

Riigi tegevus riigi kinnisvara haldamise tsentraliseerimisel

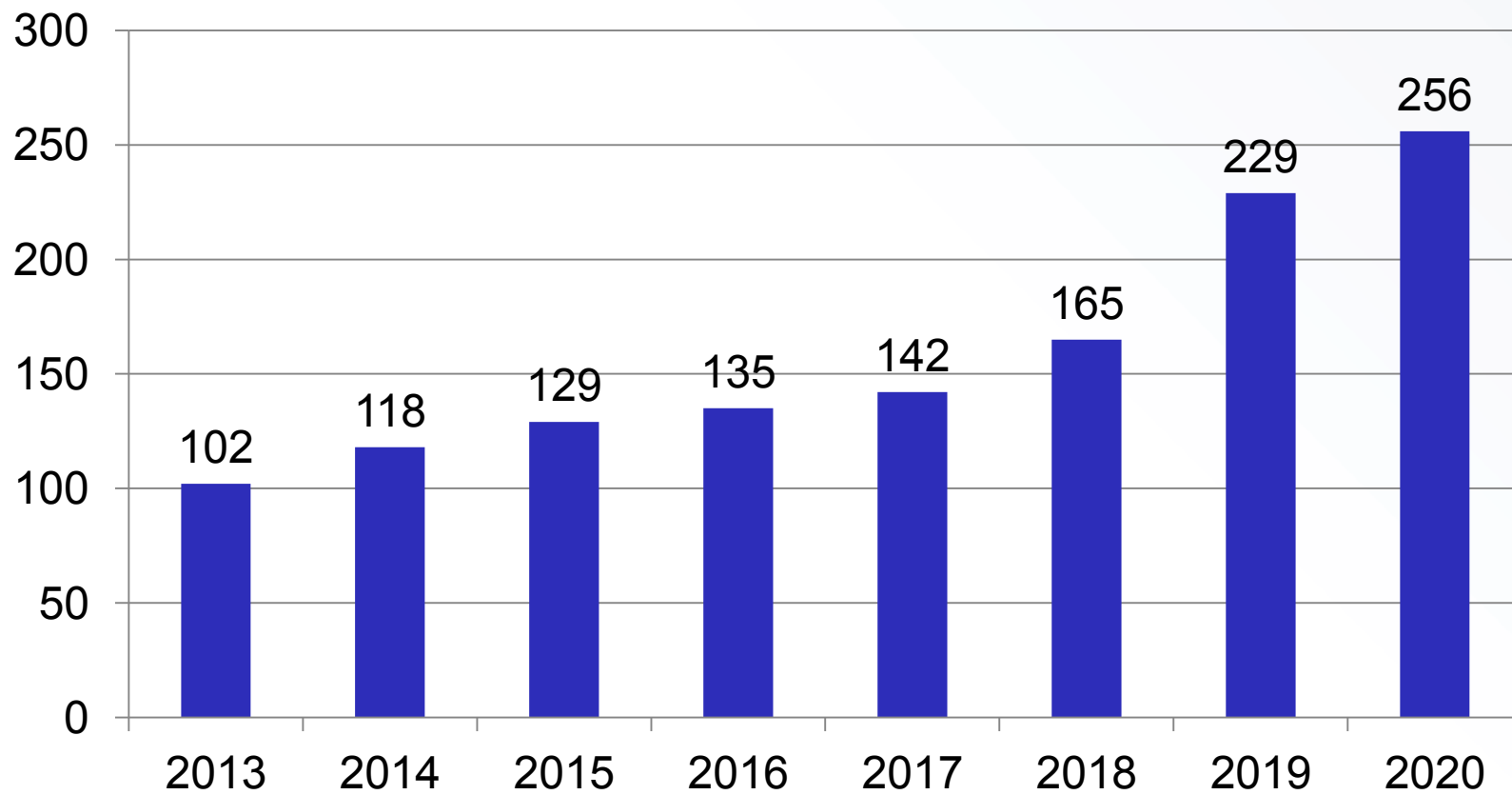
**Ermo Liedemann
Auditijuht**

***Riigieelarve kontrolli erikomisjon
7. november 2016***

Miks see audit on oluline?

- Riigiasutuste omanduses on 2453 hoonet ja hooneosa pindalaga 1,5 miljonit m², lisaks üüritakse 0,7 miljonit m² pinda;
- riigi kinnisvarakulud pole täpselt teada, 2016.a 135+ miljonit eurot;
- Rahandusministeeriumi prognoosi kohaselt aastaks 2020 kulud pea kahekordistuvad;
- riigi kinnisvarareform on kestnud 15 aastat – vajalik analüüsida kulgu ja tulemusi. Seos riigireformiga?

Riigiasutuste kinnisvarakulud 2013–2020 (miljonit eurot)



Aastal 2001 alustatud kinnisvarareformi eesmärk

Jätta riigiasutuste kasutusse vaid vajalikud hooned, teha need korda riigi võlakoormust suurendamata ning hallata kinnisvara tõhusamalt.

Selleks:

- asutati keskseks haldajaks Riigi Kinnisvara AS (RKAS);
- kavandati vajalike ja mittevajalike hoonete üleandmine lõpetada aastaks 2003;
- vajalikud hooned tuli RKASilt turutingimustel tagasi üürida;
- oodati pinnakasutuse tõhustumist, hoonete seisukorra paranemist, professionaalsemat kinnisvarahaldust ja seeläbi kokkuhoidu kinnisvara korrashoiult.

Kas kinnisvarareform on lõpule viidud ja hooned RKASile üle antud?

Ei ole, sest:

- üle on antud pea kogu mittevajalik vara, kuid kasutuses olevast pinnast vaid veidi rohkem kui 25%;
- riigiasutused viivitavad hoonete üleandmisega, kuna ei usu, et nn RKASi mudel on kõige otstarbekam;
- pärast RKASi asutamist valitsus riigi kinnisvarakasutuse ühtsetes ja selgetes reeglites kokkuleppele siiski ei jõudnud;
- Rahandusministeerium töötas 2007 välja kinnisvarastrateegia eelnõu, kuid valitsus seda ei kinnitanud;
- reform on kulgenud isevooluteed, riigiasutused kasutavad kinnisvara korraldamisel erinevaid praktikaid.

Kas kulude kokkuhoid RKASile üleantud hoonete puhul on saavutatud?

Ei ole, vähemalt Riigikontrolli analüüsitud objektide puhul.

- 15 aastaga pole kogutud andmeid, mis võimaldaks riigi hoonete korrashoiu tõhustamist terviklikult hinnata;
- Riigikontrolli analüüsitud objektide kinnisvarakulud kasvasid pärast RKASilt tagasiüürimist asutuse eelarves keskmiselt 2,5 korda;
- valdavalt on kasvanud ka riigiasutuste kulud kinnisvara korrashoiuteenustele: heakord, tehnohooldus jms;
- kulude kasvu peamiseks põhjuseks on üleminek uuele nn RKASi mudeliga rakendatud turupõhisele üürihinna;
- samuti on põhjuseks kinnisvara korrashoiuteenuste üldine kallinemine turul ning muutused teenuste mahus/sisus.

Kas hoonete pinnakasutus on tõhustunud?

Pigem mitte:

- riigiasutuste sõnul on ruumikasutus sageli ajalooliselt kujunenud ja pindade optimeerimisele mõeldakse vähe;
- reeglina on optimeerimiskavade koostamise initsiatiiv nii riigiasutuse kui ka RKASi poolt vähene, on siiski ka häid näiteid;
- riigiasutused pole ka motiveeritud pindade optimeerimisse tõsiselt suhtuma, sest seni on riigieelarvest rendimaksete tõusu katteks raha eraldatud.

Kas hoonete seisukord on paranenud ja paraneb?

Pigem mitte:

- ülevaatlikku infot riigiasutuste hoonete seisukorra kohta pole;
- aastal 2008 langes ära üks RKASi mudeli kasutamise peamisi argumente;
- RKAS ei saa hoonete kordategemiseks vabalt võtta laenu ja raha kasutada, kuna see mõjutab eelarvetasakaalu;
- Rahandusministeeriumi hinnangul ei piisa praegu RKASile makstavast remondirahast hoonete kordategemiseks, remondivõlg ca 500 miljonit eurot.

Kas on teada, kui palju riik oma ülesannete täitmiseks perspektiivis pinda vajab?

Ei:

- olukorras, kus pinnavajaduse tõhustamisele mõeldakse vähe, ei peeta ka pinnavajaduse prognoosimist reeglina tõsiseltvõetavaks ülesandeks;
- riigireformi ja ametnike arvu vähendamise temaatikat ei ole seni ruumivajaduse prognoosimise ja tõhustamisega koos käsitletud.

Areng paremuse poole:

- mittevajalikest hoonetest on riigiasutused valdavalt vabanenud;
- loodud on riigi kinnisvararegister, mis küll ei anna ülevaadet kinnisvaraga seotud kuludest ja kasutamisest;
- Rahandusministeerium on asunud koostama regulaarseid kinnisvaravalitsemise koondaruandeid;
- RKASi tegevusele kinnisvarahalduse dokumenteerimisel ja kulude arvestamisel ei ole põhjust etteheiteid teha. RKAS on panustanud infosüsteemide toimimisele ja andmete saamine on üldjuhul hõlbus.

Riigikontrolli üldhinnang riigi kinnisvarareformi ja selle tulemuste kohta

- Riigikontrolli hinnangul pole 2001. aastal alanud riigi kinnisvarareformi eesmäärke saavutatud;
- riigi hoonestatud kinnisvara valitsetakse killustatult ja selle kasutamine on endiselt ebatõhus;
- selle peamiseks põhjuseks on valitsuse suutmatus leppida 15 aasta jooksul kokku riigi ühtses kinnisvarapoliitikas, mille raames valida analüüsile tuginevalt kõige otstarbekam kinnisvara korraldusmudel, kehtestada riigiasutustele selged pinnakasutamise tõhustamise ning kinnisvarakulude ohjamise eesmärgid ja nende saavutamist ka hinnata.

Riigikontrolli peamised soovitused riigihalduse ministrile (1)

- Töötada riigireformi raames välja ja valitsuses kinnitada riigi (hoonestatud) kinnisvarastrateegia, milles:
 - määrata kooskõlas valitsussektori töötajate arvu vähendamise ja riigiasutuste koondamisega kindlaks, kas ja kui palju peaksid riigi kinnisvarakulud järgmise 10 aasta jooksul vähenema;
 - määrata kindlaks, kui palju ja millises seisukorras kinnisvara riik enda ülesannete täitmiseks vajab ning kuidas on kavas kinnisvara ülalpidamist ning arendamist rahastada.

Riigikontrolli peamised soovitused riigihalduse ministrile (2)

- Töötada riigireformi raames välja ja valitsuses kinnitada riigi (hoonestatud) kinnisvarastrateegia, milles:
 - sõnastada konkreetsed abinõud, aja- ja tegevuskava ning vastutajad pinnavajaduse prognoosimiseks 5–10 aasta perspektiivis ja pinnakasutuse tõhustamiseks kõikides valitsemisalades;
 - Muuta riigieelarve koostamise viisi selliselt, et see motiveeriks riigiasutusi põhjalikult süvenema RKASi üüri- ja korrashoiuteenuse hindadesse ning alternatiivsetesse turupakkumistesse; kaaluda osa riigiasutuse kinnisvarakuludelt kokkuhoitud raha jätmist riigiasutuse eelarvesse.

Mis on numbrite taga?

Objekt (kasutaja)	Kulu enne	Kulu pärast	Juurdekasv
Taara pst 2, Tartu (Maa-amet)	3,37	8,20	143%
Gonsiori 29, Tallinn (Sotsiaalministeerium)	3,57	11,15	212%
Tallinna 30, Rakvere (Sotsiaalkindlustusamet)	1,87	8,00	328%
Vilmsi 55, Tallinn (Rahvakultuuri Keskus)	4,79	14,03	193%
Kalevi 1, Tartu (Tartu Ringkonnakohus)	1,75	8,71	398%
Toompuiestee 7, Tallinn (Patendiamet)	6,25	11,60	86%
Erika 3, Tallinn (Päästeamet, Häirekeskus)	4,92	8,57	74%
Jaama 4, Tallinn (Päästeamet)	3,45	11,27	227%
Kreutzwaldi 52, Võru (Politsei- ja Piirivalveamet)	2,46	6,08	147%
Pavlovi 4, Sillamäe (Politsei- ja Piirivalveamet)	1,66	3,83	131%
Aru tn 10, Tallinn (Konkurentsiamet)	3,43	7,29	113%

ENNE		RKAS
1,45	elekter, küte, vesi, muu	1,68
1,27	heakord	1,37
1,90	tugiteenused	3,18
0,07	remondikomponent	1,50
0,10	tehnohooldus	0,47
4,79	KASV 171%	8,20

ENNE		RKAS
4,79	elekter, küte, vesi, muu, heakord, tugiteenused, remondikomponent, tehnohooldus	8,20
?	haldamine	0,38
0	kasutustasu	5,43
	40%	
4,79	KASV 293%	14,03

Kasutustasu?

- Tasu kapitali kasutamise eest;
- kasutustasule lisanduvad kõik vara haldamise, hooldamise ja kasutamisega seotud kulud;
- riigi ootus RKAS omakapitali tootlusele 6,6% omakapitalilt.



Omakapital	2016 6 kuud	2015
AKTSIAKAPITAL	192 153 400	188 458 600
REGISTREERIMATA AKTSIAKAPITAL	2 458 440	2 179 100
ÜLEKURSS	811	721
RESERVID	3 782 384	2 998 116
JAOTAMATA KASUM	65 147 530	50 246 442
ARUANDEAASTA KASUM (-KAHJUM)	6 321 504	15 685 356
OMAKAPITAL KOKKU	269 864 068	259 568 335

Omakapitali tootluse sees maksavad riigiasutused kinni ka RKASile üle antud võõrandamata varade oodatava tootluse

Varaportfell	Kinnistute pindala (m ²)	Kinnistute arv (tk)	Hoonete arv (tk)
Haldusportfell	3 956 183	357	627
Arendusportfell	1 101 335	52	71
Müügiportfell	4 995 060	274	330
RKAS omandis olev varaportfell kokku	10 052 578	683	1 028

Kas praegune kinnisvara haldamise mudel, kus väga suur osa kinnisvara kulude kasvust on seotud RKASi omakapitali 6,6% tootluse tagamisega, on mõistlik?

Tänan!

