



Lisa alameetme „Strateegilise juhtimissuutlikkuse tõstmine“ aruande vormile

## **Projekti „Riigi kinnisvara kasutusnormatiivide väljatöötamine ja rakendamine riigieelarveprotsessis“ lühikokkuvõte**

1. **Projekti nimetus:** Riigi kinnisvara kasutusnormatiivide väljatöötamine ja rakendamine riigi eelarveprotsessis

2. **Projekti ellu viinud asutus:** Rahandusministeerium

3. **Projekti kogumaksumus** 124 097,70 eurot

4. **Projekti elluviimise aeg (kuu/aasta) ja koht:** 09.2010 – 05.2012, Tallinnas

5. **Projekti ei kaasatud ametlikke partnereid.**

6. **Projekti elluviimisesse kaasatud teised strateegilised partnerid, organisatsioonid ja koostöövõrgustikud**

Projekti tegevuste elluviimiseks sõlmiti lepingud järgmiste partneritega: Tallinna Tehnikaülikool, Tartu Ülikool, Kinnisvaraekspert OÜ, ASIS Drafting OÜ.

### **7. Projekti eesmärgid:**

2012. aasta alguses oli Eesti riigi kasutuses hinnanguliselt 5000 hoonet kogupinnaga 2 300 000 m<sup>2</sup>, mille ülalpidamiseks kulub aastas keskmiselt 150 mln eurot ning investeringuteks kuni 100 mln eurot. Riigi poolt kasutatava kinnisvaraportfelli juhtimine on usaldatud ühtekokku 17 riigivara valitseja (ministeeriumid ja põhiseaduslikud institutsioonid) ja nende allorganisatsioonidena volitatud esindajate ning Riigi Kinnisvara AS kui nõustaja ja kinnisvara terviklahenduste pakkuja kätte.

Töö peamine eesmärk on luua riigile kinnisvaraportfelli juhtimisel paremad eeldused tarkade juhtimis- ja finantseerimisotsuste langetamiseks. Ehkki otsustamisprotsesside alused on ühtselt sätestatud riigivara seaduses, on rakendatav praktika ja otsuste tegemiseks saadaolev informatsioon riigivara valitsejate lõikes erinev. Töö kitsamaks sihiks ongi pakkuda võimalust need otsustusprotsessid ühtlustada ning parendada otsustamiseks vajamineva informatsiooni kvaliteeti, selle kogumise lihtsust ja info kättesaadavust otsustajatele ning seeläbi tõsta riigi kinnisvaraportfelli juhtimise tõhusust.

Projekti eesmärgiks on luua ühtsed kinnisvarakasutuse põhimõtted ning läbipaistev kinnisvarakulude juhtimise ja seire protsess (loodud ja rakendatud on tulemuspõhine kinnisvarakulude juhtimismudel).

### **8. Projekti tulemused:**

#### **8.1. Rakenduskava on välja töötatud**

- Koostatud on vajalike tegevuste elluviimise rakenduskava, mille alusel on võimalik rahandusministeeriumil planeerida tegevused juhtimissüsteemi arendamiseks.

## **8.2. Kinnisvara juhtimisotsusteks vajaliku info mudel on välja töötatud**

On olemas riigieelarve protsessis hoonestatud kinnisvara juhtimisotsusteks vajaliku informatsiooni liikumise ja kasutamise infomudel.

- Koostatud on olemasolevate ja väljapakutud tõhusate kinnisvara juhtimise otsustusprotsesside kirjeldused ning vajalikud muudatused.
- Kaardistatud on riigieelarve protsessis kinnisvara juhtimisotsuste langetamiseks vajaliku informatsiooni loomise ja liikumise hetkeseis ja vajalikud ettepanekud nii puuduoleva informatsiooni kui protsesside täiendamise osas.
- Koostatud on lähteülesanne kinnisvararegistri teiste infosüsteemidega seostamise IT-arendusteks. Lähteülesande alusel on rahandusministeeriumil võimalik ette valmistada riigihange.
- Koostatud on kinnisvarakeskkonna juhtimisotsuste analüüsi vormid ja juhendmaterjalid otsustuste osas, mis mõjutavad enim kinnisvara kulusid.

## **8.3. Kinnisvara kasutusnormatiivid ja tulemusaruandluse kontseptsioon on välja töötatud.**

Projekti käigus töötati välja 5 normi: pinnanorm, kulunorm ja kolm kvaliteedinormi (asukoha, hoone ja kinnisvarateenuste kvaliteedinorm). Iga norm defineerib asjakohased mõisted, annab klassifikaatorid, normi põhinäitajad ning nende arvutusjuhendid, selgitab normi kasutamise vajadust ja annab juhiseid normi rakendamiseks, annab andmekogumise vormid ja analüüsimise alused informatsiooni kasutamiseks ning võrdlemiseks.

Kinnisvara tulemusaruandlus teeb võrreldavaks erinevate hoonete kasutused, võimaldab võrrelda tulemusi eelnevate perioodide suhtes, hinnata hoone kasutamisega seotud probleemkohti, on aluseks eelarve planeerimisel ja pinnakasutuse optimeerimisel. Kinnisvara tulemusaruande koos väljatöötatud normatiividega on aluseks riigivaraseaduse § 90 lg 3 nimetatud normatiivide määramise väljatöötamisele ja rakendamisele ning riigivaraseaduse § 99 lg 1 alusel koondaruande koostamiseks, mille üheks oluliseks osaks on normatiivide täitmise järelevalve.

Tulemusaruande kontseptsioon vajab edasiarendamist ja täpsustamist. Tulemusaruande rakendamise eelduseks on tulemusaruande koostamise juhendmaterjali ja töökorra koostamine ning vajalike alusandmete olemasolu riigi kinnisvararegistris, mille tagamiseks on vajalikud jätkutegevused.

## **8.4. Kinnisvara rahastamismudelid on välja töötatud**

Riigi kinnisvara arendamise võimalikud rahastamismudelid on kaardistatud, välja on töötatud finantseerimise korralduse alternatiivsed võimalused.

- Kaardistatud ja sõnastatud on kriteeriumid, millal valida konkreetne korraldusmudel organisatsiooni kinnisvarakeskkonna vajaduste lahendamisel. Olemas on juhendmaterjalid, mida rakendades saavad kasutajad läbi viia analüüsi ja jõuda ettepanekuni, millist korraldusmudelit eelistada.
- Välja on selgitatud ja tehtud ettepanekud riigi hoonestatud kinnisvara optimaalseima kasutuskorralduse kohta koos alternatiivide kirjeldustega.
- Analüüsitud on iga kinnisvara korraldusmudeli mõju riigieelarvele ja valitsussektori tasakaaluarvestusele ning kinnisvara riske kuni 30 aastases perspektiivis, mh on analüüsitud riigi omandis olevate üldotstarbeliste kinnisasjade võimaliku müügi mõju eelarvele (müügitulu ja üürihind).
- Kaardistatud on kinnisvara riskid, sh tururisk, intressirisk, inflatsioonirisk, kui hoone võõrandatakse (eraldi võõrandamine RKASile või kolmandale isikule) ja jäädakse edasi hoone rentnikuks, esitatud on soovitusel riskide maandamiseks.
- Iga kinnisvara korraldusmudeli osas on olemas rahastamismudel, mille sisendeid muutes on võimalik analüüsida ja võrrelda erinevate korraldusmudelite rakendamise mõju riigieelarvele ja valitsussektori tasakaaluarvestusele kuni 30 aastases perspektiivis.

- Esitatud on ettepanekud üürilepingute üldtingimuste kohta, mis on olnud oluliseks sisendiks riigivaraseaduse § 91 lg 1 alusel väljatöötatud üürilepingu üldtingimusi ja üürihinna kujunemist reguleerivale Vabariigi Valitsuse määruse eelnõule.

## 9. Projekti jätkutegevused

- Rakenduskavas esitatud ettepanekute täiendav õiguslik analüüs ja õigusaktides vajalike muudatuste ettevalmistamine, mis loovad eeldused juhtimisprotsesside tõhustamiseks, sh infosüsteemide arendamiseks (tegevused planeeritud 2012).
- Rakenduskavas esitatud ettepanekute täiendav analüüs ja riigihanke ettevalmistamine riigi kinnisvararegistri ja seotud infosüsteemide edasiarendusteks (2012-2014).
- Koolitustsükkel „Riigi kinnisvarajuhtimise võimekuse arendamine“ (2012-2013, rahastamine kavandatud keskse koolituse (KEKO) programmist).
- Projekt „Riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsi tõstmine“, mille eesmärgiks on riigiasutuste võimekuse loomine oma kinnisvarakeskkonna strateegiliste, taktikaliste ja operatiivsete vajaduste välja selgitamisel ja nende tõhusal elluviimisel (2012-2013, rahastamine meetmest „Avalike teenistujate, kohalike omavalitsuste ja mittetulundusühingute töötajate koolitus ja arendamine“).
- Riigi kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi edasiarendamine, standardsete protsesside väljatöötamise jätkamine ja rakendamine.

## 10. Projekti elluviimise tulemusena tekkinud konkreetsed ettepanekud poliitikameetmete kavandamiseks/organisatsioonide omavahelise koostöö arendamiseks.

Projekti elluviimise käigus järeldati, et praegune riigi kinnisvarajuhtimise süsteem vajab edasiarendamist, et toetada tarkade kinnisvaraotsuste tegemist. Kehtivas riigivaraseaduses ja riigi kinnisvararegistris on alareguleeritud riigi poolt kasutatavate varade otsustusprotsessid ja arvestus. Tehti ettepanekud riigi kinnisvarajuhtimise protsesside tõhustamiseks, millega kaasneb vajadus muuta õigusakte (sh riigivaraseadust), arendada riigi kinnisvararegistrit ja reguleerida töökorraldust:

- Kinnisvara kasutusse võtmise (omandamise, üürile võtmise) protsessi senisest süsteemsem reguleerimine. Enne kasutusse võtmise otsust teha erinevate alternatiivide võrdlusanalüüs lähtudes kinnisvara elueakuludest (praegu analüüsitakse hilisemad tegevuskuludid ebapiisavalt).
- Lisaks senisele lühiajalisele (1 aasta) ja keskpikale (4 aastat) eelarveprotsessile rakendada kinnisvaral pikaajaline (30 aastat) eelarve planeerimine.
- Luua ühtsed kinnisvara eelarvestamise ja aruandluse põhimõtted. Võtta kasutusele normatiividel põhinev kinnisvara kuluarvestussüsteem ja siduda see riigi finantsjuhtimissüsteemiga. Ühtlustada riigi kinnisvararegistri, finantsarvestuse infosüsteemi ja eelarve infosüsteemi andmete koosseis ja luua andmevahetus.
- Arendada riigi kinnisvararegister senisest varade arhiveerimissüsteemist riigi kinnisvarakeskkonna juhtimist igakülgseks toetavaks baasinformatsioonisüsteemiks, mis toetab protsesside juhtimist, planeerimist ja eelarvestamist, aruandlust, projektide juhtimist riigi.
- Parandada kinnisvara andmete kvaliteetse sisestamise protsesse.
- Töötada välja ja rakendada kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteem lähtudes üldtunnustatud juhtimissüsteemide ja kinnisvarakeskkonna juhtimise põhimõtetest.
- Riigi kinnisvara kasutusest loobumise otsustusprotsessi täpsustamine selliselt, et RKAS-le üleandmisel ei ole teiste riigiasutuste huvi tuvastamine vajalik. Kui vara ei anta üle RKAS-le, siis tuvastatakse lisaks keskvalitsuse asutustele ka teiste avaliku sektori organisatsioonide (sh kohalike omavalitsuste) huvid. Valitsemisala siseselt vara taotleb organisatsioon konkureerib võrdselt teiste huvilistega väljaspool valitsemisala. Laekunud huvi taotlusi menetleb ainult rahandusministeerium.