

Ülevaade riigi kinnisvarapoliitikast

*Kas nappides rahalistes tingimustes tehakse
kokkuhoidlikke ja läbimõeldud kinnisvaraotsuseid?*

Ülevaade riigi kinnisvarapoliitikast

Kas nappides rahalistes tingimustes tehakse kokkuhoidlikke ja läbimõeldud kinnisvaraotsuseid?

Kokkuvõte

Eesti riigi ametiasutuste kasutuses on ca 2,2 miljonit m² hoonepinda, mille majandamiskulud olid 2019. aastal ligikaudu 150 miljonit ja investeeringud neisse hoonetesse moodustasid ca 100 miljonit eurot. Alates aastast 2001 on riigi eelistatud suund olnud hoonete üleandmine ja (koos korrashoiuteenustega) tagasiüürimine Riigi Kinnisvara ASilt ning uute pindade hankimine RKASi kaudu. Riigi kinnisvara kasutatakse erinevate omandi- ja haldussuhete alusel, suur osa riigi hoonetest on riigiasutuste omandis.

Riigikontroll intervjueris Rahandusministeeriumi kui riigi kinnisvarapoliitika kujundajat, teisi ministeeriume kui riigivara valitsejaid ja RKASi kui kinnisvarateenuste osutajat, et selgitada välja, millised on riigi kinnisvarakorralduse plussid ja miinused ning kas Vabariigi Valitsuse aprillis 2021 heaks kiidetud „Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2021“ pakub probleemidele lahendusi.

744 mln

eurot taotlesid ministeeriumid kinnisvarainvesteeringuteks perioodil 2022–2025.

Raha vähesusest hoolimata kavandatakse kinnisvaraga seotud riigieelarve kulusid viisil, mis ei suuna riigiasutusi leidma kokkuhoidlikke ja tulevikku vaatavaid kinnisvaralahendusi parimalt pakkujalt, vaid valima tingimustest sõltumata Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi (RKAS).

Kinnisvaravajaduste kriitiline hindamine ja pindade üürimine soodsaimalt pakkujalt on eriti oluline olukorras, kus Rahandusministeeriumi sõnul on riigi hoonete korrashoiuks vähemalt kolmandik raha puudu ja peaküsimuseks võib tõusta, kuidas lasta ehitistel targalt laguneda.

RKAS on küll ehitustehniliselt ja projektijuhtimise vallas kompetentne, kuid omaniku seatud omakapitali tootluse eesmärk võib pärssida võimalikult soodsate ja paindlike kinnisvarateenuste osutamist. Erasektorist leitud lahenduste võiduraha võetakse riigiasutuse eelarvest sageli ära.

Vabariigi Valitsus kinnitas aprillis 2021 riigi uue kinnisvarapoliitika, kuid juba selle dokumendi heakskiitmise järel olid Rahandusministeerium jt ministeeriumid ning RKAS seisukohal, et põhimõttelisi kitsaskohti see ei lahenda.

- **Ministeeriumid: on ebarealistlik oodata, et RKAS pakub kinnisvara kasutajale võimalikult soodsaid teenuseid ja tingimusi.** RKAS on ehitustehniliselt pädev, kuid ministeeriumide sõnul partnerina jäik ja pigem kulukas ega toeta hoonete paindlikku kasutust, kui asutuste vajadused ja ülesanded muutuvad. RKASi ühishangetest saadav kokkuhoid on küsitav ja Rahandusministeeriumi sõnul väärib analüüsimist, millise hinnaga hangib RKAS turult ehitusteenuseid. Riik seab omanikuna eesmärgi, kui palju peab RKAS teenima omakapitalilt tulu.
- **Paljud ministeeriumid ei suuda endi sõnul olla nn targad tellijad, kes veenduksid RKASi hinnakujunduses ja oleksid tingimuste üle läbirääkimisel RKASile tugevad partnerid.** Näib, et Rahandusministeerium jt ministeeriumid on endi ning RKASi ülesandeid ja vastutust mõistnud 20 aastat erinevalt. Ministeeriumide arvates on kinnisvarareformi käigus rõhutatud, et kompetentsikeskus on RKAS koos vastava personaliga, mitte riigiasutused. Seevastu Rahandusministeeriumi sõnul on RKAS olnud alati ainult targa tellimuse tehniline täitja ning kunagi pole olnud eesmärk, et riigiasutused vähendaksid enda võimekust oma vajadusi läbi mõelda ja tingimuste üle RKASiga läbi rääkida.

- **Soodsamaid lahendusi, üüripinda või korrashoiuteenust riigiasutused tavaliselt erasektorist ei otsi, sest RKASiga seotud kulud ja hindade kallinemised on riigieelarvest vaikimisi kinni makstud.** Seevastu erasektori partneri hindade tõusu korral tuleks raha leida asutuse sisemiste ressursside arvelt. Erasektorist leitud soodsama lahenduse nn võiduraha võetakse üldjuhul asutuse eelarvest ära.
- **Riigi kinnisvarainvesteeringute otsustamise läbipaistmatus Vabariigi Valitsuse tasandil devalveerib riigiasutuste jaoks kinnisvaravajaduste kriitilist hindamist.** RKASi tasandi rahastamisotsuste tegemise aeglus pärsib ministriumide hinnangul samuti ettevaatavat planeerimist.
- **RKASi sõnul peab valitsus/Rahandusministeerium andma täpsed suunised, millest RKAS saaks igapäevastes kinnisvara arendusi ja remonte puudutavates otsustes lähtuda,** milline on vastuvõetav hoonete seisukord ja remondi n-ö tase. RKAS nentis, et äriühinguna on nad kohustatud rahalisi riske minimeerima, kuid rõhutas, et kokkuhoidlikumad lahendused saavad alguse läbimõeldud alginvesteeringust hoonesse, nn elueakuludega arvestamisest ning riigiasutuste soovide realistlikust ja täpsest kirjeldamisest.
- **Ministriumide hinnangul valitsuse aprillis 2021 heaks kiidetud kinnisvarapoliitikaga edasi minna ei saa. Rahandusministeerium, kelle ülesanne on esitada valitsusele ettepanekud kinnisvarakorralduse parandamiseks, ootab seevastu hoopis valitsuse selget seisukohta, milliseid muudatusi riigi kinnisvarakorralduses teha.** Riigi kinnisvarareform on kestnud 20 aastat, valdkonna peamised kitsaskohad on olnud teada, kuid lahendused on edenenud väga aeglaselt. Ministriumide hinnangul on selle üks põhjus, et kinnisvarapoliitilised plaanid ja arutelud on jäänud peamiselt teoreetiliseks. Rahandusministeeriumi sõnul on kinnisvarapoliitika edukat rakendamist takistanud ka rahapuudus vajalike infosüsteemide arendamisel ning inimeste vähesus Rahandusministeeriumis.

Riigiasutuste vähene motivatsioon ja võimekus olla nn tark tellija, rahastamise ebaselgus ning kinnisvara majandamine praegustel tingimustel võivad viia ebamõistlike kinnisvaraotsusteni

Soovitused riigihalduse ministrile ja ministri vastus

Riigikontroll soovib riigihalduse ministril koostöös rahandusministri ja hiljemalt riigi eelarvestrateegia 2023–2026 koostamise ajaks

- rahastada riigieelarvest kinnisvarakulud edaspidi nii, et see soodustaks riigiasutuste pindade üürimist ja kinnisvara korrashoiuteenuste ostmist parimalt pakkujalt, mitte tingimustest sõltumata RKASilt; samuti nõuda riigiasutustelt kinnisvaravajaduste kriitilist ja tulevikku vaatavat hindamist ning soosida seda läbipaistvate rahastamisotsuste jm asjakohaste abinõude rakendamise kaudu;

Riigihalduse minister nõustus soovitusel. Minister rõhutas, et soodsaima kinnisvaralahenduse leidmine on kinnisvarakeskkonna tellija (tavaliselt valitsemisala asutus) vastutus ja vabadus. Minister nentis siiski, et osaliselt võiks valitsemisalale kinnisvarakuludeks kavandatud raha kasutamine olla paindlikum ning mõistlikku lahendust otsitakse.

- leida valitsuse tasemel võimalusi, kuidas vähendada riigi seatud tingimuste (sh omakapitali tootlikkuse ootuse) pärssivat mõju

tõhusale kinnisvarakasutusele, säilitades samas kompetentsikeskuse (ehitustehnilised) teadmised ja oskused;

Minister märkis, et omakapitali tootluse seadmisel tuleb arvestada Euroopa Liidu riigiabiireeglitega, kuid rendimakse mõjutamiseks on ka teisi võimalusi, näiteks remondikomponendi suurus; kapitalikomponent, rendilepingute tähtjad jm. Minister kinnitas, et 2022. aastal on kavas analüüsida RKASi rahastamismudelit, et leida kulude vähendamise võimalusi ja suurendada paindlikkust riigiasutuste ning RKASi vahelistes üürilepingutes.

- anda riigiasutustele võimaluse korral teatav pikemaajaline info/kindlus kinnisvarainvesteeringute rahastamise kohta, sest see aitaks paremini planeerida kinnisvara investeeringuid ja jooksvat korrashoidu; ning viia esimesel võimalusel ellu riigi kinnisvararegistri arenduse II etapi tööd ja kujundada käsitöö vähendamiseks kinnisvararegister ning juhtimiskavad ühtselt toimivaks tööriistaks.

Minister nõustus sisuliselt soovitusel ja kinnitas, et riigi 10-aastane hoonestatud kinnisvara investeeringute plaan koostatakse riigi eelarvestrateegia aastateks 2023–2026 kokkupaneku raames ja selle osana. Riigi kinnisvararegistri arenduste II etapp on saanud positiivse eelotsuse, ja kui kõik läheb plaanipäraselt, on riigi kinnisvara juhtimiskavad võimalik esimest korda registripõhiselt koostada 2025.–2028. aasta riigi eelarvestrateegia koostamise käigus.

Riigikontroll soovib riigihalduse ministril koostada ja esitada Vabariigi Valitsusele uuendatud riigi kinnisvarapoliitika, milles on kirjeldatud kinnisvara valitsemise tõhustamisele ja raha otstarbekamale kasutusele suunatud eesmärgid ning konkreetsed tegevused koos ajakava, maksumuse prognoosi ja vastutajatega.

Ministri sõnade kohaselt ei kavandata praegu riigi kinnisvarapoliitika uuendamist, vaid keskendutakse aprillis 2021 valitsuse heakskiidetud kinnisvarapoliitika põhimõtete rakendamisele. Ministri vastuskirjast nähtub, et Rahandusministeeriumi hinnangul on kinnisvaraga seotud probleemid, eesmärgid, tegevused, vastutajad ja tähtjad poliitika-dokumendis piisavalt selgelt sõnastatud ja ministeeriumide kriitika, mida Riigikontroll ülevaates käsitleb, viitab (pelgalt) puudustele poliitika kommunikatsioonis.

Riigikontrolli kommentaar: kuna kõigi kaheksa ministeeriumi esindajad leidsid Riigikontrolliga vesteldes, et kehtiv riigi kinnisvarapoliitika pole rakendamiseks piisavalt konkreetne ja/või vajavad põhimõttelised küsimused (näiteks asutuste ülesanded ja vastutus, eelarve suurus ja paindlikkus) täiendavat arutelu, ei pruugi paremast kommunikatsioonist piisata. Riigikontroll leiab, et ühel või teisel viisil tuleb kinnisvarapoliitika eesmäärke, tegevusi, rahalisi võimalusi / maksumuse prognoosi, vastutajaid ja tähtaegu täpsustada, et valdkonda tõhusalt juhtida ja arengut hinnata.

Sisukord

Valitsus peaks nõudma ja soosima riigiasutuste kinnisvaravajaduste kriitilist hindamist, pindade/teenuste üürimist parimalt pakujalt ning paindlikke üürisuhteid muutavas keskkonnas	5
Eesti avalikul sektoril on miljoneid ruutmeetreid pinda, mille kasutustarkusest sõltuvad riigi avalikud teenused ning kulud maksumaksjale	5
Senine riigi kinnisvarapoliitika on toonud kaasa olukorra, kus ministriumidel ja RKASil napib huvi või võimekust püüelda parimate kinnisvaralahenduse poole	5
Riigiasutuste huvi otsida soodsamaid pindu või teenuseid turult on aastaid pärssinud viis, kuidas kinnisvarakulusid riigieelarvest rahastatakse	6
Ministriumid: RKASi eesmärk on teenida kasumit, mitte pakkuda soodsaid ja paindlikke üüritingimusi. Meil ei ole võimekust RKASiga läbi rääkida	7
Valitsus peab olema kinnisvaravajaduste hindamises nõudlikum, kuid ka toetama riigiasutusi, tehes läbipaistvaid ja operatiivseid rahastamisotsuseid	8
Harva esinev võimalus saada investeringuraha võib viia ebamõistlike lahendusteni: valmivad üksikud ülepaisutatud objektid valdavalt kehvemas seisukorras hoonete kõrval	10
RKAS: üldiselt peame lähtuma äriühingu tegevusloogikast, kuid RKASil pole mandaati ära öelda ka kallimatele lahendustele. Riik peab ütleva, mida ta soovib, toetama investeringute läbimõtlemit ja motiveerima kokku hoidma	10
Ministriumide ja RKASi sõnul on riigi kinnisvarahalduses positiivseid arengusuundumusi, kuid need on toimunud väga aeglaselt ja põhimõttelistes küsimustes kinnisvarapoliitika 2021 lahendusi ei too	11
Rahandusministeerium: raha on väga vähe ja kinnisvarahaldust tuleb jätkuvalt tõhustada. Ootame valitsuselt selget suunist, kuidas kinnisvarapoliitikaga edasi minna	12
Riigikontrolli soovitusel ning riigihalduse ministri vastused	14
Ülevaate iseloomustus	16
Ülevaate eesmärk	16
Ülevaate ulatus ja käsitlusviis	16
Riigikontrolli varasemaid auditeid kinnisvaravaldkonnas	18

Valitsus peaks nõudma ja soosima riigiasutuste kinnisvaravajaduste kriitilist hindamist, pindade/teenuste üürimist parimalt pakkujalt ning painedlikke üürisuhteid muutavas keskkonnas

Eesti avalikul sektoril on miljoneid ruutmeetreid pinda, mille kasutus-tarkusest sõltuvad riigi avalikud teenused ning kulud maksumaksjale

1. Vabariigi Valitsuse aprillis 2021 kinnitatud riigi kinnisvarapoliitika põhimõtete¹ kohaselt ei ole täpselt teada, kui palju on Eesti avaliku sektori kasutuses hoonepinda, kuid seda on vähemalt 7,8 miljonit m². Riigi ametiasutustel ja hallatavatel riigiasutustel on pinda ca 2,2 miljonit m² ja kohalikel omavalitsustel ligikaudu 5,6 miljonit m².

2. Sellele lisanduvad haigekassa, töötukassa, avaliku sektori teiste juriidiliste isikute, sihtasutuste, äriühingute ja mittetulundusühingute kasutatav pind, mille kohta riigil täpsemad andmed puuduvad või pole neid koondatud.

3. Valitsuse heakskiidetud riigi kinnisvarapoliitika 2021 hõlmab peamiselt riigiasutusi (viidatud 2,2 miljonit m²), mille kinnisvara majandamiskulud olid 2019. aastal ca 150 miljonit ja investeringud hoonetesse moodustasid ligikaudu 100 miljonit eurot. Rahandusministeeriumi sõnul on kulud viie aastaga kasvanud poole võrra.

4. Riigikontroll analüüsis poliitikat ja intervjueris osapooli, et selgitada välja, millised on riigi kinnisvarakorralduse kitsaskohad ja kas valitsuse kinnitatud eesmärgid ning tegevused on suunatud lahendustele.

Senine riigi kinnisvarapoliitika on toonud kaasa olukorra, kus ministeeriumidel ja RKASil napib huvi või võimekust püüelda parimate kinnisvaralahenduse poole

5. Kinnisvarapoliitika, mis valmis aastal 2021, seab kolm suurt eesmärki: 1) kinnisvarakeskkond toetab põhitegevust; 2) elueakulud on optimaalsed; 3) valdkondlike strateegiate eesmärgid on täidetud.

6. Riigikontrollile nähtub, et eesmärkide saavutamiseks peavad riigiasutused teadma, millist kinnisvara, kui palju ja millises seisukorras neil parasjagu on ning läheb ülesannete täitmiseks tõenäoliselt tarvis tulevikus.

7. Teine eeldus on Riigikontrolli arvates, et riigiasutuse nõustaja ja kinnisvarateenuste peamine osutaja (praeguses praktikas RKAS) analüüsib kriitiliselt riigiasutuse plaane ja soove ning pakub välja (ehitustehniliselt) kõige otstarbekama/soodsama lahenduse.

8. Kolmandaks on oluline, et Rahandusministeerium (RM) riigi kinnisvarapoliitika väljatöötaja ja koordineerijana, samuti riigieelarve ettevalmistajana² hoiaks riigiasutuste ning RKASi kliendisuhete

Riigikontroll intervjueris Rahandusministeeriumi kui riigi kinnisvarapoliitika kujundajat, teisi ministeeriume kui riigivara valitsejaid ja RKASi kui riigile kinnisvarateenuste osutajat, et selgitada välja, millised on riigi kinnisvarakorralduse tugevad küljed ja kitsaskohad ning kas riigi värske kinnisvarapoliitika pakub probleemidele konkreetseid lahendusi.

¹ https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/riigi_kinnisvarapoliitika_pohimotted.pdf

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/129122011136?leiaKehtiv>

toimimisel silma peal ja hoolitseks selle eest, et valitsus teeks võrsunud kinnisvaralahenduste elluviimiseks läbipaistvad rahastamisotsused.

9. Intervjuudest RMI, riigivara valitsejatest teiste ministriumide ja RKASiga selgus, et eelkirjeldatud eeldused praegu paljuski täidetud ei ole, kinnisvarapoliitika 2021 vajalikku muutust ei too ja eesmärgid jäävad sama praktikaga jätkates ilmselt saavutamata. Ministriumide sõnul ei suuda nemad valdavalt olla nn targad tellijad, nagu poliitika ette näeb, sest ministriumide arvates on RM pikki aastaid rõhutanud vajadust, et kompetentsus liiguks ministriumidest RKASi, ning suunanud riigieelarve kaudu RKASi teenuseid kasutama.

10. RKASi hinnangul ei ole neile riik andnud täpset suunist ega mandaati, millisel n-õ tasemel kinnisvarakeskkonda riigiasutustele peaks pakkuma. RMI kinnitusest vastutab põhitegevuseks vajalike pindade ja kinnisvara korrashoiuteenuste tagamise eest ministrium/riigiasutus, kuid RMI teeb murelikuks, kui asutused ja RKAS takerduvad vaidlustesse lepingute sõlmimisel, muutmisel ja lõpetamisel.

Riigiasutuste huvi otsida soodsamaid pindu või teenuseid turult on aastaid pärssinud viis, kuidas kinnisvarakulusid riigieelarvest rahastatakse

11. Riigikontrolli intervjuueeritud ministriumide hinnangul on nad enamasti lähtunud aastal 2001 alanud kinnisvarareformi suunistest, et kinnisvara kompetentsikeskus on RKAS ning riigiasutustel endil pole vaja kinnisvaraalaseid teadmisi ja oskusi varasemal määral hoida.³ Riigieelarve koostamise praktika kaudu on RM kahandanud aga ka kinnisvarapädevuse säilitanud riigiasutuste motivatsiooni leida sobivam ja kokkuhoidlikum kinnisvaralahendus erasektorist.

12. Riigikontrolliga vestelnud ministriumid kirjeldasid, et kinnisvarale riigieelarvest raha eraldamise viis on see, millega neid suunati RKASile oma hooneid üle andma (sest muidu ei saanud hoonetele investeeringuid) ja millega neid valdavalt ka praegu RKASiga kliendisuhetes hoitakse⁴.

13. Riik on RKASiga seotud üürilepingute kulud ja kallinemised maksnud riigieelarvest aastaid vaikimisi kinni, samal ajal kui erasektorist leitud pinna või kinnisvarateenuste jaoks peaks asutus leidma raha enda muude tegevuste arvelt. Ministriumide sõnul on nad seetõttu erasektori poole pöördunud äärmise vajaduse korral – kui RKASil ei ole sobivat pinda pakkuda –, sest rahaliselt ei ole see mõistlik. Nii on RM eelarvepoliitilise meetmega pärssinud konkurentsi kinnisvarateenuste turul.

„Valitsemisalal on hoone, mille remondikulud on tänaseks RKASi arvutuste/nõudmiste kohaselt kasvanud algsega võrreldes juba enam kui kolmekordseks jõudes üsna arusaamatu ruutmeetrihinnani. RKASi pakutav lahendus on,

„Valitsemisalal on hoone, mille ruumides töötavate inimeste keskmine palk on veidi üle 1000 euro ja RKASile makstav üür moodustab 800 eurot kuus inimese kohta. Hoonest kolmandik on kasutusel.

Kõik saavad aru, et see on ebamugav olukord, aga keegi osapooltest kas ei saa või pole motiveeritud seda muutma, sest riik on enda kinnisvarareformiga sellised suhted ja rollid loonud. See on sihtotstarbeline kulu riigieelarve mõistes ja riigiasutusel pole vajadust ega võimekust minna RKASiga hinnavaidlusesse. Sest ka võimekuse kohta on olnud ju selge sõnum riigiasutustele, et teil pole vaja enam kompetentsi hoida, sest kompetentsikeskuseks on RKAS.“

Ministriumide esindaja Riigikontrollile

„Asutustel ei ole enam reeglina seda pädevust ja võimekust veenduda, mida RKAS pakub ja mida saaks mujalt. Ainult RKASi lepingute puhul saab asutus olla kindel, et need saavad riigieelarvest vajaliku rahastuse.“

Ministriumide esindaja Riigikontrollile

³ Ministriumid tõid Riigikontrollile näiteid, et eriotstarbelisemat vara (näiteks sisejulgeoleku, transpordi, haridustaristu jms seonduvat) omavad asutused on enda võimekuse siiski osaliselt säilitanud, seega on kinnisvaraalane kompetentsus säilinud riigis ebahühtlaselt.

⁴ RM nõustus Riigikontrollile antud kommentaaris, et investeeringute rahastamisega riigieelarvest on eelistatud RKASi omandis olevad objektid, kuid juhtis tähelepanu, et raha on saanud siiski ka hooned, mis on riigiasutuste omandis. RMI kinnitusest on remondivahendeid saanud kõik riigi omandis olevad hooned, kus vajadus on kriitiline.

et kanname kulu üle üürilepingusse, kuna see makstakse riigieelarvest tõrkumata ja küsimusi esitamata kinni.“

– Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile –

„Vastutustundlik vaatleja märkab riigi kinnisvaraprotsessides võõra raha kasutamise sündroomi või „mõisa köis, las lohiseb“ sündroomi. Praegune kinnisvara juhtimise mudel meenutab pimesikumängu.“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

14. Intervjuul Riigikontrolliga kinnitas RM, et nad on riigieelarve sellisel viisil koostamise mõjust teadlikud ja motivatsioonimehhanismide otsimine, kuidas suunata riigiasutusi leidma soodsamaid kinnisvaralahendusi ka RKASi kõrval, on RMi sõnul kindlasti päevakorral. Samas pole RMi sõnul ministeeriumi riigivara ja eelarvepoliitika koordineerimise eest vastutavad erinevad struktuuriüksused omavahel veel kokkuleppele jõudnud. Teisalt rõhutas RM, et kokkuhoiu saavutamine on piiratud ja tinglik, kuna enamikus piirkondades, kus riigiasutused pindu vajavad, ei ole toimivat üüriturgu. Seetõttu ei ole RMi sõnul erasektori pakutavatest kokkuhoidlikumatest lahendustest rääkimine valdavalt asjakohane.

Ministeeriumid: RKASi eesmärk on teenida kasumit, mitte pakkuda soodsaid ja paindlikke üüritingimusi. Meil ei ole võimekust RKASiga läbi rääkida

„RKASi peaesmärk on võtta asutuselt raha igalt tööloigult. Jääb mulje, et mingid tööd või teenused tasub asutus topelt. Samuti pole täpselt teada, kas RKAS kogu kogutava remondiraha ikka asutuse heaks suunab. Asutuse jaoks on kõige suurem probleem RKASi jäikus lepingute sõlmimisel, tõlgendamisel, muutmisel ja lõpetamisel. Kui tekib vajadus enne lepingu tähtaegset lõppemist (reeglina 10 aastat) leping üles öelda (näiteks asutusel on otstarbekam kolida muule pinnale), muutuvad asutuse ülesanded vms, siis tuleb leping ikkagi n-ö lõpuni kinni maksta või maksta leppetrahvi.⁵ Samas leppetrahvi kohaldamise võimalusi RKASile nad lepingusse kirjutada ei lase.“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

15. Riigikontrolliga peetud kinnisvaraaruatludes ja ka kinnisvarapoliitika (2021) koostamise protsessis väljendasid ministeeriumid arvamust, et RKAS on küll ehitustehniliselt ja projektijuhtimise vallas kompetentne, kuid riik on RKASi seadnud monopoolsesse seisundisse. Seetõttu on RKAS üürilepingute läbiraakimistel äärmiselt jäik ega leia riigiasutustele sobivaid paindlikke lahendusi (kui see tähendab majanduslikku riski või väiksemat tulu RKASile).

16. Kõik intervjueritud ministeeriumid tõid esile, et lepingute muutmisel ja lõpetamisel on RKAS paindumatu. See aga pärsib riigiasutuse võimalusi sisuülesannete, struktuuri vms muudatuste korral lepingut n-ö lõpuni välja maksmata pinnalt lahkuda. Ministeeriumid leidsid ka, et RKASi arvestusmeetodika, kuidas kantakse üürihinda üle riigiasutuse soovitud investeringu kapitalikulu, remondiraha ning hinnatakse hoonete amortisatsiooni, on kas läbipaistmatu või annab tunnistust RKASi soovist maksimeerida igal võimalusel enda tulu.

17. Ulatuslikke ja ajakohaseid uuringuid RKASi teenuste hindade ja tingimuste võrdlemiseks erasektoriga teadaolevalt tehtud ei ole, kuid ministeeriumide hinnangul on RKASi teenus tunnetuslikult liiga kallis.⁶ See on sageli kõrgem kui piirkonnas kasutamiseks pakutava kinnisvara turuhind või riigiasutuste enda kulud kinnisvara haldamisel.

⁵ RKAS kommenteeris Riigikontrollile: „Enamus RKASi vara on eriotstarbeline. Sellise vara hankimisel erasektorist tuleb tasu maksta kas lepingu lõpuni või maksta „eriotstarbeline“ osa kinni lepingust enne tähtaega väljudes. Kas riigi mõistes on probleem see, et on tehtud vajadusi mitte arvestav investering, mis üüri kaudu „pildis“ on, või see, et valitsussektori siseselt kulud esitatakse (olukorras, kus investering sektorist välja on tehtud juba varasemalt)?“

⁶ Rahandusministeeriumi tellimusel viidi 2013. aastal läbi uuring, mille peamine järeldus oli, et „RKASi poolt prognoositud üürid on turutasemega võrreldes aktsepteeritavas suurusjärgus“. Teisalt viitas analüüsi koostaja, et andmete ebapiisavuse ja turuga võrreldavate üürilepingute vähesuse tõttu on järelduste tegemine mitmel puhul problemaatiline ning neisse tuleks suhtuda reservatsioonidega.
<https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/strateegia/riigi-poolt-rkasiga-solmitud-uurilepingute>

„Soovime analüüsida RKASi tegevust hankijana ja ehitusmaksumuse kujunemist, sest hinnad on tunduvalt kõrgemad kui erasektori arendustel.

Arvatakse, et kuna RKAS lükkab kõik riskid pakkujale, siis pakkujad seda vastavalt ka hinnastavad. Soovime saada teada, kas see on nii, mis on tegelikud põhjused ja kas on võimalik midagi hanketingimustes muuta.“

Rahandusministeeriumi esindaja Riigikontrollile

„Suur murekoht on amortisatsiooni, kapitalirendi ja remondikomponendi arvestus lepingutes. Meie ei pea õigustatuks olukorda, et kinnisvarasse tehtud investeering kaotab lepinguperioodi lõpuks oma väärtuse täielikult, aga sellist põhimõtet RKAS praegu rakendab.“⁷

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

RKASi põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud

	2020	2019	2018
Ärikasumi marginaal*	35,2%	26,6%	16,9%
Omakapitali tootlus**	7,8%	8,3%	4,3%

* ärikasum / müügitulu

** puhaskasum / perioodi keskmine omakapital

Allikas: RKASi aastaaruanne 2020

„Kui küsida, mille järgi omanik RKASi tegevuse edukust hindab, siis head vastust ei ole. Diskussioon ootuste üle läks lõpuks nii tuliseks, et sõnastused said üsna üldised. Teema on keeruline ja tundlik, kahtlemata.“

Rahandusministeeriumi esindaja Riigikontrollile

Rahandusministeeriumi esindaja Riigikontrollile

18. RKASi ühishangetest saadav rahaline kasu on turu väiksuse tõttu ministeeriumide hinnangul samuti küsitav ning võib toimida vaid väga standardiseeritud hangete korral riigi suuremates keskustes. Rahandusministeerium juhtis Riigikontrolli tähelepanu, et neil on kavas analüüsida, kas erasektor ei paku RKASile ehitusteenuseid müües turukeskmisest kõrgemat hinda, teades, et RKASi käsutuses on märkimisväärsed riigi ressursid.

19. Ministeeriumid olid Riigikontrolliga kõneldes üsna ühel meelel, et riigile kinnisvarateenust pakkuv asutus ei peaks esmajärjekorras teenima kasumit või ei peaks RM seadma asutusele sedavõrd kõrget tuluse ootust, mis pärsib oluliselt RKASi võimalusi olla riigiasutusele paindlik partner.⁸

„Kasumi teenimise kohustus seab teenuse osutaja konflikti, kus ristuvad äriühingu kui vara omaniku soov teenida oma varalt maksimaalset tulu ja riigi ootus saada riigile kinnisvara teenuse pakkujalt nõu parima võimaliku lahenduse leidmiseks.“

– Majandus- ja taristuminister ning väliskaubandus- ja infotehnoloogiainminister kirjas rahandusministrile mais 2020 –

20. Arutelus Riigikontrolliga nentisid RMI esindajad, et riigihalduse ministril kui RKASi omaniku esindajal ja RKASi nõukogul kui omanikujärelevalve teostajal on keeruline leida tasakaalu RKASi äriliste eesmärkide ja ootuse vahel, et RKAS pakub võimalikult soodsat teenust.

21. RMI hinnangul jääb peale nõukogu jaoks ilmselt arusaadavama ülesande täitmine – jälgida RKASi majanduslikku toimimist äriühinguna, sh kasumlikkust. Kui RKAS on kasumlik, ehitustööd käivad ja ka kliendid on korrashoiuteenuste ja ehitustehnilise tegevusega enamasti rahul, siis jääb nõukogule arusaamatuks, mis on probleem. Kui valitsemisalad peavad RKASi jäigaks, siis nõukogu on võtnud seni positsiooni, et kui RKASil on asutusega leping, siis tuleb seda vastuvaidlemata täita ja siin ei ole kohta mõõndusteks ka väikestes küsimustes.

Valitsus peab olema kinnisvaravajaduste hindamises nõudlikum, kuid ka toetama riigiasutusi, tehes läbipaistvaid ja operatiivseid rahastamisotsuseid

22. Põhitegevuseks vajalike hoonete ja pindade kriitiline ning tulevikku vaatav hindamine on muutavas keskkonnas kahtlemata keeruline ülesanne, kuid vältimatult vajalik, et riik kasutaks oma nappe ressursse tõhusalt. Riigikontrolli läbiviidud aruteludest nähtub, et kinnisvaravajaduste kriitilist hindamist tähtsustatakse valitsemisalades veidi erinevalt.

⁷ RM selgitas Riigikontrollile, et „Enamus hoonetest on eriotstarbelised, mis tähendab, et juhul, kui riik loobub selle kasutamisest, siis on hoone turuväärtus olematu või väga madal. See ei sõltu sellest, kas omanikuks on riik või RKAS. Väärtus tuleb maha kanda mõlemal juhul.“

⁸ Vt riigihalduse ministri kinnitatud omaniku ootusi Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile (28.12.2020) https://www.rkas.ee/sites/default/files/public-uploaded-files/Protokollid/2020/Omaniku_ootused_Riigi_Kinnisvara_ASle.pdf ja ministri 18.05.2021. a kinnitatud kapitali tulumäära perioodiks 01.07.–31.12.2021 <https://www.rkas.ee/et/ettevottest/protokollid-ja-otsused>

„Võib täheldada olukordi, et põhitegevusega seotud muutuste korral – asutusi liidetakse või reorganiseeritakse; muutuvad asutuste ülesanded, ulatus, teenuse pakkumise asukoht vms – kavandatakse küll personalikulud ja reeglina ka kulud infosüsteemidele, kuid kinnisvarakulud jäävad vajaliku tähelepanuta. Ülesande lisamine asutusele/valitsemisalale ka valitsuse poolt ei tähenda tingimata seda, et eraldatakse vajalik rahastus ruumide ja sisseseade tagamiseks.“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

„Ma ei taha öelda, et valitsuse otsused on kehvad, aga signaal valitsemisalale on, et raha taotlemine ja saamine on märkimisväärses osas lotomäng või miski, mis ei sõltu nii palju taotluse põhjendatusest. See aga ei ole parim motivaator valitsemisalale, ministeeriumi juhtkonnale või sisuvaldkonna eksperdile panustama energiat ja ressursse kinnisvaravajaduste kriitiliseks hindamiseks, tähtsust omavate juhtimiskavade koostamiseks ja muude eesmärkide saavutamiseks, mis on seatud riigi kinnisvarapolitikas.“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

Optimeerimisreserv – raha, mis on alates 2019. aastast RKASi eelarves eraldi, et rahastada paindlikumalt kinnisvarakulude kokkuhoidu võimaldavaid investeringuprojekte. Reserv moodustati ühe sammuna üleminekul uutele rahastamis põhimõtetele ja nn kogumipõhisele rahastamisele kinnisvara juhtimiskavade alusel.

Allikas: Riigikontroll
Rahandusministeeriumi info põhjal

23. Põhitegevusega koos või sellest lähtudes prognoositakse ruumivajadust enam nendes asutustes, kus otsitakse järjepidevalt seoseid rahastamise ja valdkondlike tulemuste vahel. Siiski leidsid pea kõik intervjuueeritud ministeeriumid, et vajalike hoonete olemasolu tagamine kui tugitegevus on valitsemisalal vähem prioriteetne kui avaliku teenuse pakkumine. See aga võib viia selleni, et ka valitsuse tasandilt saadud (uue) ülesande saamiseks kavandatakse küll personali- ja inventarikulud, kuid tähelepanuta jäävad väljaminekud füüsilisele keskkonnale.

24. Ministeeriumid nentisid, et rahastamisotsuste tegemise viisil võib olla laiemalt märkimisväärne mõju kinnisvaravajaduste hindamisele, kavandamisele ning kinnisvaralahenduste saamisele, mis ka valmides vastaks asutuse vajadustele.

25. Jooksva remondi ja hoonete korrashoiu kõrval on riigiasutusel kaks peamist täiendavat allikat, kust saada raha enda mahukamateks kinnisvarainvesteeringuteks. Need on 1) Vabariigi Valitsuse üksikotsused investeeringuteks summas üle 10 miljoni euro; 2) RKASi nõukogu kinnitatav **optimeerimisreservi** jaotus kogumahus aastas ca 15 miljonit eurot, sh ühele valitsemisalale mitte rohkem kui 5 miljonit eurot.

26. Riigikontrolliga arutades leidsid ministeeriumid valdavalt, et valitsustasandi otsuste kitsaskohaks on nende läbipaistmatus ning RKASi optimeerimisreservi puhul aeganõudev protsess. Olukord, kus ministeeriumidele pole sageli selge, millistel kaalutlustel valitsus toetatavad objektid valis ning RKASi optimeerimisreservist tehtav investeering võib valmida aastaid hiljem, kui vajadus on juba muutunud, vähendab kinnisvaravajaduste (pikaajalise) kavandamise tõsiseltvõetavust.

„Paar aastat tagasi tehti RKASi poolt toetav otsus rajatava hoone osas. Protsess on kaks aastat kestnud, praegu on jõutud ruumide planeerimiseni. Algselt hinnati, et arendus maksab veidi alla 10 miljoni euro, tänaseks on kuluprognosis jõudnud rohkem kui 15 miljoni euroni + kinnistu. [9] Valitsemisala kinnisvaravajaduste ja võimaluste tõsimeelse hindamise ja planeerimise muudab selline protsessi venimine ja 50% kallinemine väga küsitavaks, sest niigi on RKAS optimeerimisreservi vahendid väga piiratud ja kõik asutused hoiavad hinge kinni, kas midagi saab. See kõik devalveerib valitsemisala jaoks ka kinnisvaravajaduste hindamist ja läbimõeldud taotluse koostamist järgmistes voorudes ja protsessides. Samas ei saa asutus nuriseda ega kritiseerida, sest see on ju n-ö anonüümne raha ja arendust on ju vaja ja pole parata, kui see kellegi teise tegevusetuse tõttu läheb lõpuks tarbetult kalliks.“

– Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile –

⁹ RM kommenteeris Riigikontrollile, et „enamasti on venimise taga ministeeriumi/ asutuse otsustamatus, kasvavad soovid, mistõttu tuleb lähteülesannet ringi teha ja ka kavandeid uuesti ja uuesti joonistada. Mõnikord annab asutus RKASile lähteülesande, aga siis hakkab ministeerium seda kärpima. RKASi jaoks on ebaselge, kes täpselt tellib ja kes omab otsustamiseks õigust. Seda on aga RMil pea võimatu ette öelda, sest valitsemisalad korraldavad oma tegevust erinevalt.“

„Ei ole kindel, kas saab rahuliku südamega öelda, et 10-miljonilise hinnalipiku vahetumine 15 miljoni vastu on olnud täies mahus vältimatu, ja ehitamiseni pole ju veel jõutudki.“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

27. Ministeeriumid juhtisid tähelepanu sellele, et rahastamisotsused peavad kahtlemata olema läbimõeldud, kuid siin tuleb leida sobiv tasakaal. RKASi kriteeriumid optimeerimisreservi otsuste tegemisel on üldiselt küll arusaadavad ja protsess kirjeldatud, kuid aastaid kestvad pelgalt ruumiplaneerimise koosolekud jm arvukad arutelud tähendavad kõik inimeste töötunde, kulu ja kaotatud aega, millal ehitushinnad valdavalt tõusevad ning tegelik ruumivajadus muutub.

28. Raha küsimine ja andmine riigieelarvest võib ministeeriumide hinnangul minna või on juba läinud primitiivseks kauplemiseks ja probleem on, et sellises mängus ei tea enam lõpuks keegi, mis on õige: milline on põhjendatud soov ja milline argumenteeritud äraütlemine või taotluse toetamine. See tähendab, et kinnisvarasüsteemis ei toimu heas mõttes taotluste konkureerimist ja paratamatult ei saa siis ka tulemus olla parim.

Harva esinev võimalus saada investeringuraha võib viia ebamõistlike lahendusteni: valmivad üksikud ülepaisutatud objektid valdavalt kehvas seisukorras hoonete kõrval

29. Rahastamisotsuste tegemise läbipaistmatus või liigne aeglus võib riigiasutuste silmis devalveerida kinnisvaravajaduste kriitilist läbimõtet (järgmistes taotlusprotsessides), kuid see võib tekitada asutustes ka motivatsiooni n-ö võtta positiivsest investeringuotsusest rohkem, kui tingimata vajalik oleks.

30. Riigikontrollile kirjeldati aruteludel ministeeriumidega olukordi, kus üsna harva ettetulev võimalus saada investeringuks raha on viinud eksklusiivsemat laadi kinnisvaralahendusteni, mida põhitegevuse täitmiseks tingimata tarvis pole ja mida ministeerium raha vabama kasutuse korral oleks suunanud mõne teise hoone seisukorra parandamise. See praktika pole ministeeriumide sõnul küll valdav ja näiteid toodi Riigikontrollile vähe. Teisalt selgitas RKAS Riigikontrollile, et riigiasutuste soov kallimate kinnisvaralahenduste järele on kindlasti tajutav (vt ülevaate järgmisest peatükist).

RKAS: üldiselt peame lähtuma äriühingu tegevusloogikast, kuid RKASil pole mandaati ära öelda ka kallimatele lahendustele. Riik peab ütleva, mida ta soovib, toetama investeringute läbimõtet ja motiveerima kokku hoidma

31. RKAS kinnitas intervjuus Riigikontrollile, et väited RKASi teenuste kalliduse ja lepingute jäikuse kohta ei ole neile võõrad, kuid rõhutas, et nemad saavad ja peavad käituma riigi loodud tingimustes ning välise osapoolte kriitikale on vastused ja selgitused olemas.

32. RKASi sõnul on nende kinnisvarateenuste hinnatase ja tingimuste paindlikkus võrreldav erasektori pakkujatega ning ka turult teenuseid ostes peab riigiasutus maksma selle eest, mida soovib.¹⁰ Kulude mõistes on kõige olulisem alginvesteeringu läbimõtlemine, sest see moodustab hinnanguliselt 4/5 hoone elueakuludest ning siin on RKASi sõnul riigil mitmeid seni kasutamata võimalusi, kuidas kinnisvaraga seonduvat tõhustada.

¹⁰ RKASi sõnul kõrvutatakse RKASi nn kallidusest rääkides sageli RKASi objekte ja üürihindu erasektori omadega, mida tegelikkuses võrrelda ei saa. Sageli ei olegi piirkonnas erasektori pindu, mis riigiasutuse vajadusi rahuldaks.

„Riigiasutustele oleks oma vajaduste ja kulude kavandamisel suureks abiks, kui rahastamises oleks teatav kindlus pikemalt kui aasta või kaks. Kas või neli aastat oleks parem. Ja isegi kui raha ei ole, siis see on ka teadmine. Asutus saaks teha enda poolt palju läbimõeldumaid ja tõsiseltvõetavamaid ettepanekuid ning otsuseid. Näiteks saaks vanas hoones lükata remonti edasi, kui on teada, et orienteeruvalt sel või teisel aastal saaks kasutusse hoopis uue hoone vms. Ma usun, et see aitaks vältida ka liigkallite lahenduste tegemist – kui asutuse jaoks tähendaks ebavajaliku luksuse loomine, et selle võrra vähenevad võimalused järgmistel aastatel (või vastupidi), siis ilmselt mõeldaks põhjalikumalt, mida tellitakse ja soovitakse. Praegu on vähegi suurem arendus või investeering nagu omaette maailm, autonoomne projekt, mille raames, kui juba jalg ukse vahel, soovitakse võtta viimast. **Julgen väita, et riigil oleks võimalik niiviisi tarbetuid kulusid vältida, selline kokkuhoid võiks ulatuda kolmandikuni kinnisvarakuludest** (mis tuleks n-ö tarkadel alustel küll valdkonda tagasi suunata).“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

„RKAS on siin dilemma ees – ühelt poolt mõõdetakse ju ka meie tööd muu hulgas kliendirahulolu kaudu, teisalt peame selgitama valitsemisalale/asutusele, et investeringu kallidus mõjutab otseselt nende kulusid ja võimalusi tulevikus. Kui klient ikka soovib kulukaid lahendusi, siis RKAS võib küsimusi küsida ja tähelepanu juhtida, aga päeva lõpuks on RKASi käed ikkagi seotud või on vähe aluseid kliendile ära öelda“.

RKASi juhatuse liige Riigikontrollile

„RKASi skeem on kinnisvara tegelikud kulud pilti toonud, me oleme kalliduse temaatika lauda toonud, et süvenetaks, mida kinnisvarakulud endas kätkevad, aga vastu oleme saanud hinnangu, et RKAS on kallis. Riigi esinduslikkus, kui palju me võime võtta kõige odavamast jne – need kohad on kõik detailides, ja ei RKASil ega valitsemisalal ei ole praegu suunist, mis see soovitatav käitumine on. See on RKASe igapäevaelu, mille pinnalt vastuolud ja konfliktid sünnivad.“

RKASi juhatuse liige Riigikontrollile

„Positiivselt poolelt on asutused suures osas mittevajalikust kinnisvarast vabanenud. Samuti on kompetentsikeskuse idee ennast ehitustehnilisest aspektist kindlasti õigustanud. Ka juhtimiskavadel on eeldus saada kinnisvaravajaduste hindamise tööriistaks, aga praegu ta veel seda pole. Selleks peaks juhtimiskavad rohkem loimima eelarvestamise protsessidega, parandama kasutusmugavust, sh kaaluma, kas oleks paremaid võimalusi kui Exceli keskkond ja lahendada sisulised murekohad.“

Ministeeriumi esindaja Riigikontrollile

33. Peamised hoovad, mida valitsus saaks RKASi sõnul kasutada, on suunata ja motiveerida riigiasutusi oma kinnisvaravajadusi põhjalikult ning realistlikult läbi mõtlema. Teisalt saaks valitsus RKASile anda selged juhised, millised kinnisvaralahendused, hoonete seisukord, viimistluse tase jms on riigile vastuvõetav ning milline on RKASi mandaat läbirääkimistel riigiasutustega.¹¹ Meeles peab pidama, et kõige tõhusam ei ole alati kõige odavam, aga neis detailides, millest RKAS ja riigiasutus praegu lähtuda ei oska, võib peituda märkimisväärne kokkuhoid.

34. Paindlike töösuhetega on tõusnud ka küsimus, kas RKASiga sõlmitud lepinguid saaks senisest kiiremini või teistel alustel muuta või lõpetada. RKASi sõnul nad mõistavad, miks selline arutelu on tekkinud, aga peavad lähtuma äriühingu tegevusloogikast. RKAS ei saa nõus olla sellega, et rahalise riski ja kahju kannab (vaid) RKAS.

35. RKASi sõnul on ka siin suur varu küsimuses, kui läbimõeldud on kinnisvaravajadused; milline on koostöö valitsemisalade vahel; kas toimivad ühised vajaduste prognoosimised, et tekitada olukord, kus muutused asutuse ülesannetes või soovides ei peaks tähendama tingimata hoone või mingi osa tühjaksjäämist; lepingu lõpetamist. Kui vajadused muutuvad, tuleks lepingute jäikuse või paindlikkuse asemel mõelda sellele, kuidas hoonet jätkuvalt maksimaalselt hästi kasutada, kas hoone või teenused on ümberkujundatavad.

Ministeeriumide ja RKASi sõnul on riigi kinnisvarahalduses positiivseid arengusuundumusi, kuid need on toimunud väga aeglaselt ja põhimõttelistes küsimustes kinnisvarapoliitika 2021 lahendusi ei too

36. Valitsuse aprillis 2021 kinnitatud riigi kinnisvarapoliitikat asuti koostama 2020. aasta alguses. Kevadel 2020 saatis Rahandusministeerium poliitika tööversiooni ministeeriumidele ja RKASile arvamuse avaldamiseks ning oli 2021. aasta alguses valmis seda tutvustama valitsusele, kuid valitsusvahetuse tõttu lükkus arutelu edasi. Jaanuaris 2021 ametisse astunud valitsus sõnastas enda tegevusprogrammis ülesande vaadata üle riigi kinnisvarapoliitika ning aprillis 2021 jõuti selle kinnitamiseni.

37. Riigikontrolli intervjueritud ministeeriumidel ja RKASil on etteheiteid nii poliitika väljatöötamise protsessile kui ka sisule. Ministeeriumide sõnul on valitsuse kinnitatud poliitikas riigi kinnisvaraga seonduvad probleemid küll valdavalt asjakohaselt väljatoodud, kuid eesmärgid ja tegevused on liiga üldsõnalised ega anna lahendusi põhimõttelistes küsimustes, mis eelkõige puudutavad riigiasutuste, RKASi ja RMi ülesandeid ning vastutust ja kinnisvarakulude rahastamist (vt ka ülevaate peatükke eespool).

¹¹ RM kommenteeris Riigikontrollile, et miski ei takista RKASil ka praegu optimaalset lahendust pakkuda. „RKASil on olemas erinevad tehnilised nõuded hoonetele. RKAS kui kompetentsikeskus peab suutma selgitada, argumenteerida soodsaima lahenduse põhjendatust. Ministeerium saab luua oma valdkonna parima praktika, standardnõuded. RKASiga on aastaid arutatud (RM ja MKM), et nad alustaks alliansshangetega, kus eesmärgiks on soodsaimad elueakulud, kuid RKAS on selle tegemisest seni hoidunud.“

38. Kevadel 2020 RMile tagasisidet andnud ministeeriumide sõnul ei saanud nad RMilt selgitusi ega põhjendusi, kui nende arvamusega poliitika koostamisel ei arvestatud.

39. RKASi sõnul pühendasid nemad samuti väga palju aega poliitika koostamisele ja esitasid ettepanekuid, kuid RM neid valdavalt ei arvestanud ja mitteamustamist ei põhjendanud.

40. RKAS ei näe, et kinnisvarapoliitika koostajad oleksid tuginenud analüüsidele või viinud osapooltega läbi sisulisi arutelusid. RKASi sõnul on tulemuseks segadus sõnastuslikul tasandil, näiteks eesmärgid on tegelikult eeldused; aga ka kontseptuaalsel tasandil – arusaamatult on avatud kinnisvara kui tugitegevuse seos avalike teenuste ja valdkondlike strateegiatega, näiteks ehituse pika vaate kui strateegiaga. RKAS näeb poliitikas olulisi sisulisi probleeme ning pelgab, et kinnisvarapoliitilised arutelud piirduvad vaid RKASi tegevusvormi küsimusega.

41. RMI kinnitusel toimusid 2020 aasta jooksul ministeeriumide ja RKASi osavõtul intensiivsed kinnisvarapoliitika arutelud ja selle kontsentraat formuleerus lõpuks kinnisvarapoliitikaks.

42. Riigikontrolli aruteludest ministeeriumidega selgus kokkuvõtvalt, et riigipoolse vähese suunamise ja motiveerimise tingimustes mõeldakse kinnisvarakulude kokkuhoiule vähe, pigem keskendutakse RKASi kaudu korraldatud eelarveeraldise maksimeerimisele. Ministeeriumide üldistatud hinnangul kinnisvarakorralduse senise mudeliga edasi minna ei saa ja muuta tuleks RKASi tegevusvormi või eemaldada muul viisil äriühingu kaudu tsentraliseeritud kinnisvarakorralduse negatiivsed mõjud.

43. Riigi kinnisvaravajaduste paremaks hindamiseks ja korrashoiu kavandamiseks näevad ministeeriumid vajadust arendada juhtimiskavade algatust; suurendada rahastamisotsuste läbipaistvust ja operatiivsust; anda riigiasutustele suurem kindlus eesootavate aastate rahastamise kohta ning rohkem vabadust finantse valitsemisala kinnisvara hüvanguks kasutada. Paindliku ruumikasutuse toetamiseks võiks ministeeriumide arvates kaaluda tähtajatutele üürilepingutele üleminekut.

Rahandusministeerium: raha on väga vähe ja kinnisvarahaldust tuleb jätkuvalt tõhustada. Ootame valitsuselt selget suunist, kuidas kinnisvarapoliitikaga edasi minna

44. Riigikontrolliga peetud arutelu riigi kinnisvarapoliitika üle RM valdavalt nõustus, et ministeeriumide ja RKASi arvamuste põhjal on riigi kinnisvarakorralduses olulisi ja olemuslikke küsimusi, millega on tegeletud, kuid mis võivad vajada praktika muutmist ja valitsuse põhimõttelisemaid otsuseid, kui pakub aprillis valitsuse kabineti-nõupidamisel heaks kiidetud „Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2021“. RM märkis, et riigi kinnisvarapoliitika, mis sai valitsuses kinnitatud, koostati mõnevõrra üldsõnalisem, et saaks valdkonna arendamisega jätkata paljuski sõltumata RKASi tegevusvormist ning teadmise, et valitsus soovib teema juurde põhjalikumalt peagi tagasi tulla.

„RKASi meeskond ja võimekus on tänaseks jõudnud tasemele, kus oleme valmis võtma erinevaid rolle ja rohkem ülesandeid, kui kinnisvarapoliitika 2021 meile paneb.“

RKASi juhatuse liige Riigikontrollile

„Rahandusministeeriumi on järjest enam pannud mõtlema asjaolu, et RKAS võtab läbirääkimistes ja aruteludes nii valitsemisalade kui ka poliitika kujundajaga sageli jäiga hoiaku põhjendusega, et nad ei saa ühe või teise asjaga nõustuda, sest nad on äriühing ja juhatusel on äriseadustikust lähtuv vastutus, sh isiklik vastutus. Poliitika kujundaja poolelt aga tundub, et kohati need argumentid ei päde. Need on olukorrad, mis panevad mõtlema, et kui äriühingu tegevusvorm hakkab takistama riigil mõistlike, paindlike ja säästlike kinnisvaraotsuste tegemist, vara kasutamist ja arendamist, siis võib olla põhjust vormi ülevaatamiseks. Küllap see on alus, mille pinnalt valitsus RKASi tegevusvormi ja kinnisvara aruteludega jätkab. Ootame ministri suunist ja tellimust, millal ja millise ülesandepüstitusega teemale uuesti läheneda.“

Rahandusministeeriumi esindaja Riigikontrollile

45. RM leidis, et riigi kinnisvarapoliitilisi dokumente – RKASi asutamise materjalid aastast 2001, riigi kinnisvarastrateegia 2007, projekt HOPE¹² ja TOI-strateegia¹³ ning riigi kinnisvara koondaruanded – lugedes võib kergesti teha järelduse, et valdkonna probleemidega pole tegeletud, kuid see pole nii. Olulist negatiivset mõju riigi kinnisvarapoliitika kujundamisele ja elluviimisele avaldas üleilmne finantskriis aastatel 2008–2009, kui riigi kulude kokkuhoid puudutas niigi õhukest eelarvet, mis oli plaanitud kinnisvaraalaste infosüsteemide arendamiseks ja vajalike inimeste palkamiseks.

„RKASi tegevusvormiga seonduv on poliitilisel tasandil regulaarselt kirgi kütnud ja kütab ka edaspidi, sellel on harva ühist riigi kinnisvarapoliitika parendamise või mõistlike kinnisvarastustustega.

RKASi juhatuse liige Riigikontrollile

46. Siiski rõhutas RM, et praegune ülevaade riigi kinnisvarast on parem kui kunagi varem. Riigi kinnisvararegister on jõudnud valmidusse, et pakkuda kinnisvaraotsuste tegemiseks paremaid andmeid. RM näeb suurt potentsiaali kinnisvara juhtimiskavade jätkuvas juurutamises ja enamas kasutamises kinnisvaraotsuste tegemisel. See aitaks koos registri edasiarendamise ja käsitöö vähendamisega tõhusamalt kavandada asutuste kinnisvaravajadusi ning neid ka läbimõeldumalt rahastada. Arvestama peab kinnisvarale kulutatava eelarveraha vähenemisega ja kasutama tõhusamalt seda, mida eraldatakse.

47. RM tõstis esile RKASi ehitustehnilist kompetentsust ning kavandab anda riigiasutustele enda kinnisvaravajaduste rahastamisel rohkem vabadust. Riigi hooned on RMi sõnul seisukorras, mis ei ohusta praegu riigi ülesannete täitmist, kuid raha vähesuse tõttu tuleb hakata kaaluma järeleandmisi hoonete esinduslikkuses, seisukorras ja funktsionaalsuses.

48. Riigi eelarvestrateegia aastateks 2022–2025 koostamisel taotlesid ministeeriumid RMi andmetel kinnisvarainvesteeringuteks kokku 744 miljonit eurot, millest 416 miljonit taotleti valitsuse tasandil otsustatavate üksikobjektide tarbeks. 328 miljonit taotleti valitsuse baasrahastusest või RKASi optimeerimisreservist. Vabariigi Valitsuse tasandile suunatud taotluste rahuldamiseks oli enne RESi otsuseid aastateks 2022–2023 vaba raha kokku 0 eurot ning perioodiks 2024–2025 kokku ca 58 miljonit eurot. Valitsus otsustas RESis muuta rahastamise aastatevahelist jaotust, kuid täiendavaid vahendeid ei eraldatud.

„Tundub, et me peame hakkama hoonete seisukorra mõttes n-ö latti alla laskma ja äärmiselt tähtsaks muutub oskus teha kasinate võimaluste juures parimad otsused, et rahastamise vähenemise negatiivne mõju oleks võimalikult väike. See eeldab edasiminekut neis küsimustes, millest oleme täna rääkinud, kompetentsikeskuse kaasatust, väga head ülevaadet hoonete seisukorrast ja remondiplaanidest. Valikud on kahtlemata keerulised ja rasked.“

– Rahandusministeerium aruteludes Riigikontrolliga –

/allkirjastatud digitaalselt/

Märt Loite
analüüsiosakonna peakontrolör

¹² HOPE – projekt „Riigi kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsessid“, mille Rahandusministeerium viis läbi ajavahemikul 2016–2017.

¹³ TOI-strateegia – tsentraliseeri-optimeeri-investeeri-strateegia.

Riigikontrolli soovitused ning riigihalduse ministri vastused

Riigikontroll andis ülevaate põhjal riigihalduse ministrile mitmeid soovitusi. Minister saatis 12.07.2021 oma vastuse Riigikontrolli soovitustele.

Üldised kommentaarid ülevaate kohta

Vastame käesolevaga Riigikontrolli eelnõus „Ülevaade riigi kinnisvarapoliitikast“ Rahandusministeeriumile tehtud ettepanekutele. Juhime tähelepanu, et riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted hõlmavad kogu keskvalitsust sõltumata sellest, kas teenuseid korraldatakse Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) või mõne teise teenuse pakkuja kaudu või tehakse ise. Käesolevas ülevaates on riigi kinnisvarapoliitikat hinnatud peamiselt RKASi korraldusmodeli vaates, mida rakendatakse 48%-le riigi kinnisvaraportfellist. Seega saab ülevaates antud hinnanguid vaadelda eelkõige RKASi korraldusmodeli osas ega pole üksüheselt ülekantavad ülejäanud 52%-le portfellist, mida renditakse mujalt või kus riik ise on omanik ja korraldab korrashoidu.

Riigikontrolli kokkuvõttes on välja toodud Rahandusministeeriumi väide, et kinnisvarapoliitika ei lahenda kitsaskohti. Sellist väidet Rahandusministeerium esitanud ei ole. Märgime, et Riigikontroll ilmselt ei ole mõistnud kinnisvarapoliitika olemust.

Kinnisvarapoliitika annab suunad ja seab mõõdikud, mille abil jälgida nimetatud kitsaskohtade ületamist. Riigikontrolli ülevaates toodud probleemid kordavad Vabariigi Valitsuse poolt käesoleva aasta aprillis kinnitatud „Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtete“ dokumendis olevas SWOT-analüüsis esitatud nõrkusi ja ohte, millele oleme tuginenud kinnisvarapoliitika põhieesmärkide, osapoolte rollide ja vastutuse ning peamiste tegevussuundade kujundamisel.

Riigikontrolli kommentaar riigihalduse ministri viite kohta, et Rahandusministeerium ei ole esitanud seisukohta nagu ei lahendaks kinnisvarapoliitika riigi kinnisvaraga seonduvaid kitsaskohti: Riigikontroll intervjuueeris riigi kinnisvarapoliitika kujundamise eest vastutavaid Rahandusministeeriumi ametnikke, kes nentisid, et hoolimata riigi kinnisvarapoliitika kinnitamisest jätkab valitsus RKASi tegevusvormi ja kinnisvaraaruuteludega, sest valitsuse liikmed on selle suhtes kriitilised. Ametnike kooskõlastatud intervjuuprotokoll kohaselt „oodatakse ministri suunist ja tellimust, millal ja millise ülesandepüstitusega teemale uuesti läheneda.“ Protokollist veel: „RMI ja ametnike poolt vaadatuna oleks valitsustasandi diskussiooni väga vaja, et saaks lõpuks avatult ja põhjalikult selgeks rääkida, millises suunas liikuda. Täiendavate ja sisuliste debattide ootuses me kinnisvarapoliitika esialgu ka veidi üldsõnalisemalt sõnastasime, et saaks valdkonna arendamisega jätkata paljuski sõltumata RKAS tegevusvormist.“ Võttes arvesse Rahandusministeeriumi ametnike kirjeldatud kinnisvaravaldkonnaprobleeme ja intervjuud tervikuna, järeldas Riigikontroll, et valitsuses heaks kiidetud riigi kinnisvarapoliitika on ka Rahandusministeeriumi ametnike hinnangul protsessi üks vaheetapp ning mitmete põhimõtete küsimuste juurde tullakse (valitsustasandil) tagasi.

Riigikontrolli soovitused	Riigihalduse ministri vastused
<p>Riigi kinnisvarakulude kavandamine</p> <p>Riigikontroll soovib riigihalduse ministril koostöös rahandusministriga hiljemalt riigi eelarvestrateegia 2023–2026 koostamise ajaks</p> <ul style="list-style-type: none"> rahastada riigieelarvest kinnisvarakulud edaspidi nii, et see soodustaks riigiasutuste pindade üürimist ja kinnisvara korras- hoiuteenuste ostmist parimalt pakkujalt, mitte tingimustest sõltumata RKASilt; samuti nõuda riigiasutustelt kinnisvaravajaduste kriitilist ja tulevikku vaatavat hindamist ning soosida seda läbipaistvate rahastamis- otsuste jm asjakohaste abinõude rakendamise kaudu; 	<p>Nõustume soovitusel. Märkime, et kehtiva riigi kinnisvarapoliitika põhimõtete kohaselt lasub riigivara valitsejal (ministeeriumil) vastutus saavutada kinnisvarapoliitika eesmärgid, sh madalad elueakulud ning valida optimaalseim korraldusmudel. Kinnisvarakeskkonna tellija (tavaliselt valitsemisala asutus) on vastutus leida ja tellida soodsaim kinnisvara- lahendus ning hankida seda oma valitud korraldusmodeli kaudu (ise, RKASi kaudu, erasektorist, või eelneva kombinatsioon). Tellija on korraldusmodeli valikul vaba. Valikuvabadus sisaldub ka riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetes.</p> <p>On tõsi, et osa valitsemisalade eelarves on RKASi rendimakseteks eraldi rida, mille vahendite kasutamist muuks otstarbeks on Rahandusministeeriumi eelarveosakonna poolt piiratud. Sellel on omad põhjused, mh kokkulepitud investeringutest tulenevate rendimaksete tõusude automaatne planeerimine eelarvesse, kuid tarbimiskulude optimeerimine võiks tõepoolest olla paindlikum, otsime sellele mõistlikku lahendust.</p>
<ul style="list-style-type: none"> leida valitsuse tasemel võimalusi, kuidas vähendada riigi seatud tingimuste (sh omakapitali tootlikkuse ootuse) pärssivat mõju tõhusale kinnisvarakasutusele, säilitades samas kompetentsikeskuse (ehitustehnilised) teadmised ja oskused; 	<p>Rahandusministeerium ei ole kindel, mida täpselt Riigikontroll on selle soovitusel silmas pidanud. Omakapitali tootluse seadmisel tuleb arvestada Euroopa Liidu riigiabireegleid. Tootlus moodustab rendimakse kujunemisel aga üsna marginaalse osa, võrreldes kapitalikomponendiga (kapitali- komponendiga tasutakse RKASile asutuse poolt tellitud investeringu maksumus), samuti mõjutab rendimakse suurus rendilepingu tähtaeg. Näeme siin muutusteks võimalusi, mis tuleb ka RKASiga läbi arutada. Eraldi küsimus on aga remondikomponendi suurus, mis praeguse mudeli kohaselt tagab (vähemasti uutel objektidel) hoone püsiva säilimise heas seisukorras. See on aga eelarvele osutunud üksjagu koormavaks, eriti järjest suurenevat paindlikkusesoovi ja kiireid muutusi silmas pidades. RKASi rahastamismudeli analüüsimine on plaanis 2022. aastal. Analüüsi eesmärk on leida võimalusi vähendamaks kulusid ja suurendamaks paindlikkust riigiasutuste ja RKASi vahelistes üürilepingutes. Analüüsi tulemusena võidakse uuendada RKASi omaniku ootusi ja üürimäärust, sh kapitalikomponendi ja remondikomponendi arvutamise tingimusi.</p>

Riigikontrolli soovitused	Riigihalduse ministri vastused
<ul style="list-style-type: none"> anda riigiasutustele võimaluse korral teatav pikemaajaline info/kindlus kinnisvara-investeeringute rahastamise kohta, sest see aitaks paremini planeerida kinnisvara investeeringuid ja jooksvat korrashoidu; ning viia esimesel võimalusel ellu riigi kinnisvara-registri arenduse II etapi tööd ja kujundada käsitöö vähendamiseks kinnisvararegister ning juhtimiskavad ühtselt toimivaks tööriistaks. 	<p>Riigi pikaajalise 10-aastase hoonestatud kinnisvara investeeringute plaani koostamine on töös ja tugineb juhtimiskava andmetele ning eelarve pikaajalistele prognoosidele. Plaanime selle esitada osana RES 2023–2026 protsessis.</p> <p>Riigi kinnisvararegistri arenduste II etapi rahastuse kohta märgime, et see on saanud positiivse eelotsuse, 2021. aasta jooksul esitatakse lõplik taotlus, selle rahuldamisel kuulutatakse välja riigihanke võitja. Leping sõlmitakse eelduslikult jaanuaris 2022. Prognoositav II etapi arenduste tähtaeg on juuni 2023, seega juhtimiskavade registripõhine koostamine on võimalik alles RES 2025–2028 protsessis.</p>
<p>Riigi kinnisvaravalitsemise tõhustamine</p> <p>Riigikontroll soovib riigihalduse ministril koostada ja esitada Vabariigi Valitsusele uuendatud riigi kinnisvarapoliitika, milles on kirjeldatud kinnisvara valitsemise tõhustamisele ja raha otstarbekamale kasutusele suunatud eesmärgid ning konkreetsed tegevused koos ajakava, maksumuse prognoosi ja vastutajatega.</p>	<p>See ettepanek jääb Rahandusministeeriumile arusaamatuks. Valitsus kiitis riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted heaks käesoleva aasta aprillis. Kinnisvarapoliitika eesmärkide saavutamine on pikaajaline protsess, mistõttu kindla perioodi tagant põhimõtete uuendamist ette ei nähta, kuid nende eesmärkide saavutamist analüüsitakse ja hinnatakse regulaarselt ning kord nelja aasta jooksul esitatakse valitsusele vastav koondaruanne, mis saadetakse teadmiseks ka Riigikogule ja Riigikontrollile (riigivaraseadus §99 lg1 ja lg3). Riigikontrolli käesolevas ülevaates toodud probleemidega on kinnisvarapoliitika dokumendi koostamisel arvestatud, enamik esitatud soovitusi kajastuvad kehtivas dokumendis ja selles oleva rakenduskava kirjelduses, kus on märgitud vastutaja (Rahandusministeerium), tegevuse sisu ja näitajate rakendamise tähtajad (kinnisvarapoliitika põhimõtted, lisa 3). Nõustume, et kuigi enamik valitsemisalasid olid kinnisvarapoliitika uuendamisse aktiivselt kaasatud, vajavad valitsuse poolt heakskiidetud põhimõtted ehk jätkuvalt põhjalikumat kommunikatsiooni, millele viitavad ka Riigikontrolli ülevaates ministeeriumide poolt esitatud anonüümsed märkused. Mitmel korral on väidetud, et uuendatud kinnisvarapoliitikaga tehakse põhimõtteline muudatus ja viiakse vastutus nüüd tellijale, samas kui kompetents on ammu koondatud RKASi. Selgitame ka Riigikontrollile, et asutustel/ministeeriumidelt ei ole tellijakompetentsi kunagi ära võetud ning RKAS kompetentsikeskusena on pakkunud ja pakub ka edaspidi teenuseosutaja ja nõustaja kompetentsi. Seega, käesolevalt ei kavanda Rahandusministeerium mitte kinnisvarapoliitika uuendamist, nagu Riigikontrolli ettepanekus esitatud, vaid keskendume selle rakendamisele.</p> <p>Riigikontrolli kommentaar riigihalduse ministri soovitus puudutavale vastusele: kuna kõigi kaheksa ministeeriumi esindajad leidsid Riigikontrolliga vesteldes, et kehtiv riigi kinnisvarapoliitika pole rakendamiseks piisavalt konkreetne ja/või vajavad põhimõttelised küsimused (näiteks asutuste ülesanded ja vastutus, eelarve suurus ja paindlikkus) täiendavat arutelu, ei pruugi paremast kommunikatsioonist piisata. Riigikontroll leiab, et ühel või teisel viisil tuleb kinnisvarapoliitika eesmäärke, tegevusi, rahalisi võimalusi / maksumuse prognoosi, vastutajaid ja tähtaegu täpsustada, et valdkonda tõhusalt juhtida ja arengut hinnata.</p>

Ülevaate iseloomustus

Ülevaate eesmärk

Ülevaate eesmärk oli selgitada välja, millised on riigi kinnisvarakorralduse kitsaskohad ja kas kinnisvarapoliitika 2021 eesmärgid ning tegevused on suunatud nende lahendamisele ja/või mida peaks kinnisvaraga seotud osapoolte arvates tegema teisiti.

Selleks analüüsis Riigikontroll Vabariigi Valitsuses aprillis 2021 heaks kiidetud materjali „Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2021“ ja intervjueris Rahandusministeeriumi kui riigi kinnisvarapoliitika kujundajat, teisi ministeeriume kui riigivara valitsejaid ning Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi kui riigile kinnisvarateenuste peamist osutajat.

Ülevaate ulatus ja käsitusviis

Riigikontroll rõhutab, et analüüsis riigi kinnisvarakorraldust 2021. aastal valminud riigi kinnisvarapoliitika põhimõtete ulatuses. See tähendab, et ülevaates on keskendutud peamiselt keskvalitsuse ja osa sihtasutuste kinnisvaraga seonduvale. Kohalike omavalitsuste ja avaliku ning valitsussektori muude osade kinnisvara, samuti riigi hoonestamata kinnisvara, sh metsamaad, ülevaates puudutatud ei ole.

Riigi ametiasutused ja hallatavad asutused kasutavad hooneid ja tagavad korrashoiuteenuseid erinevate omandi- ja üürisuhete kaudu. Ülevaate fookuses oli sarnaselt 2021. aastal valminud kinnisvarapoliitikaga riigi kinnisvara valitsemine olukordades, kus üheks osapoolteks on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts. Aastal 2001 võttis RKASi asutamisega riik suuna, et riigiasutused (üksikute eranditega) annavad enda hooned üle RKASile ning üürivad vajaliku pinna (koos korrashoiuteenustega) RKASilt tagasi või hangivad uued pinnad RKASi kaudu. See on peamine kinnisvaraalane olukord, mida on lahatud 2021. aastal valminud riigi kinnisvarapoliitikas ja mida on Riigikontroll käsitlenud oma ülevaates.

Riigi kinnisvarapoliitikast saab riigi kinnisvarakorralduse, juhtimismudeli, ajaloo jms kohta lugeda põhjalikumalt, vt näiteks soovi korral

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/riigi_kinnisvarapoliitika_pohimotted_.pdf.

Riigikontroll analüüsis ülevaate koostamiseks asjakohaseid valitsusmaterjale; intervjueris kõikide ministeeriumide esindajaid, välja arvatud Kaitseministeerium ja Välisministeerium, ning tutvus nende ministeeriumide esitatud materjalidega. Kaitseministeeriumi ja Välisministeeriumiga ülevaate koostamise käigus infot ei vahetatud, kuna neil ei ole puutumust RKASiga või on see puutumus vähene.

Ülevaate koostamise aeg

Ülevaade koostati 2021. aasta märtsist juunini; toiminguid selleks tehti 2021. aasta aprillist maini.

Ülevaate koostamise meeskond

Analüüsiosakonna peakontrolör Märt Loite ja vanemaudiitor Ermo Liedemann.

Kontaktandmed

Ülevaate kohta saab lisainfot Riigikontrolli kommunikatsiooniüksusest
tel +372 640 0704 või +372 640 0777, e-post riigikontroll@riigikontroll.ee

Ülevaate elektrooniline koopia (pdf) on saadaval koduleheküljel www.riigikontroll.ee.

Ülevaate kokkuvõtte on saadaval ka inglise keeles.

Ülevaate number Riigikontrolli asjaajamissüsteemis on 80084.

Riigikontrolli postiaadress on:

Kiriku 2/4
15013 TALLINN
Tel +372 640 0700
riigikontroll@riigikontroll.ee

Riigikontrolli varasemaid auditeid kinnisvaravaldkonnas

25.05.2018 – Avaliku sektori hoonete energiatõhusus

18.10.2016 – Riigi tegevus riigi kinnisvara haldamise tsentraliseerimisel

Kõik aruanded on kättesaadavad Riigikontrolli koduleheküljelt www.riigikontroll.ee