riigi poolt eraõiguslike juriidiliste isikute asutamise ja nendes osalemise seadus piisava täpsusega Riigi Kinnisvara AS-i (nagu ka teiste riigile kuuluvate aktsiaseltside) juhtimist.

Toetame Riigikontrolli ettepanekut töötada välja riigiasutuste töökohtade kulustandardid. Riigi Kinnisvara AS teeb riigiasutuste büroostandardite osas omanikule ettepaneku 2004. aastal.

Meie hinnangul on keeruline rakendada Riigikontrolli ettepanekut määrata Riigi Kinnisvara AS-le kasumimarginaal, mida RKAS rakendaks kulupõhise üüri puhul. Täna sõlmib RKAS riigiasutusest kilendiga pikaajalise üürilepingu fikseeritud üüriga, mis sisaldab kõiki kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste kulusid. Selline lähenemine loob maksimaalse selguse riigiasutusele oma kulutuste pikajalisel planeerimisel. Samuti tagab fikseeritud üür riigi poolt kinnisvarale tehtavate kulutuste läbipaistvuse. Kuna osad kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste kulud (näiteks kommunaalkulud) on ajas muutuvad, siis ei saa Riigikontrolli ettepanekut fikseeritud kasumimarginaali osas

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
14.11.03 2-7.1-TR/03/1590

Suur-Ameerika 1
10122 TALLINN
Reg. nr. 10788733

Tel +372 611 3220
Faks +372 611 3533
E-mail: info@rkas.ee
www.rkas.ee

Hansapank 767
a/a 221017592018
KMKR nr. EE100708707

rakendades fikseerida kliendi jaoks üüri. Samas on riigiasutused avaldanud oma toetust fikseeritud üüri põhimõttele.

Riigikontrolli ettepaneku kohta fikseerida objektide üürilepingute lisades, mille üür arvutatakse kulupõhiselt, üüri kujunemine kululiigiti ja RKAS-i kasumimarginaal teatame, et kliendi soovi korral on üürikalkulatsioon üürilepingule lisatud. Kasumimarginaali asemel on RKAS-i üürimudeli üheks kulukomponendiks omakapitali hind, mis lähtub loogikast, et riik kui omanik peab tasuta RKAS-le üle antud varalt teenima teatud tulu. RKAS-i äriplaanis on sätestatud, et RKAS peab oma kuuendal tegevusaastal saavutama omakapitali tootluseks 7% (riskivaba määr 2% pluss 5%).

Lugupidamisega

Enn Teimann
Juhatuse esimees

Teie 04.11.2003.a. nr 2-7.1-TR/03/1617

Meie 10 .12.2003.a. nr 1-2-33/13631

Jüri Kõrge
Peakontrolör
Riigikontroll
Narva mnt 11a
Tallinn

Riigi Kinnisvara AS-ga sõlmitud üürilepingud

Justiitsministeerium edastab omapoolse seisukoha Riigikontrolli kontrolliaruande eelnõu nr 2-4/03/128 „Riigihangete korraldus Riigi Kinnisvara AS-is" kohta.

Kontrolliaruande eelnõu osa 2.2 alapunktis „Üüri suuruse määramine" teeb Riigikontroll ettepaneku tõstatada Riigi Kinnisvara AS-i ees küsimus vajadusest fikseerida nende objektide üürilepingute lisades, mille üür arvutatakse kulupõhisena, üüri suuruse kujunemine kululiigiti ja aktsiaseltsi kasumimarginaal (konkreetselt objektilt saadav kasum). Justiitsministeeriumi valitsemisala kõikide objektide üürilepingute eritingimustes on sätestatud, et üürileandja esitab iga kolme kuu möödudes üürnikule aruande üüripinnaga seotud tegelike kulude kohta ehk Riigi Kinnisvara AS esitab Justiitsministeeriumile kululiigiti aruande iga kvartali kohta. Hetkel teeme eeltööd üüri eest saadava teenuse mahu dokumenteerimise osas ning sellest tulenevalt üürilepingu lisaks oleva aruande vormi uuendamises-täiendamises kululiigiti. Samuti on meil üheks eesmärgiks objektide üürilepingutes kasumimarginali fikseerimine.

Lugupidamisega

Ken-Marti Vaher
Minister

CC 001222

Kaie Koskaru
kaie.koskaru@just.ee

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
11.12.03 2-7.1-TR/1617-21

Justiitsministeerium
Tõnismägi 5A, 15191 TALLINN
Reg. nr 70000898
tel +372 620 8100
faks +372 620 8109
e-post: info@just.ee
www.just.ee
a/a 10002028029006
Eesti Ühispank

SISEMINISTEERIUM

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Narva mnt 11A
15013 Tallinn

Teie 04.11.2003 nr 2-7.1-TR/03/1616
Meie 14.11.2003 nr 7.2-9-5/8944

Lugupeetud härra Kõrge

Vastuseks Teie kirjale "Riigi Kinnisvara AS-ga sõlmitud üürilepingud", milles palute esitada Siseministeeriumi seisukoht Riigi Kinnisvara AS-lt üüritavate objektide üürilepingutes üüriarvestamise metoodika täpsustamise asjus, teatame järgmist:

Siseministeerium pooldab Riigikontrolli ettepanekut fikseerida nende objektide üürilepingute lisades, millede üür arvutatakse kulupõhisena, üüri suuruse kujunemine kululiigiti ja piiritleda aktsiaseltsi kasumimarginaal ehk konkreetselt objektilt saadav tulu.

Samuti oleme seisukohal, et põhimõtteline kokkulepe RKAS-i ja Siseministeeriumi vahel, mille alusel ministeeriumi valitsemisalas olnud vara müügist RKAS-le laekuv tulu kasutatakse ministeeriumi valitsemisala asutustele uute hoonete ehitamiseks või olemasolevate renoveerimiseks, tuleb fikseerida kirjalikult.

Lugupidamisega

Märt Kraft
Kantsler

SB 026802

Marko Bäärs 612 5186
marko.baars@sisemin.gov.ee

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 17.11.03 Reg.nr 2-7.1-TR/03/1616-2

MAKSUAMET

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 04.11.2003 nr 2-7.1-TR/03/1618

Meie 02.12.2003 nr 1-07/8961-1

Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud lepingud

Vastuseks Teie seisukohale teatame, et Maksuamet pöördub veelkord Riigi Kinnisvara AS-i poole, et üle vaadata sõlmitud lepingud üüri arvutamise metoodika ning selle kululiigiti kujunemise täpsustamise eesmärgil.

Lugupidamisega

Aivar Rehe
Tolliameti Peadirektor
Maksuameti peadirektori ülesannetes

Ljudmilla Ivanova 683 5790

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
03.12.03 2-7.1-TR/03/1618-2

MA 0027398

Narva mnt 9a
15176 TALLINN

Telefon 683 5700
Faks 683 5709

Reg. kood 70000349
maksuamet@ma.ee
http://www.ma.ee