Kaitseministeeriumi tegevus riigile kuuluvate hoonete valitsemisel

KONTROLLIARUANNE

nr OSII-2-6/05/115
19.09.2005

Kaitseministeeriumi tegevus riigile kuuluvate hoonete valitsemisel

Tallinn
2005

Kokkuvõte

Möödunud aastal tõstatas Riigikontroll oma auditis probleemina ebamajanduslikkuse riigile kuuluvate hoonete kasutamisel (37% hoonetest ei olnud kasutusel), mille tulemusena Vabariigi Valitsus tegi oma otsuses kõikidele ministritele ülesandeks oma valitsemisala ulatuses töötada välja tegevuskava valitseda oleva kinnisvara ja hoonete osas eesmärgiga optimeerida vara kasutamist ning analüüsida selle üleandmise otstarbekust Riigi Kinnisvara ASile. Praegune audit keskendus Kaitseministeeriumi tegevusele hoonete valitsemisel ja mittevajalikest hoonetest vabanemisel oma valitsemisalas.

Kaitseministeeriumi haldusse anti aastatel 1995–1996 kokku 84 Vene Föderatsiooni relvajõudude kuni 60 ehitisest koosnevat linnakut, millesse kuuluvate ehitiste arv ei olnud üleandmisel ega ole ka praegu täpselt teada. Kokku sai ministeerium oma valitsemisele ligikaudu 4000 Vene Föderatsiooni armee ehitist, millest enamik ei olnud kas Eesti kaitseväele vajalikud ega sobilikud või olid juba ülevõtmisel mitterahuldavas seisukorras ja kasutuskõlbmatud. Suurema osa nendest objektidest oli ministeerium 2004. aastaks kas müünud, tasuta võõrandanud või maha kandnud. 2005. aasta mais oli riigivara registri andmetel alles üle 800 hoone ja 200 rajatise.

Peamised tähelepanekud ja järeldused

2004. aastal suutis ministeerium oluliselt vähendada põhiülesannete täitmiseks mittevajalike ehitiste hulka, vabanedes aasta jooksul rohkem kui 30% hoonetest ja 10% rajatistest. Põhimõtteliselt otsustati lõpetada tööandja eluruumide andmine avalikele teenistujatele. Auditi toimumise ajal ministeerium alles asus välja töötama lubatud tegevuskava valitseda oleva kinnisvara ja hoonete osas.

Riigikontroll on viimase kümne aasta jooksul korduvalt juhtinud Kaitseministeeriumi tähelepanu hoonete ja rajatistega seotud probleemidele. Senini ei ole suudetud neist lahendada kahte peamist:

- Puudub täpne ülevaade valitsemisala hoonete ja rajatiste seisukorra, kasutamise ja edasise vajalikkuse kohta. Andmed valitsemisala ehitiste kohta on ministeeriumis suures osas olemas, kuid puudub kindlus nende täielikkuses ja õigsuses. Valitsemisala mittevajaliku kinnisvara kohta ministeerium koondandmeid esitada ei suutnud.

- Puudub Eesti kaitseväe üksikasjalik arengukava, mille põhjal oleks võimalik konkreetselt määrata hoonete vajadus ja koostada valitsemisel oleva kinnisvara arendamise plaan.

Kuna ministeeriumis kaitseväe arengukava puudub, ei ole ka selgeid kriteeriume investeerimisotsuste põhjendatuse hindamiseks. Kava puudumine võib viia olukorrani, kus vajalikud, kuid edasi lükatud investeeringud võivad tulevikus osutuda oluliselt suuremaks. Tegevuskava puudumine on viinud olukorrani, kus riigile kuuluva, kuid kasutamist mitteleidnud kinnisvara säilimiseks ei ole investeeringuid tehtud, mistõttu vara laguneb ja hävib.

Riigikontroll on seisukohal, et praegusel ajal, kui on üle aasta möödunud NATOga liitumisest ning on vastu võetud strateegiline arengukava “Kaitsejõudude struktuur ja arenguplaan kuni aastani 2010”, on loodud vajalikud eeldused Eesti kaitseväe üksikasjalike arengukavade koostamiseks ja eelnimetatud probleemide lahendamiseks.

Olemasolevad registrid ei anna ministeeriumi varadest ammendavat ülevaadet. Riigivara register oli valitsemisala asutuste lõikes korrastamata, kaitseväe reorganiseerimistest tingitud vara üleandmised ei olnud registris kajastatud. Paljud ehitised on arvel maksumusega, mis ei vasta nende tegelikule väärtusele. Ministeeriumil oli ja on vara, mis ei ole riigivara registrisse kantud, ning samas oli riigivara registrisse kantud ehitisi, mis ei olnud arvel ministeeriumis (veel 2004. aasta inventuuri käigus võeti arvele 99 sellist ehitist). Ka muud registrid ei anna ülevaadet Kaitseministeeriumi ehitistest, sest ehitisregistrisse on kantud kolmandik ehitisi ning kinnisturaamatusse vaid 200 korterit. Ka ehitiste maksumus on eri registrites erinev. Samas ei sea ka ükski õigusakt riigiasutustele kohustust oma andmed kinnistusraamatusse ja ehitisregistrisse kanda.

Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 asuvate kinnistute rendilepingud on sõlmitud riigile ebasoodsatel tingimustel. Kopli 103 rendilepingu tingimusi on korduvalt muudetud, lähtudes eelkõige rentniku huvidest.

Kinnisvara haldamiseks asuti 2003. aastal juurutama kinnisvara korrashoiu süsteemi, lähtudes Eesti standardist "Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused". Praeguseks on nimetatud tegevus seiskunud.

Ettepanekud

Kaitseministrile

- Kiirendada Eesti kaitseväe üksikasjalike arengukavade väljatöötamist ja nendest tulenevalt koostada ministeeriumi teenistuslikule vajadusele tuginev kinnisvara arendamise plaan ja käivitada selle elluviimine. Määrata konkreetne tähtaeg, mis ajaks valmib arendusplaan.

- Kinnisvara arendamise plaani alusel määrata kindlaks praegu kasutatavad ja tulevikus vajaminevad ehitised ning vabaneda mittevajalikest ehitistest, otsustades

  - millised neist on võimalik võõrandada (sh üle anda Riigi Kinnisvara ASile) või kasumlikult välja rentida; võõrandatavate ehitiste puhul kaaluda vajadust kanda ehitiste-alune maa kinnistusraamatusse, eesmärgiga saada tulevikus võimalikult suurt müügitulu;

  - millised mittevajalikud hooned tuleb tunnistada kõlbmatuks, maha kanda ja lammutada.

- Luua tänapäeva nõuetele vastav regulaarselt täiendatav kinnisvara andmebaas. Korrastada andmed riigivara registris ja ehitisregistris.

- Kinnitada ministeeriumi kinnisvarabüroole konkreetne tööplaan vastavalt väljatöötatavale kinnisvara arendamise plaanile ja jälgida perioodiliselt selle täitmist.

- Arendada edasi kinnisvara korrashoiu süsteemi.

- Selgitada välja, kas riik on saanud Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 rendilepingute sõlmimisega kahju ja kes on sel juhul vastutavad isikud.

- Leida võimalused Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 asuvate kinnistute rendilepingute lõpetamiseks või muutmiseks riigile soodsamaks.

***

Kaitseminister nõustus Riigikontrolli ettepanekutega ning andis ülevaate käimasolevatest ja kavandatavatest tegevustest väljatoodud probleemide lahendamiseks. Ametliku vastuse täistekst on toodud kontrolliaruande lisas.

Kontrolliaruandes tõstatatud probleemide lahendamiseks esitas Riigikontroll aruandes "Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2004. aastal" oma ettepanekud ka Vabariigi Valitsusele.

Sisukord

SISSEJUHATUS **5**

Auditi iseloomustus **5**

1. KAITSEMINISTEERIUMI EDUSAMMUD RIIGIVARA VALITSEJANA **9**

1.1. Kinnisvara osas on kehtestatud piisavalt regulatsioone **9**

1.2. On vabanetud ligi kolmandikust ehitistest **10**

1.3. Kaitseministeeriumi lubadused on täidetud osaliselt või hilinemisega **10**

1.4. Ministeerium on asunud riigivara valdamise, kasutamise ja käsutamise korraldust parandama **11**

1.5. On asutud juurutama kinnisvara korrashoiu süsteemi **12**

2. HOONETE JA RAJATISTE ARVESTUS **14**

2.1. Riigivara registris on andmed korrastamata ja ebatäpsed **14**

2.2. Riiklikus ehitisregistris on arvel kolmandik ehitistest **16**

2.3. Kinnistusraamatusse on kantud ainult osa korteritest **17**

2.4. Ministeeriumis puudub täielik ülevaade ehitistest **17**

3. RIIGIVARAGA 2004. AASTAL TEOSTATUD TEHINGUTE SEADUSLIKKUS **20**

3.1. Vara oli võõrandatud kooskõlas riigivaraseadusega **20**

3.2. Vara mahakandmisel esines üksikuid puudusi **20**

3.3. Vara on antud kasutusse riigile ebasoodsatel tingimustel **21**

LISAD **24**

1. Kaitseministeeriumi valitsemisala hooned **25**

2. Hoonete jaotumine nende otstarbe järgi **27**

3. Kaitseministeeriumi valitsemisala rajatised **28**

4. Rajatiste jaotumine otstarbe järgi **29**

KAITSEMINISTRI VASTUS **30**

Sissejuhatus

Põhimõisted

Ehitis – aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.

Hoone – katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis. Riigivara registris on hoonena arvele võetud nii terviklikke ehitisi kui ka selle osasid, nagu korter või majaosa.

Rajatis – ehitis, mis ei ole hoone.

Auditi iseloomustus

Auditi eesmärk: anda ülevaade Kaitseministeeriumi (edaspidi ka *ministeerium*) valitsemisel olevate hoonete ja rajatiste kasutamise ning põhitegevuseks mittevajalike hoonete võõrandamise või mahakandmise kohta, tuua välja tähtsamad ilmnenud probleemid ja esitada omapoolsed ettepanekud nende lahendamiseks.

Audit keskendus eelkõige ministeeriumi korraldavale tegevusele riigivara valitsemisel ning mittevajalike hoonete ja rendilepingutega seotud probleemidele perioodil 01.01.2004–30.04.2005.

Auditi muutsid aktuaalseks järgmised asjaolud:

- Kaitseministeeriumi valitsemisel oli riigivara registri andmetel kõige rohkem hooneid – *ca* 18% riigile kuuluvate hoonete üldarvust.

- Riigile kuuluvate hoonete ja rajatiste valitsemisel ei ole tagatud nende heaperemehelik majandamine ja säilimine. Kasutamist mitteleidnud hooned lagunevad, paljud neist on juba täiesti lagunenud. Tühjalt seisvad või lagunenud hooned ja rajatised on ohtlikud inimesele ja keskkonnale. Mittevajaliku riigivara haldamisega kaasnevad põhitegevuseks mittevajalikud kulud.

- Rahandusministeerium kavandab lülitada riigivaraseadusesse kinnisvara korrashoiu küsimused, lähtudes Eesti standardist “Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused”. Kavandatava uue riigivaraseaduse kehtestamine võib kaasa tuua kasutule riigivarale tehtavate seadusjärgsete, kuid lõppkokkuvõttes kasutute kulutuste kasvu, kui ei vabaneta mittevajalikest hoonetest.

Auditi metoodika: analüüsiti õigusakte ja dokumente eesmärgiga teha kindlaks Kaitseministeeriumi kui riigivara valitseja ja riigivara valdama volitatud asutuste õigused ja kohustused ning hinnata nende tegevuse seaduspärasust ja otstarbekust, võrreldi ja analüüsiti andmeid riiklikes registrites ning ministeeriumi arvestuses. Asjaomastelt isikutelt võeti kirjalikke ja suulisi selgitusi ning teostati kohapealseid inspekteerimisi.

Auditeeritud asutus: Kaitseministeerium. Auditi käigus tutvuti hoonete seisukorra ja haldamise praktilise korraldusega Üksik-sidepataljonis, Mereväebaasis, Tapa Väljaõppekeskuses, Jägala ja Põima linnakus ning Paljassaare objektidel. Küsitleti ka Rahandusministeeriumi riigivara registri ametnikke, et saada ülevaade probleemidest riigivara registri osas. Auditeerimisel tugineti suures osas riigivara registri andmetele, sest riigivara registri andmebaas oli ministeeriumi hoonete ja rajatiste osas kõige täielikum. Auditis keskenduti eelkõige hoonetega seotud probleemidele, rajatistega seonduvat vaadati juhul, kui rajatisi puudutavad küsimused olid sarnased või seotud hoonete kasutamisega (näiteks Mereväebaasi kaid ja lainemurdjad).

Auditeeritud periood: vaadeldi peamiselt Kaitseministeeriumi tegevust 2004. aastal ja 2005. aasta esimesel poolel. Analüüsiti rendilepinguid, mis on sõlmitud aastatel 1994–2004.

Auditi põhiküsimused

- Kuidas on ministeeriumis kinnisvara-alane tegevus reglementeeritud? Kas regulatsioonid on piisavad, et täita kinnisvara valitsemise ülesandeid?
- Milline on ministeeriumi kinnisvara-alane arvestussüsteem kogu valitsemisala osas? Kas see annab täieliku ja adekvaatse pildi kogu varast? Kas on olemas loetelu ministeeriumile mitte-vajalikest objektidest?
- Kui täielik on ministeeriumi ehitiste kajastamine riigivara registris, ehitisregistris ja kinnistus-raamatus? Kas registrites kajastatud andmed langevad kokku ministeeriumi enda andmetega? Millisel määral asendavad ehitisregister ja kinnistusraamat riigivara registrit?
- Millised on ministeeriumi kavatsused ja tegevuskava kinnisvara osas? Millisel määral on täidetud eelmisel aastal antud lubadused?
- Millised on peamised takistused ja nende ületamise teed vabanemisel ministeeriumile mitte-vajalikust kinnisvarast?
- Kas vara võõrandamisel, mahakandmisel ja kasutusse andmisel on tegutsetud kooskõlas asjakohaste õigusaktide nõuetega?
- Kas rendi- ja üüritegevus lähtub tulu suurendamise põhimõttest?

Auditi meeskond: auditijuht Jüri Kurss ja audiitor Lea Tohver.

Valdkonna lühiülevaade

Kaitseministeerium on valitsusasutus, mis täidab seadusest tulenevaid ja Vabariigi Valitsuse poolt seaduse alusel antud ülesandeid oma valitsemisalas.

Ministeeriumi valitsemisalasse kuuluvad tema põhimääruse kohaselt

- kaitsevägi[1];
- Kaitseliit[2] (koosneb avalik-õiguslikest juriidilistest isikutest);
- Teabeamet (valitsusasutus);
- riigikaitseosakonnad (hallatavad riigiasutused);
- kaitseväe õppeasutused;
- Kaitseministeeriumi hallatavad riigiasutused.

Ministeeriumi põhiülesanne on korraldus-, planeerimis-, arendus- ja järelevalvetoimingute teostamine oma valitsemisalas. Ministeeriumi juhib kaitseminister. Kaitseminister on Jaak Jõerüüt. Ministeerium asub Tallinnas aadressil Sakala 1.

---

[1] Vastavalt Vabariigi valitsuse seaduse §-le 38 on täidesaatva riigivõimu asutuste liigid:
1) valitsusasutused;
2) valitsusasutuste hallatavad riigiasutused;
3) Eesti kaitsevägi.

[2] Eesti kaitsevägi moodustab koos Kaitseliidu ja Siseministeeriumi sõjaväeliselt korraldatud asutustega Eesti kaitsejõud; rahuaja riigikaitse seadus, § 11

Riigivaraseaduse järgi on riigivara riigile kuuluv kinnis- ja vallasvara, mille hulka kuuluvad ka hooned. Ministeeriumid (sh Kaitseministeerium) on riigivara valitsejad. Volitatud asutused on riigi-asutused (valitsusasutused ja nende hallatavad riigiasutused), kelle valdusse ministeerium oma valitsemisel oleva riigivara on andnud).

Kaitseministeeriumi valitsemisel olevate hoonete arv ja maksumus

Kaitseministeeriumi haldusse anti aastatel 1995–1996 kokku 84 Vene Föderatsiooni relvajõudude poolt üle antud või maha jäetud objekti.[3] Objekti all mõisteti selle ajajärgu dokumentides eraldi aadressiga hoonete ja rajatiste kogumit. Enamik nendest objektidest olid kuni 60 ehitisest koosnevad linnakud, millesse kuuluvate ehitiste arv ei olnud üleandmisel alati täpselt teada.[4] Ehitistest mingit koondnimekirja ei koostatud. Tagantjärele on võimatu täpselt tuvastada, mitu ehitist riigivara valitsejad (sh Kaitseministeerium) kokku üle võtsid.

Nii sai ministeerium oma valitsemisele ligikaudu 4000 endise okupatsiooniarmee ehitist. Osa nendest olid Eesti kaitsejõududele põhiülesannete täitmiseks vajalikud tänapäeva nõuetele vastavad uued ehitised, suurema osa suhtes oli ja on aga selge, et need ei ole Eesti kaitsejõududele vajalikud. Üle poole ülevõetud ehitistest oli 2004. aastaks võõrandatud või maha kantud, osa järelejäänutest ei ole kaitsejõududele vajalikud ja lagunevad.

Riigivara registri andmetel oli Kaitseministeeriumi valitsemisel 21.01.2005. a seisuga kokku 1318 ehitist kogumaksumusega 526 mln kr, nendest hooneid 1107 (sh 255 üksikut korterit ministeeriumile mittekuuluvates kortermajades, seega oli hooneid kokku 852) ja rajatisi 211 kogumaksumusega 233 mln kr.[5] Täpsemad andmed on ära toodud käesoleva aruande lisades.

Varasemates auditites tehtud tähelepanekud

Riigikontroll on oma varasemates auditites ja ülevaadetes riigi vara kasutamise ja säilimise kohta korduvalt juhtinud Kaitseministeeriumi tähelepanu puudustele riigivara valitsemisel. Vaatamata sellele, et ministeerium oli suutnud vabaneda suurest hulgast mittevajalikest ehitistest, on peamised probleemid (ülevaate saamine varadest ja kaitseväe vajaduste kindlaksmääramine) senini lahendamata.

- Peakontrolöri 03.10.1996. a otsuses märgitakse, et Kaitseministeeriumil ja Kaitsejõudude Peastaabil puudub täpne ülevaade Vene Föderatsiooni relvajõudude poolt üle antud või maha jäetud objektide ja muu vara kohta, sest pidevalt selgub objekte, mida ei ole veel arvele võetud. Samas rõhutatakse, et puudub seisukoht, millised nendest objektidest on kaitsejõududele vajalikud.

- Peakontrolöri 19.09.2001. a otsuses märgitakse taas, et Kaitseministeeriumi valitsemisalas puudub ülevaade tema valitsemisel oleva vara kohta ning puudub selgus, kui palju ja milliseid objekte on eesmärkide täitmiseks vaja. Riigikontroll tegi Kaitseministeeriumile muu hulgas ettepaneku koostada valitsemisala kinnisvara haldamise ja arendamise kava. Riigikontroll pidas tarvilikuks, et selleks selgitatakse välja ülesannete täitmiseks vajalikud objektid ning ülejäänute osas otsustatakse, millised neist on vaja müüa, millised remontida ja millised lammutada. Kaitse-minister märkis oma vastuses, et "…kinnisvara haldamise ja arendamise kava on koostamisel. Esimese sammuna korrastatakse registrit. Järgnevalt tuleb otsustada väeosade, sidesüsteemide, laokomplekside jne perspektiivne paiknemine. Hetkeolukorras on paljude objektide osas ennatlik

[3] Vene Föderatsiooni armee objekte võtsid üle ka teised riigivara valitsejad. Üleandmine toimus Vabariigi Valitsuse 25.10.1993. a määrusega nr 328 kinnitatud "Riigi omandusse jääva vara nimekirja" alusel. Vabariigi Valitsuse 11.04.1995. a määrusega nr 176 täiendati nimekirja Kaitseministeeriumile üle antud ehitiste osas.
[4] Näiteks Vabariigi Valitsuse 11.04.1995. a määruse nr 176 p 24: Miinisadam (1 objekt) – 10 kaid, 16 hoonet, garaaž; p 44: Tapa linnak – 46 hoonet ja 3 garaaaži; p 45: Tapa lennuväli – monoliit- ja raudbetoonkattega rajad, 30 lennukiangaaari, 39 hoonet, garaaž.
[5] Riigivara registri põhimääruse kohaselt arvestatakse registris kortereid kui kinnisasja reaalosasid ja seetõttu on korterid riigivara registris arvel hoonetena.

otsustada, kas tegemist on üleliigse varaga või läheb kaitseväel seda mõne aasta möödudes taas vaja. Kinnisvara realiseerimine saab toimuda alles pärast perspektiivplaani koostamist”.

- Kaitseministeeriumi 2001. aasta majandusaasta aruande auditis jättis Riigikontroll aruandele hinnangu andmata. Üheks põhjuseks oli asjaolu, et põhivara (millest suurema osa moodustasid maa ja ehitised) mittetäieliku inventeerimise tõttu ei saanud Riigikontroll anda hinnangut põhivara saldode õigsusele.

1. Kaitseministeeriumi edusammud riigivara valitsejana

1.1. Kinnisvara osas on kehtestatud piisavalt regulatsioone

Riigikontroll analüüsis kinnisvara valitsemist käsitlevaid regulatsioone eesmärgiga hinnata, millisel määral on ministeeriumis kinnisvara-alane tegevus reglementeeritud ja ülesanded jaotatud. Ministeerium juhindub riigile kuuluvate hoonete haldamisel riigivaraseadusest ja selle alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud õigusaktidest. Kaitseministeerium on osa oma valitsemisel olevat vara andnud volitatud asutuste valdusesse. Riigivara valitsema volitatud asutuste nimekiri on kinnitatud kaitseministri käskkirjaga riigivaraseaduse ja Vabariigi Valitsuse määruse "Kaitseväe ülesehitus" alusel.

Kaitseminister on riigivaraseaduse kohaselt 2004. aastal kehtestanud "Kaitseministeeriumi valitsemisel oleva riigivara registrisse kandmisele mittekuuluva vara kasutusse andmise, võõrandamise ning kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ja hävitamise korra".

Kaitseministeeriumi põhimääruse ja eelnimetatud korra alusel on kaitseminister oma käskkirjaga moodustanud riigivara komisjoni, mille ülesanded on järgmised:

- Kaitseministeeriumi valitsemisel oleva riigivara registrisse kandmisele mittekuuluva vara kasutusse andmise ja võõrandamise taotluste läbivaatamine ja ettepanekute ettevalmistamine;
- Kaitseministeeriumi kui riigivara valitsema volitatud asutuse valdusesse antud riigivara kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ja hävitamise taotluste läbivaatamine ning ettepanekute ettevalmistamine;
- Kaitseministeeriumi valitsemisel oleva riigivara registrisse kandmisele kuuluva vara kasutusse andmise, võõrandamise ning kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ja hävitamise taotluste läbivaatamine ning ettepanekute ettevalmistamine.

Ministeeriumis koordineerib ja korraldab maa-alade planeerimist, ehitiste projekteerimist ja ehitamist, keskkonnakaitsealast tegevust valitsemisalas ning ministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara valitsemist infrastruktuuri osakond. Infrastruktuuri osakonna struktuuriüksused on ehitusbüroo ja kinnisvarabüroo.

Osakonna põhiülesannete täitmiseks on kinnisvarabüroo muu hulgas kohustatud

- looma andmebaasi ning süstematiseerima informatsiooni ministeeriumi valitsemisel olevate kinnisvaraobjektide ja eluruumide kohta ning täiendama seda pidevalt;
- korraldama kinnisvaraobjektide vastuvõtmise ja üleandmise ettevalmistamist, osalema vastava komisjoni töös;
- valmistama ette ministeeriumi valitsemisel olevate maa, hoonete ja rajatiste mõõdistamise, plaanistamise, tehnilise iseloomustuse ja maksumuse määramise tellimusi;
- valmistama ette ministeeriumi valitseda olevate kaitseotstarbeks ning riigivõimu teostamiseks mittevajalike kinnisvaraobjektide võõrandamiseks või kõlbmatuks tunnistamiseks, maha-kandmiseks ja hävitamiseks vajaliku dokumentatsiooni ning ettepanekud;
- valmistama ette dokumentatsiooni ministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutusse andmiseks ning jälgib vastavate lepingute täitmist;
- pidama valitsemisala riigivara andmevara (edastama õigeaegselt andmed riigivara registrile).

Kinnisvarabüroo koosseisu kuuluvad kinnisvarabüroo juhataja, nõunik ja kaks peaspetsialisti.

Kinnisvara-alases töökorralduses esines üksikuid puudusi, mis on põhjustanud vajalike tegevuste hilinemise

"Kaitseministeeriumi valitsemisel oleva riigivara registrisse kandmisele mittekuuluva vara kasutusse andmise, võõrandamise ning kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ja hävitamise kord" kehtestati 09.01.2004. a, nimetatud korra kohaselt pidi riigivara valitseja nimetama riigivara komisjoni koosseisu, mille ta nimetas alles 17.02.2005. a, seega enam kui aasta hiljem, mistõttu mitmed ehitiste mahakandmise taotlused jäid 2004. aastal lõpul läbi vaatamata.

Infrastruktuuri osakonna põhimäärus kinnitati 21.05.2004. a. Ametijuhendid kinnitati alles 01.02.2005. a. Kinnisvarabüroo peaspetsialist on ametijuhendi punkti 3.2 kohaselt kohustatud tegema toiminguid, mis on seotud riigivara registriga, kinnistusametiga ja ehitisregistriga. Need ülesanded on täidetud vaid osaliselt (vt käesoleva aruande ptk 2).

Kinnisvarabüroo nõuniku ametikoht oli auditeerimise ajal vaba. 2004. aasta jooksul oli nimetatud ametikohalt lahkunud kaks töötajat, mistõttu maaküsimuste lahendamine ja maaga seotud toimingute tegemine osaliselt viibib.

1.2. On vabanetud ligi kolmandikust ehitistest

Riigivara registrist väljaarvamise õiendite andmetel kanti 2004. aastal maha 146 hoonet, võõrandati 71 hoonet ning arvati registrist välja 49 hoone topeltkanded. Samuti kanti 2004. aastal maha 4 rajatist, võõrandati 12 rajatist ja arvati registrist välja 1 rajatise topeltkanne, Kaitseministeeriumile kuuluvate rajatiste arv riigivara registris vähenes 17 võrra ning oli 01.01.2005. a seisuga 211.

Ministeerium otsustas 2004. aastal 87 ehitise kõlbmatuks tunnistamise ja mahakandmise ning võõrandas tasuta Tallinna linnale 20 korteriomandit, mis arvati riigivara registrist välja 2005. aastal.

Seega suutis ministeerium 2004. aastal oluliselt vähendada talle põhitegevuseks mittevajalike ehitiste hulka, vabanedes aasta jooksul 380 ehitisest (jääkväärtusega kokku 34 mln kr), mis moodustab ligikaudu 30% tema valitsemisel olevate ehitiste üldarvust.

1.3. Kaitseministeeriumi lubadused on täidetud osaliselt või hilinemisega

"Vabariigi Valitsuse kokkuhoiuprogrammi elluviimine Kaitseministeeriumi haldusalas" (edaspidi *kokkuhoiuprogramm*) koostati 2003. aastal. Kokkuhoiuprogrammis on ka hoonete osas antud mitmeid lubadusi, nagu loobumine Tallinna kesklinnas asuvast hoonest, mittevajalikest sõjalistest objektidest ja ametikorteritest.

- Kokkuhoiuprogrammi kohaselt kavatses ministeerium loobuda senisest Tallinnas Sakala 1 asuvast hoonest ning asuda ümber uude, sobivamasse, julgeoleku- ning funktsiooninõuetele vastavasse hoonesse, mis kavatseti ehitada asukohaga Filtri tee 5. Ministeeriumi uue hoone lähteülesande väljatöötamiseks on moodustatud komisjon. Hoone lähteülesande valmimise tähtajaks oli 31.12.2003. a. Riigikontrollile antud selgituste kohaselt ei ole lähteülesande koostamine veel lõpetatud, sest NATOga liitumine on seadnud Kaitseministeeriumi peahoonele täiendavaid tingimusi.

- Kokkuhoiuprogrammis peeti oluliseks üle vaadata kaitseväe käsutuses olevate objektide vastavus tänapäevase sõjaväe ülesehitamise nõuetele ning lähtuvalt koostatavast kaitseväe arenguplaanist aastani 2010 loobuda mittevajalikest objektidest Riigi Kinnisvara ASi ja/või kohalike omavalitsuste kasuks. Kuna arenguplaan aastani 2010 määrab ainult põhisuunad ning ei ole piisavalt üksikasjalik kavade ja otsuste tegemiseks objektide vajalikkuse või mittevajalikkuse kohta, ei ole mittevajalike objektide nimekirja seni koostatud.

- Vastavalt kokkuhoiuprogrammile tuli 31. detsembriks 2003 koostada kava ministeeriumi käsutuses olevatest korteritest loobumiseks. Vastav kava koostati alles 02.02.2005. a (täpsemalt vt ptk 1.4).

1.4. Ministeerium on asunud riigivara valdamise, kasutamise ja käsutamise korraldust parandama

Kinnisvara haldamise kava on asutud välja töötama

Vabariigi Valitsus tegi oma otsuses Riigikontrolli esitatud ettepanekute kohta kõikidele ministritele ülesandeks oma valitsemisala ulatuses kehtivate rendilepingute analüüsimise ning kahjulike rendilepingute muutmise või lõpetamise. [6] Samuti tegi valitsus ministritele ülesandeks töötada valitsemisala ulatuses välja tegevuskava valitseda oleva kinnisvara ja hoonete osas eesmärgiga optimeerida vara kasutamist ning seejuures analüüsida vara Riigi Kinnisvara ASile üleandmise otstarbekust.

Kinnisvara ja hoonete osas ministeerium tegevuskava koostamise lubadust ei andnud ja seda ei ole seni ka koostatud. Riigikontrolli 10.05.2005. a arupärimisele saadetud vastuskirjas kinnitatakse, et Kaitseministeerium on nimetatud kava väljatöötamist alustanud.

Riigikontroll on seisukohal, et käesoleval ajal, kui on möödunud üle aasta NATOga liitumisest ning on vastu võetud strateegiline arengukava "Kaitsejõudude struktuur ja arenguplaan kuni aastani 2010", on loodud vajalikud eeldused Eesti Kaitseväe üksikasjalike arengukavade koostamiseks.

Tööandja eluruumide andmisest avalikele teenistujatele on loobutud, olemasolevad rendilepingud kavatsetakse võimaluse korral lõpetada

Avaliku teenistus seaduse kohaselt antakse riigiametnikule võimaluse korral tööandja eluruum või hüvitatakse muu eluruumi kasutamise kulud, kui ametnik nimetatakse teises paikkonnas asuvale ametikohale või kui tal ametiasutuse asukohas ei ole omaette eluruumi. Kaitseväeteenistuse seaduse kohaselt võib kaadrikaitseväelasele anda tööandja eluruumi. Vajadus tagada kaitseväelastele ametikorterite kasutamine on otseselt seotud kaitseväe kaaderkoosseisu rotatsiooniga, mis toimub vastavuses kindlaksmääratud karjääriplaneerimissüsteemiga.

Ministeeriumi valitsemisalas oli 24.11.2004. a seisuga kokku 861 tööandja eluruumi, nendest 819 (95%) oli antud kaadrikaitseväelaste kasutusse ja 46 (5%) valitsemisala avalike teenistujate kasutusse. Ministeeriumil oli 19 eluruumi, nendest 16 oli avalike teenistujate kasutuses, üks endise ametniku kasutuses, üks endise ametniku lese kasutuses ja üks korter on tühi. Ministeerium maksis alates 2004. aasta augustist tööandja eluruumide kasutada andmiselt erisoodustusmaksu (kokku ligikaudu 36 000 krooni kuus).

Ministeeriumi kantsler moodustas 12.10.2004. a oma käskkirjaga komisjoni ettepanekute esitamiseks ministeeriumi tööandja eluruumide küsimuses. Ettepanekute analüüs ja ministeeriumi seisukoha kujundamine toimus 02.02.2005. a koosolekul kantsleri juhatamisel. Koosolekul otsustati järgmist:

- Teha kaitseministrile kui riigivara valitsejale ettepanek võtta vastu otsus, et ministeeriumis ja tema valitsemisala asutustes eraldatakse tööandja eluruume ainult kaadrikaitseväelastel, kellele tagatakse tööandja eluruum kaitseväeteenistuse seaduse alusel. Avalikele teenistujatele tööandja eluruume ei jagata.

[6] Vabariigi Valitsuse 19.08.2004. a protokolliline otsus nr 35 "Vabariigi Valitsuse seisukohad Riigikontrolli aruandes "Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal" esitatud ettepanekute kohta"

- Ministeeriumi tööandja eluruumid, mis praegu on endise ametniku ja endise ametniku lese kasutuses, anda Tallinna linnale, asustamata korter jätta esialgu ministeeriumile, ülejäänud eluruumid anda kaitseväe valdusesse.

- Seni sõlmitud lepingud ministeeriumi teenistujatega, kelle kasutusse on antud tööandja eluruum, vaadatakse üle. Selgitatakse välja teenistujad, kes on nõus neile eraldatud eluruumidest loobuma. Ülejäänud lepingud jäävad kehtima kuni lepingus toodud tähtajani või kuni teenistuja loobub talle kasutada antud tööandja eluruumist.

Riigikontroll toetab ministeeriumi seisukohti tööandja eluruumide osas. Kaitseminister kiitis komisjoni otsused heaks ja neid on asutud täitama. 2004. aastal vabastati 2 korterit ning 2005. aasta jooksul on vabanetud veel 11 korterist.

1.5. On asutud juurutama kinnisvara korrashoiu süsteemi

Kaitseväe kasutuses oleva kinnisvara seisukord on suhteliselt ebaühtlane. Näiteks Mereväe Staabis ja Tapa Väljaõppekeskuses on kõrvuti lagunevate ja kapitaalremonti vajavate hoonetega ka väga heas seisukorras tänapäeva nõuetele vastavalt renoveeritud või uusi kasarmuid, sööklaid jm hooneid. Samas on ministeeriumi valitsemisel kinnisvara, mida praegu ei kasutata, kuid mis on veel kasutamiskõlblik ja võib edaspidi osutuda vajalikuks, praegu see aga laguneb.

Tulenevalt vajadusest ühtlustada kaitseväe kinnisvara haldamist ja hooldamist kinnitas kaitseväe juhataja oma käskkirjaga “Kaitseväe kinnisvara korrashoiuraamatu”. Kinnisvara korrashoiu raamat sisaldab kinnistu toimikut, mis koosneb järgmiste nimetustega kaustadest:

- kinnistu pass;
- kinnistu dokumendid;
- kinnistu keskkonnakava;
- muudatuste dokumendid;

ning hoone toimikut, mis koosneb järgmiste nimetustega kaustadest:

- hoone pass;
- ehitusprojekt;
- ehitus, ehitustööde vastuvõtt, kasutamisluba;
- haldus;
- hooldus;
- remont, rekonstrueerimine, juurdeehitus, lammutamine;
- kindlustus;
- majandamine;
- muud;
- muudatuste dokumendid.

Kinnisvara korrashoiu raamatu toimikute kaustade sisukorrad ja vormid määrati käskkirjaga ning korrashoiuraamatu koostamiseks ja täitmiseks anti juhendid. Seejuures tehti kohustuslikuks juhinduda Eesti standardist EVS 807:2001 “Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused”.

Käskkirja kohaselt tuli Kaitsejõudude Peastaabi ülemal, väeliigistaapide, väeosade/asutuste ülematel korraldada kinnisvara korrashoiu raamatu täitmine 1. oktoobriks 2002. Korrashoiuraamatu täitmise nõustajateks määrati Kaitsejõudude Peastaabi logistikaosakonna kortermeistrijaoskond ja Kaitseväe Tagalakeskuse haldusgrupi ülem.

Kinnisvara korrashoiu süsteemi juurutamine on peatunud

Auditeeritud asutustel olid kinnisvara korrashoiu raamatud täidetud osaliselt. Aktiivselt juurutati korrashoiuraamatut 2003. aastal, kui Kaitseväe Logistikakeskus nõudis ja kontrollis kinnisvara korrashoiu raamatu täitmist 01.10.2003. a seisuga, korrashoiuraamatute esitamise lõpptähtaeg oli

07.11.2003. a, kuid tegevust ei viidud lõpule ja nii jäid hooldusraamatud täitmata ja majanduskavade eelkalkulatsioonid tegemata. Tegevuse peatumise põhjusteks oli nii hooldusraamatute koostamiseks vajalike tööde suur maht kui ka raha puudumine eelnimetatud standardi alusel koostatud korrashoiu- ja majanduskavade täitmiseks. Riigikontroll on seisukohal, et tegemist oli vajaliku sammuga, mis muudab kinnisvara korrashoiu tegevused süsteemsemaks ja koordineeritumaks kogu valitsemisalas ning tagab ka hoonete eesmärgipärase kasutamise ning hoonete säilimise ja kvaliteedi ettenähtud eluea vältel.

Arengukavade puudumise tõttu lagunevad ka kasutuses olevad vajalikud ehitised

Ministeeriumi volitatud asutuste valduses on ehitisi, mida praegu ei kasutata. Kaitsejõudude arengukavade puudumise tõttu ei ole selge, kas need ehitised võivad edaspidi vajalikuks osutuda ja kas neid tuleb säilitada. Üldjuhul volitatud asutused kasutuses mitteolevate ehitiste säilitamiseks kulutusi ei tee, selleks ei ole raha eraldatud, mistõttu ehitised lagunevad. Mõnel juhul aga viibib nii raha kui ka arengukavade puudumise tõttu põhiülesannete täitmiseks väga oluliste kasutatavate ehitiste remont.

Nii näiteks on Mereväebaasi valduses praegu 57 ehitist, nendest 27 praegu ei kasutata ning ühest hoonest on kasutusel 50%, üks hoone vajab kapitaalremonti, üks on amortiseerunud. Mereväebaas asub Tallinnas Kopli poolsaarel olevas Miinisadamas. Kuni praeguse ajani on Miinisadamas tehtud investeeringuid vaid avariiolukordade likvideerimiseks. Miinisadama tsoneeringu lähteülesannet pole Mereväe Staap aga kooskõlastanud. Tsoneeringu lähteülesanne on vajalik ka detailplaneeringu tegemiseks, milleks on kehtestatud tingimused Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga.

Mereväebaasi valduses olevad lainemurdjad[7] ja kaid[8] on osaliselt lagunenud ja varisemisohtlikud ning on seetõttu avariiohtlikus olukorras. Miinisadama kai ja lainemurdja avariilist seisukorda märkis Riigikontroll peakontrolöri otsuses 2001. aastal.[9] Objekti rahastamata jätmise peamiseks põhjuseks on olnud aastaid kestnud selgusetus mereväe edasise paiknemise suhtes, mille omakorda tingib üksikasjaliku kaitseväe arengukava puudumine.

Ettepanekud kaitseministrile

- Kiirendada Eesti kaitseväe üksikasjalike arengukavade väljatöötamist ja nendest tulenevalt määrata kindlaks ministeeriumi teenistuslikule vajadusele tuginev kinnisvara arendamise plaan ja käivitada selle elluviimine. Määrata konkreetne tähtaeg, mis ajaks valmib arendusplaan.

- Kinnisvara arendamise plaani alusel määrata kindlaks praegu kasutatavad ja tulevikus vajaminevad ehitised ning vabaneda mittevajalikest ehitistest, otsustades

  · millised neist on võimalik võõrandada (sh üle anda Riigi Kinnisvara ASile) või kasumlikult välja rentida;

  · millised mittevajalikud hooned tuleb tunnistada kõlbmatuteks, maha kanda ja lammutada.

- Kehtestada kinnisvarabüroole konkreetne tööplaan vastavalt väljatöötatavale kinnisvara arendamise plaanile ja jälgida perioodiliselt selle täitmist.

- Arendada edasi kinnisvara korrashoiu süsteemi, eelkõige põhiülesannete täitmiseks kasutusel olevate hoonete osas.

---

[7] Pikkus 390 m, maksumus 858 000 kr
[8] Kaid nr 45–54, pikkus 1360 m, maksumus 15 550 000 kr
[9] Investeeringute planeerimine ja eelarvestamine Kaitseministeeriumi valitsemisalas. Peakontrolöri 19.09.2001. a otsus nr 12-7/004

2. Hoonete ja rajatiste arvestus

Hooned ja rajatised kuuluvad kandmisele riigivara registrisse. Kinnisasjad kantakse kinnistusraamatusse. Riigivara valitsejad peavad arvestust nende valitsemisel oleva riigivara kohta. Varasematel aastatel eksisteerisid riiklik ehitusregister (loodi 1991. aastal ja tegevus lõpetati 01.01.2003. a) ja riiklik hooneregister (loodi 1991. aastal ja tegevus lõpetati 31.12. 2003. a).[10] Kummagi registri andmed koondati riiklikku ehitisregistrisse.

2.1. Riigivara registris on andmed korrastamata ja ebatäpsed

Riigivara võetakse arvele riigivara registris, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Riigivara registrisse kantakse riigile kuuluvad kinnisasjad ja nendega seotud asjaõigused, samuti Vabariigi Valitsuse kehtestatud tingimustele vastavad vallasasjad ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused. Andmekogude seaduse kohaselt kujutab riigivara register endast üht riigi põhiregistritest.[11]

Riigivara registri andmetel oli Kaitseministeeriumi valitsemisel 01.01.2005. a seisuga kokku 1318 ehitist, nendest hooneid oli 1107 (sh 255 üksikut korterit kortermajades, seega oli hooneid kokku 852) ja rajatisi 211. Riigivara registrisse oli kantud üks hoonestusõiguse seadmise leping ja kaks kinnisvara rendilepingut.

Riigivara registris olevad andmed on mitmel põhjusel ebatäpsed

Riigivara register ei kajasta kõiki tegelikult ministeeriumi valitsemisel olevaid ehitisi ja rendilepinguid. Nii ilmnes 2004. aastal, et riigivara registrisse oli kandmata 63 hoonet Tapa sõjaväelinnakus (praeguseks on ministeerium otsustatud need maha kanda). Pistelisel kontrollimisel selgus, et registrisse on kandmata veel 92 ehitist, sh 12 Mereväebaasi bilansis olevat ehitist ja 5 ministeeriumi bilansis olevat ehitist ning 5 kinnisvara rendilepingut mittetulundusorganisatsioonidega.

Riigivara registris esineb topeltkandeid. 2004. aastal arvati ministeeriumi taotlusel registrist välja 50 ehitise topeltkanded. Kontrollimise käigus selgus, et riigivara registris on veel vähemalt 30 hoone ja 13 rajatise topeltkanded.

Vaatamata ministeeriumi taotlustele ei ole registripidaja puuduliku dokumentatsiooni tõttu riigivara registrist välja arvanud ehitisi, mis Eesti Erastamisagentuuri nõukogu otsuste alusel anti 1996. aastal tasuta üle munitsipaalomandisse ja mille omanik on nii ehitisregistri kui ka kinnistusraamatu kohaselt Tallinna linn, samuti tasuta Tallinna linnale võõrandatud kortereid. Selliseid ehitisi on riigivara registris ministeeriumi andmetel praegu üle 60. Registripidaja lähtub tingimuste seadmisel küll riigivaraseaduse alusel sätestatud nõuetest, kuid nende järgimine endise Vene Föderatsiooni armee puuduliku dokumentatsiooniga objektide puhul on tekitanud üha suureneva vea riigivara arvestamisel.

Ehitiste maksumus riigivara registris ei vasta tegelikkusele (turuväärtusele).[12]

- Näiteks on ministeeriumi hoone asukohaga Tallinnas Sakala 1 riigivara registris arvel maksumusega 2,5 mln krooni, põhivarana arvel jääkmaksumusega 20,5 mln krooni[13], ministeeriumi tellitud eksperdihinnangu põhjal on kinnistu turuväärtus üle 60 mln kr.

- Elamud ja korterid on hinnatud madalamalt kui nende praegune turuväärtus.[14] Näiteks Tallinnas Maleva 1 asuva 71-korterilise 1997. aastal liisitud elamu arvestuslik turuväärtus on vähemalt 15

[10] Ehitusseadus, § 75 lg 1 ja 2
[11] Andmekogude seadus, § 25 lg 2. Riigi põhiregistreid peetakse riigi rahvastiku (elanikud), riigis registreeritud juriidiliste isikute, kinnisvara, riigivara ja muude seadusega määratud oluliste objektide kohta.
[12] Riigivara registri tööd korraldavad õigusaktid kohustavad vara kajastama soetusmaksumuses, tähelepaneku eesmärgiks on näidata, et vara soetusmaksumus võib oluliselt erineda selle turuväärtusest.
[13] Sh soetusmaksumus 2,5 mln kr, parendused 20,5 mln kr

mln krooni võrra kõrgem riigivara registris ja ministeeriumi põhivara registris toodud maksumusest. Mitmete Tallinna erinevates rajoonides asuvate korterite[15] turuväärtus võib hinnanguliselt olla 2–3 korda kõrgem maksumusest, millega nad on arvel riigivara registris ja ministeeriumi põhivara registris. Ministeeriumi põhivara inventuuri akti on nende kohta tehtud märkus "vajab eksperthinnangut õiglase väärtuse kohta".

- 29% hooneid oli riigivara registris arvel 0-väärtusega ja 42% hoonete pindalaks oli märgitud 0, sealhulgas oli ka hooneid, mis on kasutuses ja omavad tegelikku väärtust.[16]

- Samas on ka mitmete mittevajalike hoonete maksumus riigivara registris kõrgem nende tegelikust maksumusest (näiteks hooned, teed ja platsid, mida aastaid enam ei kasutata).

Riigivara register ei näita ligi 20% ulatuses volitatud asutuste lõikes õigesti, kelle valduses on riigivara

Ehitiste volitatud kasutajaks on riigivara registris märgitud juriidilisi isikuid, keda enam ei eksisteeri (vt ka lisades toodud tabeleid), ning registrisse on kandmata kaitsejõudude reorganiseerimistest tulenevad muudatused volitatud asutuste osas. Nii näiteks on riigivara registri kohaselt hooneid ja rajatisi riigikaitseosakondade kasutuses, mis korraldati ümber 1. veebruarist 2000, kusjuures ümber-korraldamiskomisjonid pidid esitama riigivara üleandmise-vastuvõtmise aktid Kaitseministeeriumile ja ümberkorraldamise tulemusel moodustatavatele riigikaitseosakondadele 1. märtsiks 2000. Samuti näitab riigivara register vara kasutajana Tartu Üksik-jalaväekompaniid, mida 23.01.2004. a kinnitatud riigivara valitsema volitatud asutuste nimekirjas ei ole. Registrisse on kandmata ka muudatused seoses vara üleandmisega Õhuväe Staabilt Lennubaasile ja Kaitseväe Logistikakeskusele, korterite üle-andmisega ministeeriumilt volitatud asutustele (Kaitseväe Võru Lahingukoolile 28 korterit, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutustele 30 korterit) jms.

Ministeerium on esitanud registripidajale taotluse volitatud asutuste nimetuste muutmiseks riigivara registris, kuid registripidaja nõudis nimetuste muutmiste kohta kande tegemiseks ka riigivaraseaduses sätestatud varade üleandmise-vastuvõtmise akte, mida ministeerium, tuues põhjenduseks kaitse-jõudude sagedased ümberformeerimised ja ehitiste suure arvu, ei ole suutnud esitada.

Kaitseministeeriumi põhjendused, miks andmed on ebatäpsed, ei pea alati paika

Riigikontroll märkis ka oma 1997. aasta kontrolliaktis, et Vene Föderatsiooni relvajõududelt ülevõetav vara kantakse riigivara registrisse 0-väärtusega, millele Kaitseministeerium vastas, et kuna Vene pool vara kohta käivat dokumentatsiooni üle ei andnud, oli ministeeriumi ees pärast riigivara registri loomist kaks võimalust: kas ülevõetud vara kinnisvara registrisse üldse mitte kanda või teha seda andmetega, mida ministeerium valdas, ja anda riigivara registrile sellega mingisugunegi ülevaade sellest varast. Samas väitis Kaitseministeerium, et hoonete ja rajatiste kandmine riigivara registrisse 0-väärtusega oli Rahandusministeeriumiga kokku lepitud ning et ministeeriumi 1997. aasta eelarves oli ette nähtud raha, millega aasta lõpuks pidi hinnatama 2/3 ministeeriumi valitsemisele jäävast kinnis-varast, ja lubas, et pärast hindamisi esitatakse ka riigivara registrile täiendavad andmed. Hindamist ei ole senini tehtud. Riigikontrolli peakontrolör jäi oma otsuses seisukohale, et objektide kandmine riigi-vara registrisse 0-väärtusega vähendab riigivara väärtust ja tekitab hiljem segadust üleantud vara koos-seisu vaidlustamisel.

Näiteks oli nüüdse kontrollimise ajal riigivara registris 0-väärtusega arvel ka Lääne-Virumaal Kadrina vallas Põima külas asuv 25 hoonest (staap, garaažid, laod, hoidlad, katlamaja, söökla, saun, elamud jm) koosnev endine sõjaväelinnak. Ministeeriumi bilansis linnaku hooned arvel ei olnud, need kajastati ministeeriumi 2004. aasta põhivara inventuuri aktis märkustega, et enne oli nimekirjas olevate varade kohta raamatupidamisele dokumentatsioon esitamata ja et nimestikus olevad varad

---

[14] 10.01.2005. a Äripäev, kinnisvara keskmised hinnad seisuga jaanuar 2005
[15] Näiteks kolmetoalised korterid asukohaga Tammsaare teel soetusmaksumusega 155 770 kr, Mustamäe teel soetusmaksumusega 160 000 kr jne
[16] Näiteks Tallinnas, Kopli 103b asuvad hooned, mis on antud rendile ASile Dekoil

kantakse bilansivälise vara inventeerimise nimekirja. Kuid 1993. aastal koostatud ja Kaitseministeeriumi poolt kinnitatud sõjaväelinnaku nr 5 üleandmis-vastuvõtuaktist nähtub, et kõigi varade (alates hoonetest, rajatistest ja seadmetest, lõpetades mööbli, lauanõude ja toiduainetega) maksumused olid akti lisades fikseeritud (vara kogumaksumus moodustas üle 36 mln rubla), ning vara anti üle rahuldavas seisukorras ja koos kogu tehnilise dokumentatsiooniga (alates ehitiste paiknemise skeemist ja lõpetades tööjoonistega) nii hoonete kui rajatiste kohta.

Linnaku nr 5 rajatisi (aktiga oli vastu võetud 17 rajatist – alajaamad, elektriliinid, teed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, varjendid, laod jm) ei ole ministeerium arvele võtnud ei riigivara registris, ei bilansis ega bilansiväliselt (vt ka käesoleva aruande osa 2.4).

Eeltoodust nähtub, et ministeeriumi väited, et vara maksumus jäeti registreerimata, vara arvele võtmata või inventariseerimata andmete või dokumentatsiooni puudumise tõttu, ei olnud mitte alati põhjendatud. Ka riigivara registri juhataja kinnitusel ei ole Kaitseministeeriumi põhjendused (üle võetud varade suur hulk ja ebapiisav dokumentatsioon) aktsepteeritavad, sest näiteks samasuguses situatsioonis olnud Siseministeerium on suutnud andmed ja nende muudatused esitada korrektselt ja täies mahus. Samale järeldusele jõudis Riigikontroll ka Siseministeeriumi hoonete valitsemist käsitlevas auditis. Arvestades, et riigivaraseadus kohustab hooned arvele võtma riigivara registris, peab ministeerium korraldama riigivara registrisse tõeste ja kande tegemist võimaldavate andmete esitamise.

2.2. Riiklikus ehitisregistris on arvel kolmandik ehitistest

Hooneregistrisse õigel ajal kandmata jäänud ehitised on jäänud ehitisregistrist välja

Riikliku ehitusregistri andmed pidi selle volitatud töötleja ehitisregistrile esitama hiljemalt 2003. aasta 1. veebruariks. Riiklikku ehitusregistrisse kandmiseks vajalike andmete esitamise kohustus oli kõigil Eesti Vabariigi territooriumil püstitatavate ehitiste tellija funktsioone täitvatel ettevõtetel, asutustel ja organisatsioonidel või nende struktuuriüksustel.

28.02.2005. a seisuga oli ehitisregistrisse kantud 358 Kaitseministeeriumi valitsemisel olevat hoonet ja rajatist. Ka ehitisregistris olevad andmed on ebatäpsed, sest 358 ehitisest 34 ei kuulu enam Kaitseministeeriumile. Ehitisregistrist on välja jäänud ligikaudu 700 ehitist (arvestades ehitiste koguhulgast maha 255 üksikut korterit ja 43 topeltkannet). Praegu võtab ehitisregistri pidaja ministeeriumilt küll registreerimistaotlused vastu, kuid järeleandmisi esitatavate andmete koosseisu osas ei tee, mistõttu ehitised on jäänud registris arvele võtmata ja nende võõrandamine on seetõttu takistatud. Ehitiste inventariseerimise ja hooneregistrisse kandmise vajadusele osutas Riigikontroll 1997. aastal peakontrolöri otsuses, millele vastuseks teatas ministeerium, et tema valitsemisel olevate üleandmisele kuuluvate hoonete ja rajatiste osas inventariseerib nimetatud vara selle tulevane valdaja või omanik.

Ehitisregistrisse ei ole kantud ka Kaitseministeeriumi valitsemisala uusi ehitisi, nii ei ole ehitisregistrisse kantud ühtegi aastatel 2000–2004 valminud hoonet, riigivara registri andmetel on neid vähemalt 19 (välja arvatud korterid). Järelikult ei asenda Kaitseministeeriumi osas ehitisregister praeguse seisuga riigivara registrit.

Riigiasutustel ei ole kohustust kanda ehitised ehitisregistrisse

Ehitisregistri täiendamine selles puuduvate ehitistega ei ole ühegi õigusaktiga riigiasutustele kohustuslikuks tehtud. Andmed kantakse registrisse vajaduse tekkimisel (näiteks kui on soov ehitis võõrandada). Ehitisregistri vastutavaks ja volitatud töötlejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, kes peab organisatsiooniliste ja tehniliste meetmetega tagama registriandmete terviklikkuse ja autentsuse. Kuna Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil puuduvad volitused kohustada riigivara valitsejaid kandma oma vara ehitisregistrisse, on riigivara valitsejate tegevus andmete registrisse kandmisel olnud ebajärjekindel.

2.3. Kinnistusraamatusse on kantud ainult osa korteritest

Kinnistusraamatusse kantakse kõik kinnisasjad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv kinnisasi kantakse kinnistusraamatusse, kui see koormatakse asjaõigusega või kui kande tegemist soovib omanik. Seega ei ole riigiasutustel otsest kohustust kanda kinnisasju kinnistusraamatusse.

Kinnistusraamatusse on kantud ligikaudu 260 ministeeriumi valitsemisel olevat kinnisasja, põhiliselt korterid. Mittevajalikud hooned, mis on kavas võõrandada, tuleb enne kinnistada, sest ehitist või selle osa saab vallasasjana võõrandada kuni 2006. aasta 1. märtsini.[17]

2.4. Ministeeriumis puudub täielik ülevaade ehitistest

Riigivaraseadusest tulenevalt peavad riigivara valitsejad arvestust nende valitsemisel oleva riigivara kohta ja volitatud asutused peavad arvestust nende valduses oleva riigivara kohta raamatupidamise seaduse alusel ja rahandusministri kehtestatud ühtses korras.

Kinnisvarabürool puudus ühtne register

Juba 28.02.1994. a kinnitatud Kaitseministeeriumi ehitiste osakonna põhimäärus nägi ette osakonna põhiülesannetena (muu hulgas)

- andmebaasi loomist Nõukogude Liidu sõjaväeobjektide ja nende edasise kasutamise kohta, selle täiendamist ja säilitamist;
- kaitsejõudude bilanssi võetavate objektide maksumuse määramist.

Seda ülesannet ei ole senini suudetud rahuldavalt täita. Auditi käigus esitas ministeeriumi kinnisvara-büroo andmeid mitme sisuliselt erineva, omavahel objektide osas vaid osaliselt kattuva eri ajal koostatud arvestustabelina, millest ükski ei kajastanud kõiki valitsemisala hooneid ja rajatisi ega andnud ülevaadet kinnisvara hetkeseisust. Andmed ministeeriumi valitsemisel olevate hoonete ja rajatiste kohta – koguhulk ja maksumus – on ministeeriumil suures osas objektiti olemas, kuid ühtne arvestus puudub. Ei olnud välja töötatud ka korda, mille kohaselt olemasolevaid andmeid uuendatakse. Arvestustabeleid ei oldud võrreldud põhivara inventuuride andmetega ei valitsemisala asutustes ega ka ministeeriumis endas (kuigi ministeeriumi raamatupidamises olid andmed ministeeriumi kohta olemas).

Näiteks Tapa Väljaõppekeskuse põhivara inventuuri andmetel oli väljaõppekeskuse valduses 31 hoonet, 24 korterit ja ühiselamu ning 20 rajatist. Ministeeriumist saadud arvestustabeli kohaselt oli Tapa Väljaõppekeskuse valduses 20 hoonet, 24 korterit ja 1 rajatis.

Arvestus hoonete ja rajatiste kohta kogu ministeeriumi valitsemisala ulatuses on praegu algeline (arvestust peetakse mitmesugustes käsitsi või elektroonilisel kujul koostatud tabelites) ja ühtne andmebaas puudub. Ministeeriumi infrastruktuuri osakonna 2005. aasta tegevuskavas on praegusaja nõuetele vastava elektroonilise andmebaasi loomise käivitamine. Kavas on rakendada uus ühtne infosüsteem (ArcGIS) kogu kaitsejõududele, selleks on juba hangitud riist- ja tarkvara. Auditi käigus asuti ühtset registrit looma.

Riigikontroll on seisukohal, et täieliku ülevaate ligikaudu tuhande kinnisvaraobjekti kohta paarikümne tunnuse lõikes saaks ajutiselt koostada ka tavalise Exceli tabeli abil (analoogiliselt riigivara registri andmebaasiga). Selline register tuleks koostada, lähtudes valitsemisala asutuste põhivara inventuuride andmetest kui kõige usaldusväärsematest, ning teha võrdlused muude registrite andmetega, et jõuda

[17] Asjaõigusseaduse rakendamise seadus, § 13 lg 6

veendumusele andmete täielikkuses. Registri perioodiliseks täiendamiseks tuleks sisse seada kinnisvaratehingute kronoloogiline žurnaal, kus kajastuksid kõik tehingud valitsemisala kinnisvaraga, aga samuti ka kõik muudatused objektide seisukorras. Jooksvalt uuendatud andmebaasist saaks teha mitmesuguseid päringuid ja ministeeriumil oleks tegelikkusele vastav täielik ülevaade ehitistest ja nende seisukorrast.

Eesti kaitseväe üksikasjaliku arengukava puudumine takistab mittevajalike ja vajalike ehitiste eristamist

Ministeerium ei suutnud täpset ega ligikaudset vastust anda ei kasutuses oleva ega põhitegevuseks mittevajaliku vara hulga kohta. Ministeeriumi 2005. aasta tööplaanis oli põhitegevuseks mittevajaliku vara väljaselgitamine plaanitud vara ümberhindluse käigus jaanuaris-veebruaris. Aastainventuuri käigus seda ei jõutud teha, kuigi raamatupidamise üldeeskiri seda nõuab. Ministeeriumi põhivara registris on märgitud objektid, mis vajaksid ümberhindlust, kuid ei ole kajastatud, kas objekt on kasutusel või mitte.

Ministeeriumi valitsemisalas olevate kinnisvaraobjektide ostu, müügi ja mõõdistamise kavad, mille koostamine on sätestatud ka kinnisvarabüroo põhiülesannetes, praegu veel puuduvad, kuna nende koostamise aluseks olev Eesti kaitseväe üksikasjalik arengukava on veel väljatöötamisel ja praegu ei ole veel lõplikult selge, kuhu, mida ja kui palju võib kaitsejõududele vajalikuks osutuda. “Kaitse-jõudude struktuur ja arenguplaan kuni aastani 2010” nendele küsimustele vastust ei anna, see annab vaid kaitsejõudude arengu põhisuunad.

Raamatupidamisarvestuses ei olnud kajastatud kõiki ehitisi

Raamatupidamisarvestuses ei olnud 2004. aastal kajastatud kõik ministeeriumi valitsemisel olevad endised Vene Föderatsiooni relvajõudude ehitised.

Näiteks ei olnud kuni 2004. aasta novembrini ministeeriumi bilansis arvel 99 hoonet, mis kajastati ministeeriumi 2004. aasta põhivara inventuuri aktis märkusega, et enne oli nimekirjas olevate varade kohta raamatupidamisele dokumentatsioon esitamata. Pistelise kontrolli käigus selgus, et arvele võtmata ehitisi oli veel. Nii näiteks ei olnud raamatupidamises arvel

- 5 endise Männiku polügooni hoonet, 3 hoonet Pärnumaal Saugas Nurmel, 10 rajatist (muldvallid, platsid, mahuti Harkus, Paljassaarel jm);
- 5 endise Tapa sõjaväelinnaku hoonet (praeguseks maha kantud ehitised) ja 5 Tallinnas Kopli 103b asuvat hoonet (rendile antud, vt punkt 3.3);
- elamu Tapal Valgejõe 13, mille ministeerium ostis 2000. aastal Tapa Linnavalitsuselt.

Seega ei olnud raamatupidamises arvel üle 130 ehitise, kuid samas olid need kõik arvel riigivara registris, mis näitab, et erinevaid andmebaase ei ole perioodiliselt võrreldud.

Osa ehitisi ei olnud kusagil arvel

Pistelise kontrolli käigus selgus veel, et Lääne-Virumaal Põimas asuva endise sõjaväelinnaku 17 rajatist ei olnud arvel ei raamatupidamises ega riigivara registris. Samuti ei olnud arvele võetud ega riigivara registris registreeritud Tapa sõjaväelinnaku rajatisi (v.a juurdepääsutee) ja osa Tartus Kasarmu 11 asunud sõjaväelinnaku rajatisi ning Paljassaarel asuvaid ehitisi. Vene Föderatsiooni sõjaväe lahkumisel taotles Kaitseministeerium peaaegu kogu Paljassaare poolsaare kaitsejõududele jätmist ja nii see ka Vabariigi Valitsuse 29.04.1994. a korraldusega nr 275-k vormistati. Praegu on Paljassaarel reformimata riigimaa ja seal asub mitmeid peremeheta ehitisi, mille füüsilist ja juriidilist säilimist ei ole tagatud.

Kokkuvõte

Kogu valitsemisala ehitiste olemi kohta annab praegu kõige põhjalikumat informatsiooni riigivara register, mille koguselised andmed on ebatäpsed ning kus 20% ulatuses ei kajastu, kelle valduses vara tegelikult on ja missugune on selle õige maksumus. Ministeeriumis puudub täielik ülevaade hoonete ja rajatiste kohta. Ka muud riiklikud registrid, nagu ehitisregister ja kinnistusraamat, ei suuda praegu andmete mittetäielikkuse tõttu asendada riigivara registrit. Riigikontroll on seisukohal, et praeguses olukorras, kus muud registrid ei asenda riigivara registrit ja nendele juurdepääs on takistatud, oleks kavatsetav riigivara registri likvideerimine enneaegne ja andmekogude seadusega vastuolus, sest riigi põhiregistri ülesandeid kinnis- ja riigivara osas täidab praegu vaid riigivara register.

Ettepanekud

Kaitseministrile

- Luua ministeeriumis tänapäeva nõuetele vastav regulaarselt uuendatav kinnisvararegister.
- Korraldada 2005. aasta jooksul kogu Kaitseministeeriumi valitsemisalas kinnisvaraobjektide ümberhindlus ja määrata kindlaks objektide seisukord.
- Korrastada andmed riigivara registris ja ehitisregistris.
- Kaaluda vajadust kanda kinnistusraamatusse maa ja ehitised, mis tegevuskava kohaselt on plaanis tulevikus võõrandada.

3. Riigivaraga 2004. aastal teostatud tehingute seaduslikkus

3.1. Vara oli võõrandatud kooskõlas riigivaraseadusega

Ministeeriumi valitsemisalas 2004. aastal võõrandatud ehitiste (sh korterite) maksumus jääkväärtuses moodustas kokku 15,3 mln kr. Ehitiste tasu eest võõrandamist (müüki) ministeerium ei korraldanud. Ehitised võõrandati tasuta vastavalt laekunud taotlustele. Nii võõrandati Kaitseliidule tasuta 16 kinnistut 97 ehitisega kogumaksumusega 15 085 846 kr.[18]

Samuti võõrandati tasuta Tallinna linnale kohaliku omavalitsuse funktsioonide täitmiseks 20 korteriomandit kogumaksumusega 244 497 kr, menetluses oli veel 59 asustatud korteri ja 2 asustamata kasutamiskõlbmatu korteri linnale üleandmine.

Auditi käigus kontrollisid Riigikontrolli audiitorid kõigi 2004. aastal tehtud võõrandamistehingute vastavust riigivaraseaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktide nõuetele ning mittevastavusi ei leidnud.

3.2. Vara mahakandmisel esines üksikuid puudusi

Mahakandmise otsused ei ole alati piisavalt põhjendatud

Ministeeriumi valitsemisalas otsustati 2004. aastal kõlbmatuks tunnistada ja maha kanda ehitisi soetusmaksumuses kokku 21,4 mln kr. Sellest põhilise osa (19,9 mln kr) moodustasid endise Tapa sõjaväelinnaku varad (87 hoonet). Hooned hindas 30.09.1998. a seisuga kinnisvarafirma Mendelson & Co. Kaitsejõudude Peastaabi ja ministeeriumi infrastruktuuriosakonna esitatud vara kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ning hävitamise taotluse ja ettepaneku kohaselt oli kogu vara rüüstatud ja muutunud varisemisohtlikuks. Nimetatud 87 hoonest oli riigivara registrisse kantud ainult 24.

Hoonete kohapealsel vaatlusel auditi käigus ilmnes, et varisemisohtlikud olid vaid osa nendest, kuid mõned vahetult Tapa linnaga piirnevas endise sõjaväelinnaku keskuses asuvatest hoonetest varisemisohtlikud ei olnud. Ka Tapa Väljaõppekeskus oli seisukohal, et vana linnaku territooriumil olevad hooned, mis praegu ei ole kasutusel, on vaid osaliselt varisemisohtlikud, ja tegi ettepanekuid nende edasise kasutamise kohta.

Samuti puudusid põhjalikud kalkulatsioonid Tapa vana sõjaväelinnaku renoveerimiseks või uue linnaku rajamiseks (tegelikult kujunes näiteks Tapa Väljaõppekeskuse renoveeritud kasarmute maksumuseks 5,8 mln kr ja 8,7 mln kr, uute kasarmute maksumuseks aga 20,4 mln kr, 21,2 mln kr ja 19,7 mln kr).

Seega ei peetud Tapa vana sõjaväelinnaku ehitiste mahakandmise taotluse esitamisel ja otsustamisel kinni järgmistest riigivara kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ja hävitamise korras sätestatud asja kõlbmatuks tunnistamise eeltingimustest: asi peab olema kantud riigivara registrisse, on tõestatud asja säilitamise ebaotstarbekus ning asi on osaliselt või täielikult hävinud. Riigikontroll ei võta siinkohal seisukohta, kas mahakandmis- ja investeerimisotsused on tekitanud riigile kahju, vaid rõhutab, et parima tulemuse saamiseks peavad nimetatud otsused olema põhjalikult läbi kaalutud ja teostatud korrektselt.

Mahakandmistaotluste menetlemise tähtaegadest ei ole suudetud alati kinni pidada

Riigivara kõlbmatuks tunnistamise, mahakandmise ja hävitamise korras on sätestatud järgmised tähtajad:

- asja kõlbmatuks tunnistamise eeltingimusteks olevate dokumentaalselt tõestatud asjaolude ilmnemisel koostab asutus, kelle bilansis vastav asi on, ühe kuu jooksul taotluse ja esitab selle riigivara valitsejale otsuse tegemiseks;

[18] Kaitseliidu seaduse § 40 alusel

- riigivara valitseja teeb oma otsuse 10 tööpäeva jooksul, arvates taotluse saamisest.

2004. aastal oli menetluses kolm volitatud asutuste esitatud mahakandmistaotlust, mida 2004. aastal ei jõutud otsustada. Eelnimetatud taotluste kohta esitas ministeeriumi infrastruktuuri osakond ministrile mahakandmistaotluse 21.12.2004. a. Ministeeriumis kehtestatud korrast tulenevalt pidi taotlused eelnevalt läbi vaatama ja ettepanekud esitama riigivara komisjon. Kuna riigivara komisjoni ei olnud veel moodustatud, jäid taotlused 2004. aastal lõpul läbi vaatamata. Taotlused vaadati läbi riigivara komisjoni 10.03.2005. a istungil, kus otsustati nendega nõustuda ja teha riigivara valitsejale ettepanek taotlused rahuldada. Nii nende kui ka mitmete teiste taotluste otsustamine viibis ministeeriumist saadud selgituste kohaselt organisatsioonilistel põhjustel – vahetusid kantsler ja asekantsler, millest tulenevalt viibis ka eelnimetatud komisjoni moodustamine.

3.3. Vara on antud kasutusse riigile ebasoodsatel tingimustel

Kehtivad hoonete rendilepingud on sõlmitud aastatel 1994–2001, kokku on sõlmitud 7 kinnisvara rendilepingut ja 1 hoonestusõiguse seadmise leping. Kinnisvara rendilepingutest 5 on vara Eesti Tehnika- ja Spordiliidule ja lennuklubidele tasuta kasutusse andmise lepingud ning 2 on vara tasu eest kasutusse andmise lepingud. Lisaks on väeosades sõlmitud üksikute ruumide rendilepinguid äri-ühingutega, kes peavad nn sõdurikodusid, kus väeosas viibivad ajateenijad ja teised isikud saavad puhata ning osta toidukaupu.[19]

3.3.1. Kaitseministeeriumi valitsemisel olevate kinnistute tasu eest kasutusse andmine

Aadressil Kopli 103 paiknes endine Vene Föderatsiooni sõjaväe kütusebaas. 10.03.1994. a sõlmis Kaitseministeerium ASiga Dekoil rendilepingu 15 aastaks,[20] lepingu täiendusega 05.01.1996. a pikendati lepingu tähtaega 10 aasta võrra[21] ning järgmise lepingu täiendusega 05.09.1997. a aga pikendati lepingut 26 aastaks[22] alates täienduse allakirjutamise hetkest.[23]

Renditasu koosneb kahest osast – renditasu rendiobjektilt (ruutmeetrilt) ja renditasu transiidilt. 2004. aastal kujunes rendi suuruseks 6,1 mln krooni. Lepingu objektiks oli maatükk suurusega kokku 6 ha ja kõik sellel ja selle all asuvad kommunikatsioonid, rajatised, ehitised, hoidlad ja muud objektid. Lepingus oli sätestatud, et kõik rendiobjektil asuvad objektid on rendileandja omanduseks. Rendile-andja kohustus andma rentnikule uute objektide ehitamiseks ja olemasolevate renoveerimiseks hoonestusõiguse seaduses ettenähtud maksimaaltähtajaks.

Kütusebaasi väljarentimise vaidlustas juba ministeeriumi järgmine juhtkond 1995. aastal

Tolleaegne Kaitseministeeriumi kantsler Robert Lepikson väitis, et rendileping on ebaseaduslik juba seetõttu, et üks rendilepingu objektidest on maa, mille väljarentimise õigust Kaitseministeeriumil ei ole.[24] 05.01.1996. a muutis kantsler Robert Lepikson oma seisukohta, kirjutades alla rendilepingu täienduse nr 2, millega sätestati, et rendilepingu objektiks on Tallinnas Kopli tn 103 asuvad hooned, ehitised, hoidlad ja kommunikatsioonid koos nende kasutamiseks vajaliku maaga (6 ha).

---

[19] Üksikasjalikumalt on nn sõdurikodude probleemistikku käsitletud Riigikontrolli aruandes "Üksik-sidepataljoni raamatupidamise korraldus ja majandustegevus 2004. aastal"
[20] Lepingu kirjutas Kaitseministeeriumi poolt alla kantsler Hannes Walter.
[21] Lepingu täiendusele kirjutas Kaitseministeeriumi poolt alla kantsler Robert Lepikson.
[22] Lepingu täiendusele kirjutas Kaitseministeeriumi poolt alla kantsler Toomas Kitsing
[23] Ministeerium soovis 2002. aastal kahel korral anda objektid Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 Riigi Kinnisvara ASile üle, kuid ülevõtmise otsust ei tehtud Keskkonna- ja Rahandusministeeriumi vastuseisu tõttu.
[24] Postimees, 18.12.1995. a

Hoonestusõiguse lepingus hoonestajale hüpoteegi õiguse sätestamisel ei ole lähtutud niivõrd riigi, kuivõrd hoonestaja huvidest

Rendilepingu täiendusega 25.05.1997. a kohustus rendileandja kui riigi esindaja oma pädevuse piires tegema vajalikud õigustoimingud hoonestusõiguse seadmiseks rentniku kasuks.[25] Maaregistrisse kanti Kopli 103 asuv maa 17.06.1998. a nelja osana, millest kolme osa (Kopli 103b, 103d ja 103e) siht-otstarve on riigikaitsemaa. Kopli 103c sihtotstarbeks määras ministeerium ärimaa. Seejärel seati rentniku kasuks 10.08.1999. a sõlmitud lepinguga Kopli 103c hoonestusõigus 36 aastaks.[26]

Algses lepingus oli rendiobjektile hüpoteegi seadmine, samuti temal asuvate hoonete ja rajatiste hoonestusõiguse pantimine lubatud vaid poolte kirjalikul kokkuleppel. Lepingu täienduses 1996. aastal sätestati, et rentnik ei või vara pantida. Hoonestusõiguse seadmise lepingus on aga sätestatud, et hoonestajal on õigus koormata hoonestusõigust kinnispandi (hüpoteegi), servituutide ja/või muude asjaõigustega, millest tuleb hoonestusõiguse seadjat kirjalikult informeerida ühe kuu jooksul arvates vastava asjaõiguslepingu sõlmimisest. Hoonestusõigus on rentniku poolt koormatud hüpoteegiga (kanne kinnistusraamatusse tehti 15.08.2000. a) summas 90 mln krooni, intressimääraga 3,5% hüpoteegi-summalt aastas hoonestajaga seotud äriühingu kasuks (st hüpoteegipidaja on hoonestaja osanik AS Eurodek).

Seega on vaatamata algsele vastuseisule järk-järgult muudetud rendilepingu tingimusi rentniku kasuks, ilma et riik oleks nendest muudatustest midagi märkimisväärset võitnud. Hüpoteegi tõttu võib kahju kanda riik, sest isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel.

Auditeerimise ajal ei olnud ministeeriumi bilansis ega bilansiväliselt kajastatud ühtegi Kopli 103 rendilepinguga rendile antud hoonet ega rajatist

Rendilepingu kohaselt anti rendile 14 teenistuslikku ja laohoonet, kommunaal- ja heakorraobjektid ning tehnilised seadmed. Üleandmis-vastuvõtuaktide kohaselt oli vara rahuldavas tehnilises seisundis. Lepingu täienduse kohaselt leppisid pooled 1997. aastal kokku osa kasutuskõlbmatuks muutunud vara lepingust väljajätmises. Mahakandmisele kuuluvate hoonete, rajatiste ja tehnoloogiliste seadmete loetelu sisaldas 38 nimetust, sh 9 hoonet. Kuna rendile oli antud 14 hoonet, pidi 5 hoonet jääma edasi rendile (ja järelikult ka ministeeriumi bilanssi). Lisaks peaksid ministeeriumi bilansis olema kajastatud ka 4 mahutit RVSK-5000 ja veduridepoo asukohaga Kopli 103b.

Rendilepingu 25.05.1997. a täienduse kohaselt leppisid pooled kokku kaasomandi suuruses aadressil Kopli 103b, millest 6,06% (482 000 krooni) moodustas kaitseministeeriumi osa ja 93,94% (7 474 648 krooni) rentniku osa. Kaasomandisse kuuluvad administratiivhoone, katlamaja pumbajaam ja olme-hoone. Riigikontrolli arvates peaksid need hooned olema ministeeriumi bilansis vastavalt ministeeriumi osalusele.

Maa sihtotstarbe muutmisel riigikaitsemaast ärimaaks Suur-Sõjamäel võiks renditasu olla oluliselt suurem praegusest

Suur-Sõjamäe 2 asuva kinnistu rendileping sõlmiti NCC Ehitus OÜga 14.11.2000. a tähtajaga 50 aastat.[27] Lepingu objektiks on (27 757 m^2 suurune) kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega. Renditasu suurus aastas on võrdne viie protsendiga kinnistu moodustava maa maksustamishinnast, sellele lisandub käibemaks. Lepingu sõlmimise momendil oli kinnistu moodustava maa maksustamishinna suuruseks 100 krooni ühe ruutmeetri kohta.

---

[25] Lepingu täiendusele kirjutas Kaitseministeeriumi poolt alla kantsler Toomas Kitsing.
[26] Hoonestusõiguse seadmise lepingule kirjutas Kaitseministeeriumi poolt kantsler Tarmo Männi volituse alusel alla Jüri Parbo. Lepingu kohaselt moodustab hoonestusõiguse tasu 5% seaduse alusel kindlaks määratud maa maksustamishinnast ehk 246 280 krooni aastas.
[27] Lepingu on Kaitseministeeriumi esindajana alla kirjutanud Ahto Kuuseok, kantsler oli sel ajal Tarmo Mänd.

Keskkonnaministeeriumi 2002. aasta andmetel oli kinnistu kui riigikaitsemaa maksustamishind 6 135 400 kr.[28] Keskkonnaministeerium väitis, et tegelikult on kinnistu kasutusel ärimaana, mille maksustamishind peaks olema 27 757 000 kr (1000 kr/m^2) ja kinnistu turuväärtus oli Keskkonnaministeeriumi hinnangul 20,8 mln kr. Keskkonnaministeeriumi arvates tuleks teostada põhjalik rendilepingu õiguslik analüüs, aga ka määrata kinnisasjale selle tegelikust kasutusotstarbest lähtuv sihtotstarve ja seeläbi oleks võimalik renditasu märgatavalt tõsta. Riigikontroll nõustub siinkohal Keskkonnaministeeriumi arvamusega.

3.3.2. Kaitseministeeriumi valitsemisel olevate varade tasuta kasutusse andmine

Kaitseministeerium on sõlminud kuus vara tasuta kasutamisse andmise lepingut mittetulundusorganisatsioonidega nagu Eesti Tehnika- ja Spordiliit, Lennuklubi Nurmsi ja Tartu Lennuklubi. Riigikontroll on seisukohal, et majandusliku sisu poolest on tegemist organisatsioonide mitterahalise toetamisega, mis ei ole eelarvestamise seisukohalt läbipaistev, sest raha liikumist ei toimu.

Riigikontrolli arvamuse kohaselt peab toetamine toimuma riigieelarve kaudu nii, et mittetulundusorganisatsioon tasub renti riigieelarvesse ja ministeerium taotleb toetusteks raha riigieelarvest, sest selline protsess on läbipaistvam ja seab senini tasuta vara kasutajad võrdsesse olukorda teiste toetuste saajatega, kes saavad toetust rahaliselt ja peavad seda põhjendama.

Ettepanekud kaitseministrile

- Korrastada aadressil Kopli 103 asuva riigivara arvestus nii ministeeriumi põhivara registris kui ka riigivara registris.
- Selgitada välja, kas riik on saanud Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 rendilepingute sõlmimisega kahju ja kes on sel juhul vastutavad isikud.
- Leida võimalused Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 asuvate kinnistute rendilepingute lõpetamiseks või muutmiseks riigile soodsamaks.
- Kanda vara maha ja see hävitada vaid põhjalikult analüüsitud taotluste alusel.

Tõnis Saar
Direktor II auditiosakonna peakontrolöri ülesannetes

[28] Keskkonnaministeeriumi arvamus Vabariigi Valitsuse 11.06.2002. a istungi päevakorrapunkti nr 12 (objektide üleandmine Riigi Kinnisvara ASile) kohta

Lisad

1. Kaitseministeeriumi valitsemisala hooned

Asutus	Hoonete arv	Maksumus (kr)	Kasulik pind (m^2)	
			kokku	sh eluruumide pind
Kaitseministeerium	393	107 358 103	76 637	5 780
Eesti Kaitsejõudude Peastaap	11	10 685 437	8 224	42
Eesti Kaitseliidu Peastaap	16	2 039 000	2 688	–
Eesti Merevägi	28	7 654 000	17 113	–
Eesti Rahuvalve Üksikkompanii*	12	11 820 019	4 926	–
Harjumaa ja Tallinna Riigikaitseosakond*	1	3 996 000	1 907	–
Jalaväe väljaõppekeskus Kuperjanovi Üksik-jalaväepataljon	43	29 013 157	x	x
- “ - Viru Üksik-jalaväepataljon	23	5 700 987	23 995	261
- “ - Üksik-vahipataljon	31	23 361 161	x	–
Kaitseliidu Harju Malev	17	x	x	–
- “ - Hiiumaa Malevkond	1	750 000	639	–
- “ - Jõgeva Malev	4	x	1 207	x
- “ - Järva Malev	3	x	710	x
- “ - Lääne Malev	47	x	x	x
- “ - Lääne-Viru Malev	13	x	x, 825	x
- “ - Pärnumaa Malev	1	109 893	809	42
- “ - Saaremaa Malev	16	x	x, 427	x
- “ - Valgamaa Malev	1	x	399	x
Kaitseväe Kesklaod*	5	448 490	149	–
Kaitseväe Lahingukool	15	12 693 226	23 957	320
Kaitseväe Logistikakeskus	50	13 836 300	1 547	870
Kaitseväe Ühendatud Õppeasutused	2	29 845 678	3 727	66
Kalevi Üksik-jalaväepataljon*	1	116 600	–	–
Kirde Riigikaitse osakond*	1	80 000	48	48
Kohtla-Järve ja Ida-Virumaa Riigikaitseosakond*	1	331 504	1 326	–
Narva ja Sillamäe Riigikaitseosakond*	2	218 664	783,4	–
Põlvamaa Riigikaitseosakond*	1	39 530	514,5	–
Pärnu Üksik-Jalaväekompanii*	27	36 202 264	15 411,2	–
Seli tervisekeskus	7	32 924	3 602,4	27
Staabi- ja sideüksuste väljaõppekeskus “Üksik-sidepataljon”	15	19 281 706	13 286,7	–
Suurtükiväegrupp	16	42 841 497	6 625,2	662
Tagalapataljon	19	6 856 317	15 960,2	–
Tartu ja Tartumaa Riigikaitse Osakond*	2	628 000	1223,8	–
Tartu Üksik-jalaväekompanii*	56	11 348 300	33 555	–
Teabeamet	1	x	x	–
Viljandimaa Riigikaitse Osakond*	1	241 468	12 775	–
Võru Riigikaitseosakond*	6	1 022 395	x	x
Väljaõppekeskus Rahuoperatsioonide Keskus	59	39 297 686	14 436,1	1 699

Õhuseiredivisjon	3	359 460	413	89
Õhutõrjedivisjon	26	3 501 278	10 854	–
Õhuväe Staap	120	103 287 035	x	–
Üksik Raadiotehniline Õhukaitsepataljon*	10	993 934	6 610	–
Kokku	**1 107**[29]	**526 019 013**[30]	**312 679**	**9 906**[31]

Allikas: riigivara register 21.01.2005. a seisuga

[29] Hoonete koguarvust 1108 on 255 üksikud korterid kortermajades.
[30] Maksumus puudub 345 hoonel.
[31] Paljude hoonete andmed puuduvad.

2. Hoonete jaotumine nende otstarbe järgi

Hoone nimetus	Hoonete arv	Maksumus (kr)	Pindala (m^2)	Märkused
Administratiivhoone, staabihoone	68	51 531 526	39 711	0-maksumusega 11, 0-pindalaga 19 hoonet
Alajaam	29	980 093		0-maksumusega 8 hoonet
Angaar	55	65 546 359		0-maksumusega 7, 0-pindalaga 51 hoonet
Abihoone	15	1 559 600	4 119	
Garaaž	68	18 263 600	23 540	0-maksumusega 24, 0-pindalaga 29 hoonet
Töökoda	25	13 951 129	28 000	0-maksumusega 6, 0-pindalaga 10 hoonet
Ladu, hoidla	165	46 170 433	41 281	Maksumus puudub 74, pindala andmed 95 hoonel
Kasarmu	53	94 464 215	47 800	Maksumus puudub 19, pindala andmed 26 hoonel
Meditsiinilise teenindamise hooned	14	11 823 687	12 991	0-maksumusega ja 0-pindalaga 8 hoonet
Saun	13	1 193 619	683	0-maksumusega 7, 0-pindalaga 9 hoonet
Söökla	22	7 427 967	4 860	0-maksumusega 6, 0-pindalaga 9 hoonet
Spordihoone	11	1 625 000	3 210	0-maksumusega 2, 0-pindalaga 6 hoonet
Üksikud korterid paljukorterilistes elamutes	255	32 156 013	13 414	0-maksumusega 7, 0-pindalaga 9 hoonet
Elamu	43	6 919 260	2 414	0-maksumusega 34, 0-pindalaga 32 hoonet
Ühiselamu	9	55 576 946	10 222	0-maksumusega 3, 0-pindalaga 4 hoonet
Katlamaja	29	15 346 693		0-maksumusega 11 hoonet
Pumbamaja	21	1 467 823		0-maksumusega 9 hoonet
Varjendid	16			0-maksumusega 8 hoonet
Väravahoone, pääsla	19	954 447	1028	0-maksumusega 2, 0-pindalaga 5 hoonet
Muud hooned	147	1 005 516		
Topeltkanded	30	3 457 036		
Kokku	**1107**	**526 019 013**	**312 679**	

Allikas: riigivara register

3. Kaitseministeeriumi valitsemisala rajatised

Asutus	Rajatiste arv	Maksumus (kr)	Märkused
Kaitseministeerium	30	1 128 262	mitmesugused rajatised
Eesti Kaitsejõudude Peastaap	1	4 043 498	sissesõidutee
Eesti Mereväe Staap	19	17 891 000	mitmesugused rajatised
Jalaväe väljaõppekeskus Kuperjanovi Üksik-jalaväepataljon	18	2 378 447	mitmesugused rajatised
- “ - Pärnu Üksik-jalaväepataljon	2	3 235 514	vee- ja kanalisatsioonitrassid
- “- Viru Üksik-jalaväepataljon	7	632 105	mitmesugused rajatised
- “ - Üksik Vahipataljon	17	1 316 489	mitmesugused rajatised
Kaitseliidu Lääne-Viru Malev	5	x	mitmesugused rajatised
- “ - Pärnumaa Malev	1	x	teed-platsid
- “ - Võrumaa Malev	5	x	mitmesugused rajatised
Kaitseväe Kesklaod*	6	703 660	piirdeaed, kaabelliinid
Kaitseväe Lahingukool	8	3 744 795	mitmesugused rajatised
Kaitseväe Logistikakeskus	11	2 252 457	mitmesugused rajatised
Kalevi Üksik-jalaväepataljon*	1	20 000	katlamaja kivikorsten
Lennubaas	6	22 677 530	mitmesugused rajatised
Pärnu Üksik-jalaväekompanii*	2	x	estakaadid
Seli tervisekeskus	2	196 298	asfalttee, metsapark
Suurtükiväegrupp	1	1 781 352	juurdepääsutee
Tagalapataljon	18	1 884 236	mitmesugused rajatised
Tartu Üksik-jalaväekompanii*	4	856 624	teed-platsid, piirded, mahutid
Tartu Üksik-jalaväepataljon	2	1 271 301	elektritoiteliin, antennimast
Staabi- ja sideüksuste väljaõppekeskus Üksik-sidepataljon	3	512 199	asfalteeritud platsid, mahutid, mälestuskivi
Võru Riigikaitseosakond	1	97 760	asfalteeritud plats
Väljaõppekeskus Rahuoperatsioonide Keskus	17	5 186 717	mitmesugused rajatised
Õhutõrjedivisjon	12	960 592	mitmesugused rajatised
Õhuväe Staap	2	159 282 000	autoteed, maandumis- ja ruleerimisteed
Üksik Raadiotehniline Õhukaitsepataljon*	10	1 907 128	mitmesugused rajatised
Kokku	**211**	**x, 233 968 964**	

Allikas: riigivara register

4. Rajatiste jaotumine otstarbe järgi

Rajatise nimetus	Rajatiste arv	Maksumus (kr)	Märkused
Asfaltteed, platsid	24	21 864 134	0-maksumusega on 5 rajatist
Elektriliinid	12	1 372 074	
Estakaadid	5	44 492	0-maksumusega on 2 rajatist
Haljastus	5	302 900	
Lennuväljade rajatised	5	142 272 000	0-maksumusega on 4 rajatist
Mahutid, tanklad, kütusehoidlad	18	4 339 249	0-maksumusega on 1 rajatis
Muldvall	5	0	
Piirdeaiad	18	22 760 730	0-maksumusega on 1 rajatis
Sadamarajatised	5	16 408 000	0-maksumusega on 3 rajatist
Siderajatised	16	2 358 339	
Soojustrassid, -sõlmed	21	2 208 568	
Vee- ja kanalisatsioonitrassid	30	11 417 644	0-maksumusega on 1 rajatis
Varjendid	4	63200	
Muud rajatised	30		
Topeltkanded	13	3 051 617	
Kokku	**211**	**233 968 964**	

Allikas: riigivara register

Kaitseministri vastus

KAITSEMINISTER

Hr Tõnis Saar
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie:15.08.2005 nr OSII-2-7.1/05/1303

Meie:31.08.2005 nr 1.2.-4./6038

Kontrollaruande eelnõu "Kaitseministeeriumi tegevus riigile kuuluvate hoonete valitsemisel" kohta

Täname Teid ja kogu auditi meeskonda Kaitseministeeriumi tegevuse riigile kuuluvate hoonete valitsemise osas kontrolli läbiviimise ja hinnangu andmise eest.

Oleme tutvunud kontrollaruande eelnõuga "Kaitseministeeriumi tegevus riigile kuuluvate hoonete valitsemisel" kohta ning esitame alljärgnevaga oma arvamuse kontrollaruande eelnõus nimetatud ettepanekute suhtes.

On siiras heameel nentida, et valdav osa eelnõus sisalduvatest ettepanekutest/kitsaskohtadest on Kaitseministeeriumile teada ja nende ellurakendamiseks on juba 2004. aastal alustatud vajalike toimingutega. Kaitseministeeriumi poolt kavandatud toimingud on detailselt kirjas 31.01.2005.a koostatud kinnisvarabüroo 2005. aasta tegevuskavas.

- Tänapäeva nõuetele vastava ja regulaarseid täiendusi võimaldava andmebaasi loomine on alanud. Eesmärgi täitmiseks on alates 01.06.2005 Kaitseministeeriumi kinnisvarabüroos tööl koosseisuväline peaspetsialist. Käesoleva aasta lõpuks on andmebaasi kantud andmed maade kohta ning hiljemalt 2006. aasta lõpuks on andmebaasi kantud ka hooned ja rajatised.
- Kaitseministeeriumi 26.05.2005 toimunud juhtkonna koosolekul on kinnitatud nimekiri 20 objektist, mis ei ole Kaitseministeeriumi valitsemisalas vajalikud ning mis seetõttu võõrandatakse. Käesolevaks ajaks on algatatud kolme võõrandatava hoone aluse maa kinnistamise protsess, osa kinnistuid on enampakkumise alghinna määramise eesmärgil hinnatud, osad on hindamisel. Enampakkumised on kavas läbi viia 2006. aasta esimesel poolaastal.
- Käimasoleva materiaalse põhivara ümberhindluse raames selguvad objektid, mis on ülesannete täitmiseks mittevajalikud, mida ei kasutata ja mis seetõttu maha kantakse ning lammutatakse.

MR 106059

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg nr
01.09.05 OSII-2-7.4/05/1303-2

- Kaitseväe väljaõppekeskuste ja harjutusväljakute perspektiivse vajaduse määratlemiseks on moodustatud komisjon, mida juhib Kaitseministeeriumi kantsler. Komisjoni lõpparuande tähtaeg on 16.01.2006.
- Kinnisvara arendamise plaani koostamist on võimalik alustada enne eelpool mainitud komisjoni lõpparuande valmimist nende linnakute ja objektide osas, mille edaspidine vajadus pole küsimärgi all. Arvestades Kaitseministeeriumi valitsemisala ehitiste suurt hulka on realistlik seada kinnisvara arendamise plaani valmimise tähtajaks 31.03.2007.
- Vastavalt aruandes sisalduvale ettepanekule algatab Kaitseministeerium vajalikud tegevused selgitamaks välja, kas Kopli 103 ja Suur-Sõjamäe 2 rendileandmisega on riigile kahju tekitatud. Pärast lepingute põhjalikku analüüsi on kavas leida võimalused eelnimetatud rendilepingute lõpetamiseks või muutmiseks riigile soodsamaks.

Lugupidamisega

Jaak Jõerüüt
Minister

Lauri Almann
Kantsler

Heda Aas 7170114
Heda.aas@kmin.ee