



RAHANDUSMINISTEERIUM

Pr Ines Metsalu
Peakontrolör
I auditiosakond

Teie: 01.06.05 nr OSI-2-7.1/05/834

Meie: 8, 07.05 nr 12-3.1/7807

Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Rahandusministeeriumi seisukohad Riigikontrolli auditi eelnõu kohta

Oleme põhjalikult tutvunud Riigikontrolli poolt esitatud auditiraporti eelnõuga Riigi Kinnisvara AS-i (RKAS) tegevuse kohta. Alljärgnevalt esitame omapoolsed seisukohad Riigikontrolli poolt Rahandusministrile tehtud ettepanekutele.

Nõustume, et RKAS-i nõukogul tuleb tugevdada kontrolli riigiasutustele üüritavate büroopindade korrashoiu kulude suuruse ning teenuse kvaliteedi taseme osas. Selleks kavandame järgnevate suuniste andmist nõukogule:

- Kontrollida kvartaalselt korralistel nõukogu koosolekutel büroopindade korrashoiu kulude taset juhatuse esitatavate vastavate aruannete alusel koos ettevõtte kvartali majandustulemuste läbivaatamisega.
- Jätkata kliendiküsitluste e. kliendirahulolu hindamist ning esitada kokkuvõtete analüüs nõukogule.

Nõustume, et üüritasude arvutamiseks tuleb kehtestada selge hinnamudel, mis arvestaks kinnisvara korrashoiuks tehtavaid kulutusi ning kinnisvara liikide spetsiifikat, samuti võimalikku üleminekut turupõhisele hinnale. Selleks kavandame nõukogule järgmise suunise andmist:

Kasutada üürileantavate objektide klassifitseerimisel ning selekteerimisel olenevalt objektist ning viimase vajadustest kulupõhise või turupõhise üürihinna mudelit.

Selgituseks: kulupõhine üürimudel peaks arvestama objektidega, millesse ei ole investeeringuid teostatud. Kulupõhine üürimudel peaks katma RKAS kulud, samuti vara ümberhindamise ja/või hoonestusõiguse tasuga kaasnevad ja üürile lisanduvate maksudega (käibemaks) kaasnevad kulud.

Turupõhine üürimudel peaks arvestama objektidega, kus investeeringud on tehtud ja/või kavandamisel. Turupõhise mudeli korral on ehitusrisk arendaja risk. Turupõhine üürimudel peab üldjuhul tagama vähemalt RKAS nõukogu poolt seatud ettevõtte omakapitali tootluse.

Suur-Ameerika 1
15006 Tallinn

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

Reg. kood 70000272

E-post: info@fin.ee	
RIIGIKONTROLL	
Kulupäev	Reg nr
11.07.05	OSI-2-7.1/05/834-2

Nõustume ettepanekuga nõuda RKAS-i juhatuselt regulaarset aruandlust, et hinnata bürooruumide haldamisega seotud tegevust. Selleks kavandame anda nõukogule suunise kehtestada bürooruumide haldamisega seotud tulemusnäitajate aruandluse põhialused.

Tulenevalt riigi kinnisvarapoliitika edasiste suundade ja üldise kinnisvara korralduse eest vastutaja määramise vajadusest, ning seoses Riigikontrolli auditis tõusetunud küsimustega, planeerime eeldatavalt 2005. aasta oktoobriks esitada Vabariigi Valitsusele aruteluks ülevaate RKAS-i senisest tegevusest ja edasistest võimalikest arengusuundadest.

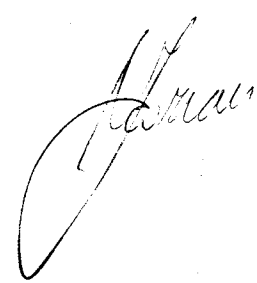
Täname Riigikontrolli sisuka auditiaruande, asjalike ettepanekute ning konstruktiivse koostöö eest.

Lugupidamisega



Aivar Sõerd
Minister

Aare Järvan
Kantsler



Margus Lantin 6 113 216
margus.lantin@fin.ee

Pr Ines Metsalu
Peakontrolör
I auditiosakond

Narva mnt. 11a
15013 Tallinn

Teie AK 13.06.2005 nr. OSI-2-7.1/05/903
Meie 17.06.2005 nr. 718

Teema: RKAS juhatuse seisukohad Riigikontrolli auditi eelnõu kohta.

Austatud proua Metsalu

Riigi Kinnisvara AS juhatus on tutvunud Riigikontrolli koostatud auditi eelnõuga ja avaldab seisukohad juhatust puudutavas osas alljärgnevalt.

Riigikontrolli ettepanekud rahandusministrile.

Tagada, et RKASi juhatust

- *Otsiks jätkuvalt võimalusi nii kinnisvara kulude kokkuhoiduks kui ka avalikus sektoris kliendibaasi laiendamiseks. Kulude kasvu ohjeldamiseks tuleb jälgida halduskulude põhjendatust ja tõhusust. Kliendibaasi laiendamiseks peaks kõigile avaliku sektori asutustele andma võimaluse võrrelda oma tingimusi RKAS üüri- ja jt kinnisvara-teenuste pakkumistega.*

RKAS juhatuse kommentaar.

Juhatus nõustub RK ettepanekutega ja kirjeldab kasutusele võetud ja/või kavandatavaid meetmeid.

- Haldusdivisjonis on loodud vastutavatele täitjatele motivatsioonisüsteem ja nad on kaasatud investeringute protsessi algusest peale.
- Objektide hoolduse/korrashoiuga kaasnevate riskide maandamiseks ja selge vastutuse piiritlemiseks lõpetatakse selle osutamine oma jõududega ja minnakse üle selle teostamisele avalike hangete kaudu (kinnitatud ka nõukogu poolt tegevussuunana).
- Halduskulude ja muude kinnisvara korrashoiuga kaasnevate kulude suurust mõõdetakse objektiliselt igakuuliselt kroonides m2 kohta. Halduskulude osakaal peab üüripinna lisandumisel langema.
- Üürnikule tugiteenuste osutamise käigus hinnatakse, kas selle pakkumisel on tarvilik ise midagi omada või on mõistlikum see teenus (näiteks turvateenus, möbleerimisteenus jne) tervikuna sisse osta (kinnitatud ka nõukogu poolt tegevussuunana).
- Investeringute ettevalmistamisel ja läbiviimisel pööratakse peatähelepanu pikaajalisele kasule ehk objekti ülalpidamiskulude vähendamisele, sh. energia-säästlikule majandamisele (kinnitatud ka nõukogu poolt tegevussuunana).
- Investeringute planeerimisel pööratakse tähelepanu lahenduste komplekssele (osalised lahendused lähevad kokkuvõttes lõppkasutajale kallimaks).

- Investeeringute läbiviimisel tellija eesmärgi saavutamiseks on koostatud tehniline juhendmaterjal „Üldised nõuded bürooruumidele”, mis kirjeldab tellija soovitud lõpptulemuse, maandades oluliselt ka võimalikud projekteerimis- ja ehitusriskid.
- Kõigil avaliku sektori asutustel, kellel on vastav huvi/soov, on ka täna võimalus küsida ja saada RKAS-ilt konkreetne üüripakkumine. KOV-idele, riigi või KOV-i osalusega sihtasutustele või ülikoolidele teenuse osutamine kui üks tegevussuundi on heakskiidetud ka nõukogu poolt.
- *Korraldaks kinnisvara korrashoiu tegevuste standardi rakendamise täies ulatuses kõigis allüksustes. Standardi kohaselt tuleks juurutada kõikidel objektidel hooldusraamatud, lühi- ja pikaajalised majanduskavad, kinnistute korrashoiukavad jms dokumendid. Samuti peab juhatus korraldama järelevalve standardi ja teiste sisemiste regulatsioonide täitmise üle.*

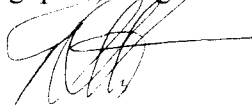
RKAS juhatuse kommentaar.

Juhatus nõustub põhiosas RK ettepanekuga, kuid soovib juhtida tähelepanu alljärgnevale.

- kinnisvara korrashoiu tagamise standard ei kata kinnisvaraga kaasnevat arendus- ja ehitustegevust, mis on suunatud kokkuvõttes samuti kinnisvara korrashoiule.
- RKAS juhatus on seepärast kinnitanud ühtse kinnisvara korrashoiu standardi baasil välja töötatud kulujaotuse, mis arvestab eespoolnimetatud tegevustega, võimaldab neid kirjeldada ja saada vajalik igakuuline aruandlus.
- Järelevalve korraldamiseks standardi ja teiste sisemiste regulatsioonide üle on moodustatud detsembris 2004 kvaliteedi osakond, mille tööd tuleb muidugi jätkuvalt tugevdada.

Käesolev kiri edastatakse elektrooniliselt, originaal postiga.

Lugupidamisega



Tiit Ottis
Juhatuse esimees

Pr Ines Metsalu
Peakontrolör
I auditiosakond

Narva mnt. 11a
15013 Tallinn

Teie AK 13.06.2005 nr. OSI-2-7.1/05/903
Meie 17.06.2005 nr. 719

Teema: RKAS nõukogu seisukohad Riigikontrolli auditi eelnõu kohta.

Austatud proua Metsalu

Riigi Kinnisvara AS nõukogu on tutvunud Riigikontrolli koostatud auditi eelnõuga ja avaldab seisukohad nõukogu puudutavas osas alljärgnevalt.

Riigikontrolli ettepanekud rahandusministrile

Tagada, et RKAS nõukogu

- *Kontrolliks süstemaatiliselt riigiasutuste üüritavate büroopindade korrashoiu kulude ning teenuse kvaliteedi taset. Selle kaudu on võimalik tagada olemasolevate klientide rahulolu teenustega, teiste riigiasutuste huvi anda neile kuuluvad hooned üle RKASile ja kasutada üüriteenust.*

Nõukogu arvamus

- Nõukogul saab kontrollida büroopindade korrashoiu kulude taset juhatuse esitatavate vastavate aruannete järgi. Seda saab teha kvartaalselt korralistel nõukogu koosolekutel koos ettevõtte kvartali majandustulemuste läbivaatamisega.
- Osutatud teenuse taset saab hinnata klientide rahulolu/ettepanekute kaudu, mille kohta juhatus korraldab regulaarselt vastavaid küsitlusi, edastades saadud arvamused nõukogule. Otstarbekas küsitluste korraldamise periood võiks olla aasta. Tulemused arutatakse nõukogu koosolekul ja see peaks olema ka üks kriteeriume juhatuse efektiivsuse määramiseks.

Tagada, et RKAS nõukogu

- *Kehtestaks üüritasude arvutamiseks selge hinnamudeli ja korra selle rakendamiseks. Hinnamudel peab arvestama kinnisvara korrashoiuks tehtavaid kulusi ning kinnisvara liikide ja klasside spetsiifikat. Hinnamudel peaks arvestama ka võimaliku üleminekuga turupõhisele hinnale.*

Nõukogu arvamus.

Kui RKAS moodustati, siis Vabariigi Valitsuse asjakohases seletuskirjas on selle juurde põhjendusena märgitud muuhulgas alljärgnev (kaldkirjas väljavõtted seletuskirjast):

- *riigi kinnisvara valitsemine ei ole väljaspool turumajanduse reegleid eksisteeriv valdkond;*

- riik on osaline kinnisvaraturul, mõjutatud nõudlusest ja pakkumisest nii ehitusturul kui renditurul, olles suuremahuline haldusteenuse tarbija;
- kinnisvaraalne tegevus tähendab ühesugustele põhimõtetele tuginevat tootlikku, efektiivset ja väärtust säilitavat kinnisvara haldamist;
- põhieesmärk ei ole raamatupidamisliku kasumi taotlemine, vaid kinnisvara haldamise kontsentreerumisest ühte äriühingusse tulenevad eeldused majandusliku efektiivsuse kasvuks, mille lõpptulemusena vähenevad riigi kulutused kinnisvara haldamisele.
- selge vastutuse tekkimine.

RKASi missioon on väärtustada riigi kinnisvara ning anda riigivalitsejate kasutusse vara, mis oma funktsionaalsusega vastab riigivõimu teostajate vajadusele.

Investeeringute tegemisel ilmneb efekt – riigieelarve koormus ei kasva samas suhtes investeeringu suurusega. Põhimõte – rendihind kujuneb turupõhise mudeli alusel – seisneb investeeringute mahu kasvus.

Tulenevalt eeltoodust on nõukogu seisukoht, et peaks üüriobjektid klassifitseerima kulupõhise ja turupõhise üürihinna järgi.

Kulupõhine üürimudel peaks arvestama objektidega, mis ei ole investeeringuid saanud. Kulupõhine üürimudel peaks katma RKAS kulud, samuti vara ümberhindamise ja/või hoonestusõiguse tasuga kaasnevad ja üürile lisanduvate maksudega (käibemaks) kaasnevad kulud. Kulupõhiselt tegevuselt ei peaks RKAS üürilepet sõlmides kasumit taotlema.

Turupõhine üürimudel peaks arvestama objektidega, kus investeeringud on tehtud ja/või kavandamisel. Turupõhise mudeli korral on ehitusrisk arendaja risk. Turupõhine üürimudel peab tagama vähemalt nõukogu seatud omakapitali tootluse.

Nõuda RKAS-ilt regulaarset aruandlust, et hinnata RKASi bürooruumide haldamisega seotud tegevuste tulemusnäitajaid.

RKAS nõukogu arvamus.

Põhjendatud nõue, aruandlus võiks olla kaks korda aastas.

Lisaväärtuse (läbipaistvuse) võib saavutada, kui tekitada võrdlusmoment teisel viisil riigivara valitsemise ja haldamisega:

- a) kus riigivara valitseja teostab ise kinnisvara haldamise ja muud korrashoiu tagamisega seotud tegevused või
- b) teiste üürileandjate teenuse/kulude vastavate maksumustega.

Lugupidamisega


Kalev Kallo,
Nõukogu esimees