



# Haridus- ja Teadusministeerium

Riigikontroll  
Narva mnt 11a  
15013 TALLINN

Teie: 04.07.2005 nr OSIII-2-7.1/05/1030

Meie: 26.07.2005 nr 7.1.-5/9816

## Haridus- ja Teadusministeeriumi seisukohad Riigikontrolli kontrolliaruande eelnõule "Haapsalu Kutsehariduskeskuse Taeblast Uuemõisa üleviimine"

Haridus- ja Teadusministeerium tänab Riigikontrolli Haapsalu Kutsehariduskeskuse Taeblast Uuemõisa üleviimisega seotud auditi asjatundliku ja põhjaliku läbiviimise ning sisuka aruande eest.

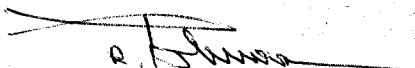
Oleme nõus eelnõus sisalduvate järelduste ja ettepanekutega.

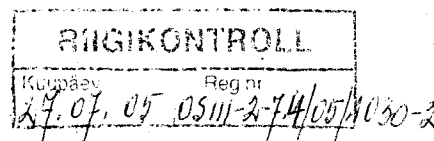
Peame nõustuma, et kutsehariduskeskuse üleviimise alternatiivlahenduste läbitöötamisel ei olnud piisavalt korrektsed, vaid piirduti hinnangute ja arutelude tulemusel tehtud järeldustega ning otsustustegevused ei olnud vajalikul määral dokumenteeritud ja puudus üldine tegevuskava. Samuti ei peetud pärast Rahandusministeeriumis toimunud nõupidamist enam läbirääkimisi AS-iga Imanta Hariduskeskus, hoolimata sellest, et viimane oli Haridus- ja Teadusministeeriumi eelistus antud projektis. Põhjuseks oli Rahandusministeeriumi tungiv palve võtta opereerijaks Riigi Kinnisvara AS. Sellest keeldumine oleks võinud aga kogu projekti elluviimise ohtu seada.

Edaspidi samalaadsete projektide kavandamisel lähtub Haridus- ja Teadusministeerium kontrolliaruande eelnõus kirjeldatud ettepanekutest, mille kohaselt koostatakse vastav tegevuskava, dokumenteeritakse kõik otsuste vastuvõtmisele eelnenud tegevused ning vastuvõetud otsused, analüüsitakse põhjalikumalt, alternatiivvariante ja lahendatakse juba varakult ning läbipaistvalt projekti finantseerimise küsimused.

Haapsalu Kutsehariduskeskuse 2006. a tegevuskulude finantseerimine toimub kehtivate rahastamispõhimõtete alusel analoogiliselt kõikide teiste kutseõppeasutustega. Täiendavad rahalised vahendid lepingujärgsete üürimaksete tasumiseks on Haridus- ja Teadusministeerium planeerinud 2006. a riigieelarve projekti lisataotlusesse prioriteedina nr 2. Lisataotluse mitterahuldamise korral rahastatakse üürimaksed kutseõppeasutuste arendusrahadest.

Leiame, et Taeblas vabaneva kinnistu avalikul enampakkumisel müümine, kus kujuneb vara õiglane hind, on otstarbekam ning riigile suure tõenäosusega tulusam, kui pakkumine Riigi Kinnisvara AS-ile ning sellest tulenev võimalik üürihinna langus.

  
Raivo Niidas  
Kultuuriminister  
haridus- ja teadusministri ülesannetes





## RAHANDUSMINISTEERIUM

Riigikontroll  
Narva mnt 11a  
15013 TALLINN

Teie: 04.07.2005 nr OSIII-2-7.1/05/1031

Meie: 04.07.2005 nr 12-3-1/9666

### Kontrolliaruande eelnõust

Riigikontroll esitas Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks "Haapsalu Kutsehariduskeskuse Taeblast Uuemõisa üleviimine" kontrolliaruande eelnõu. Aruande eelnõus esitatakse rahandusministrile ettepanek võtta seisukoht riigieelarve seaduse § 31 lõikes 1 toodud riigiasutuse mõiste tõlgendamise suhtes ning algatada riigieelarve seaduse muutmise mõiste "riigiasutus" täpsustamiseks eesmärgiga, et piirangud lepingute sõlmimiseks järgnevate aastate peale kehtiksid ainult konkreetse riigiasutuse osas, kelle tarbeks lepinguid sõlmitakse.

Oleme seisukohal, et riigieelarve seaduse § 31 lõikes 1 toodud piirangut tuleks üheliigiliste riigiasutuste osas käsitleda neile iga-aastase riigieelarvega eraldatud tegevuskulude kogumahust lähtudes. Riigieelarve seaduse § 31 lõike 2 kohaselt lepingute sõlmimise esemete ostmiseks või teenuste, sealhulgas ehitustööde tellimiseks riigieelarve seaduse § 31 lõikes 1 nimetatud määra ületamisel annab loa rahandusministri ettepanekul Vabariigi Valitsus, kui riigieelarves ei ole ette nähtud teisiti. Riigieelarve seaduse § 4 lõike 7 kohaselt võib Vabariigi Valitsus riigieelarve eelnõus tulude ja kulude administratiivset liigendust koondada. Tulenevalt eeltoodust on iga-aastases riigieelarve seaduses üheliigiliste riigiasutuste kulud (sh kutseõppeasutuste kulud) määratud üheliigiliste riigiasutuste grupi kuludena, mida pärast riigieelarve jõustumist jaotab artiklite lõikes tulenevalt riigieelarve seaduse § 6 lõikest 1 Vabariigi Valitsus ning antud jaotusest lähtuvalt asutuste kaupa vastav minister. Lepingute sõlmimine üheliigiliste riigiasutuste tegevuskulude kogumahtu ning sellele rakenduvat riigieelarve seaduse § 31 lõikes 1 toodud piirangut arvestades on vastava ministeeriumi pädevuses.

Riigieelarve seaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise korral kaalub Rahandusministeerium ka vajadust täpsustada riigieelarve seaduse § 31 sätestatut.

Lugupidamisega

Aivar Sõerd  
Minister

Kalle Kukk  
Asekantsler  
kantsleri ülesannetes

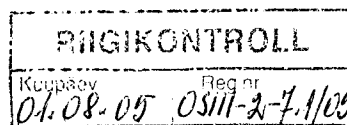
Danel Lehtoja 6 113 209 [danel.lehtoja@fin.ee](mailto:danel.lehtoja@fin.ee)  
Ants Liiver 6 113 750 [ants.liiver@fin.ee](mailto:ants.liiver@fin.ee)

Suur-Ameerika 1  
15006 Tallinn

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

E-post: [info@fin.ee](mailto:info@fin.ee)  
[kantselei@fin.ee](mailto:kantselei@fin.ee)

Reg. kood 70000272





# Haapsalu Kutsehariduskeskus

Hr Jüri Kõrge  
Peakontrolör  
Riigikontroll  
Narva mnt 11  
15013 Tallinn

20.07.2005 nr 2.1-24/535

## Arvamus kontrolliaruande eelnõu kohta

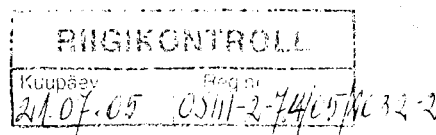
Austatud härra Kõrge

Vaadanud läbi kontrolliaruande eelnõu nr OSIII-2-5/05/66 „Haapsalu Kutsehariduskeskuse Taeblast Uuemõisa üleviimine” olen seisukohal, et üleviimine on õigustatud ja tagab kooli jätkusuutliku arengu. Toetudes ainult aruandes sisalduvatele faktidele ja selgitustele nõustun väljatoodud seisukohtade ja ettepanekutega, kuna asusin koolijuhi ametikohale alles 15.03.2005. Kool on valmis sügisest 2005 alustama optimaalse 400 õpilasega.

Haapsalu Kutsehariduskeskuse reorganiseerimisprotsessi tervikuna tuleb lugeda oluliselt tähtsaks sammuks kutsehariduse arengukavas toodud eesmärkide kutseõppesse suunduvate noorte osakaalu suurendamisest saavutamisel.

Lugupidamisega

Veikko Kõrv  
Direktor



Hr Jüri Kõrga  
Peakontrolör

Riigikontroll  
Narva mnt. 11a  
15013 Tallinn

Teie AK 04.07.2005 nr. OSIII-2-7.1/05/1033

Meie 15.07.2005 nr. 860

**Teema: RKAS juhatuse seisukohad Riigikontrolli auditi eelnõu kohta**

Austatud härra Kõrge

Riigi Kinnisvara AS juhatus on tutvunud Riigikontrolli koostatud auditi eelnõuga, peab seda olukorda põhimõtteliselt õigesti kajastavaks, kuid soovib avaldada oma selgitused kahes küsimuses.

1. Riigikontrolli eelnõus sisalduv järeldus, et  
*AS Imanta Hariduskeskus oleks oma pakkumise kohaselt osutanud üüriteenust OÜ Uuemõisa Ärikeskus ja Riigi Kinnisvara ASi esialgsest pakkumisest 1,8 mln krooni võrra odavamalt ning Riigi Kinnisvara ASiga sõlmitud üürilepingust 2,1 mln krooni võrra odavamalt (Eelnõu lk.2 Olulisemad tähelepanekud 3 lõik)*

RKAS juhatuse kommentaar.

Juhatusel on teadmata, millised konkreetsed pakkumised olid HTM käsutuses teistelt pakkujatelt oma valiku langetamisel. Üks oluline osa üüripakkumiste hindamisel on aga hoone jääkmaksumus hoonestusõiguse perioodi lõpul. Seda esialgsete üüripakkumiste esitamisel ei küsitud (vt eelnõu lk 16 „Ministeeriumi ja RKAS andis selle osas oma pakkumise hiljem. Käesolevaga soovin juhtida tähelepanu, et *tunduvalt madalam üürihind üüriperioodi kestel tingimustes, kui üürnik soovib kasutada oma õigust lepingust väljuda ja tal tekib sellega seoses kohustus hüvitada kulud, ei pruugi lõppkokkuvõttes kliendile majanduslikult kasulik olla, kui jääkmaksumus kas perioodi jooksul või lõpuks on kõrge.* Neid asju tuleb vaadelda koos, kuid kas ja kuidas seda järelduse tegemisel arvesse võetud, käesolevast aruandest ei selgu.

RKASi juhatus kontrollis oma ettepanekus märgitud jääkmaksumust arvesse võttes, millise majandusliku efekti annab üüritase 50kr/m<sup>2</sup> nagu märgitud kõige odavamaks hinnatud Imanta AS pakkumises.

Meie arvutused näitavad, et võrreldava jääkmaksumuse juures sellise tasemega pakkumise tegemisel ei oleks tagatud isegi arvestusliku omakapitali (1/3 osa kogu kapitalist) reaaltootluse säilimine 3% eeldatava inflatsioonitaseme juures. Eeldatava inflatsioonitaseme juures näiteks 2% oleks omakapitali tootlus olnud aga juba negatiivne.

Seetõttu oleks juhatus hinnangul niisuguse pakkumise esitamine (üüritase 50kr/m<sup>2</sup> võrreldavatel muudel tingimustel) ASi poolt on olnud käsitletav põhjendamatute riskide võtmisena ja majanduslikult äriühingu jaoks kahjuliku tehinguna, millest juhatus liikmetel on seadusest tulenev kohustus hoiduda.

Tegelikult üürihinna ja pakutud üürihinna vahe tulenes pooltevahelisest läbirääkimiste käigus lisandunud täiendavatest asjaoludest, peamiselt lisandunud sisustuse osast.

2. Riigikontrolli eelnõus sisalduv väide rekonstrueerimise ja uusehituse hinnavõrdluse kohta, et

*Riigikontrolli hinnangul võib aga lõpptulemus osutuda siiski uusehitusest kallimaks, kui liita renoveerimismaksumusele juurde ka kinnistute soetusmaksumus (Eelnõu lk. 18 neljas lõik).*

RKAS juhatus kommentaar.

Juhatus peab vajalikuks juhtida tähelepanu eelnevast kommentaarist tulenevale eksitavale järeldusele, nagu ei oleks võrdlushindade tegemisel rekonstrueerimise puhul kinnistu hinda arvesse võetud. Tegelikult on juhatus koostatud võrdlustabelis Uuemõisas omandatud kinnistu hind arvesse võetud real „eelnevad kulud” summas 7 700 000 krooni. Tabeli märkusteosa sisaldab hoopis märke (lisatud tabelis märkus p.5) osas, et arvesse pole võetud võrreldava uusehituse (Laagri kool) kinnistu kulusid.

Seega ei saa juhatus nõustuda Riigikontrolli järeldusega, et olemasolevatele andmetele tuginedes võib valitud rekonstrueerimise variant minna kallimaks võrreldes uusehitusega.

Käesolev kiri edastatakse postiga.

Lugupidamisega



Tiit Ottis  
Juhatus esimees

Lisa: koolide hinnavõrdluse tabel

Laagri kool

Haapsalu Kutsehariduskeskuse õppekorpus

suletud netopind m2

3755,8

4762,2

## Laagri põhikool

|    | Tööde/kulude kirjeldus               | Riigi-hange | kulu<br>EEK/m2<br>neto |
|----|--------------------------------------|-------------|------------------------|
| 1  | Projekteerimistööd                   | 1 465 000   | 390                    |
| 2  | Ehitustööd kokku (3+4+5+6)           | 24022916    | 6396                   |
| 3  | Hoone                                | 22575676    | 6011                   |
|    | Ettevalmistustööd ja maa-alune osa   | 4280375     | 1140                   |
|    | Ettevalmistustööd, mullatööd         | 1410965     |                        |
|    | Vundamendid ja aluspõrandad          | 2869410     |                        |
|    | Üldehitustööd                        | 5 757 544   | 1533                   |
|    | - Karkass                            | 2569269     |                        |
|    | - Välisseinad (s.h. fassaadikatted)  | 1690485     |                        |
|    | - Katus                              | 614480      |                        |
|    | - Välisavateid                       | 883310      |                        |
|    | Välisviimistlus                      |             |                        |
|    | Sisetööd                             | 5670827     | 1510                   |
|    | - Sisemised avateid                  | 1103198     |                        |
|    | - Siseseinad                         | 1454870     |                        |
|    | - Viimistlustööd (s.h. ripplaud)     | 1954610     |                        |
|    | - Põrandakatted                      | 1065661     |                        |
|    | - Muud sisetööd (piirded vms)        | 92488       |                        |
|    | Elektritööd                          | 2674800     | 712                    |
|    | - Tugevvool                          | 1676000     |                        |
|    | - Nõrkvool                           | 998800      |                        |
|    | - tuletõrjesüsteemid                 |             |                        |
|    | - valvesüsteemid                     |             |                        |
|    | - arvuti- ja telefonivõrk            |             |                        |
|    | Santehnilised tööd                   | 4192130     | 1116                   |
|    | Veevarustus, kütte, kanalisatsioon   |             |                        |
|    | - Veevarustus, kanalisatsioon        | 1527000     |                        |
|    | - Kütte ja ventilatsioon             | 2665130     |                        |
|    | Liftid, eskalaatorid                 | 0           | 0                      |
| 4  | Välitrassid                          | 584000      | 155                    |
|    | - elektritrassid                     |             |                        |
|    | - vesi ja kanalisatsioon             |             |                        |
| 5  | Teed, heakord, välisrajatised        | 79800       | 21                     |
| 6  | Seadmed, sisustus, tehnoloogia       | 783440      | 209                    |
|    | - seadmed, inventar                  | 68440       |                        |
|    | - seadmed (sh kõõgi tehnoloogia)     | 690000      |                        |
|    | - muu sisustus                       | 25000       |                        |
|    | - tehnoloogia                        |             |                        |
| 7  | Muud kulud                           | 131320      | 35                     |
| 8  | Platsikulud ja töövõtja juhtimistasu | 1050000     | 280                    |
| 9  | Tellija reserv                       | 1 280 961   | 341                    |
| 10 | KOKKU (1+2+7+8+9):                   | 27950197    | 7442                   |

Kõik hinnad ilma käibemakusta

## Haapsalu KHK õppekorpus

| eelnevad<br>kulud | Riigi-<br>hange | kulud<br>kokku | kulu<br>EEK/m2<br>neto |
|-------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| 786610            | 734448          | 1521058        | 319                    |
|                   |                 | 30524315       | 6410                   |
| 7700000           | 20669171        | 28369171       | 5957                   |
|                   |                 |                |                        |
|                   | 12849416        | 12849416       |                        |
|                   |                 |                |                        |
|                   |                 |                |                        |
|                   | 2023170         | 2023170        | 425                    |
|                   | 1341777         |                |                        |
|                   | 681393          |                |                        |
|                   | 155469          |                |                        |
|                   | 239756          |                |                        |
|                   | 261741          |                |                        |
|                   | 5796585         | 5796585        | 1217                   |
|                   |                 |                |                        |
|                   | 1383337         |                |                        |
|                   | 4413248         |                |                        |
|                   |                 |                |                        |
|                   | 1198311         | 1198311        | 252                    |
|                   | 32844           |                |                        |
|                   | 1165467         |                |                        |
|                   | 956833          | 956833         | 201                    |
|                   |                 |                |                        |
|                   |                 |                |                        |
|                   |                 |                |                        |
|                   | 541404          | 541404         | 114                    |
|                   | 1810343         | 1810343        | 380                    |
| 8486610           |                 | 34397120       | 7223                   |

## Märkused:

- Võrdlusobjektid on Laagri kool ja Haapsalu KHK õppekorpus.
- Laagri kooli rajamishind 27 950 197kr neto on eduka pakkuja Koger ja Partnerid pakkumine (leping 20.09.2004).
- KHK õppekorpuse hind 34 397 120 kr neto on eduka pakkuja Koger ja Partnerid pakkumine (leping 21.02.05).
- Võrdlusobjekt Laagri kool ei sisalda eelprojekti kulusid.
- Võrdlusobjekt Laagri kool ei sisalda kinnistu maksumust.
- Võrdlusobjekt KHK ei sisalda seadmeid/sisustust.
- Välitrassid on võrdlusobjektile KHK ca 1,5 kallimad kui Laagri koolil (ehitatud välja eelnevalt koos ujulaga).
- Haapsalu KHK hange toimus 5 kuud hiljem (aastane ehitusindeksi kallinemine ca 8%).
- Haapsalu KHK hanke lisa oli RKAS-i koostatud juhendmaterjal "tehnilised nõuded koolidele", mis on spetsiaalselt koostatud koolide rajamiseks. Tegemist on ca 80lk juhendmaterjaliga, mis sätestab väga täpselt nõuded koolimajadele. See peaks oluliselt maandama ehituse kallinemise riski "projekteerimine+ehitus" hanke käigus (ehk risk sisaldub pakkumishinnas). Seisuga 25.04.05 ei ole tellija reservi kasutatud (toimunud on mõned tagasiarvestused ehitaja hinnast vana katuse säilimise läbi).
- Võrreldavate objektide puhul võib teha järelduse, et olemasoleva hoonekompleksi kasutamine tuli odavam kui uue sarnase ehitamine.

Tiit Ottis

RKAS juhatause esimees

25.04.2005