

Tartu Ülikooli tegevus varade haldamisel

*Kas ülikoolis kehtestatud kontrollisüsteemid toimivad vara
arvestuses ja tehingutes varaga?*

Tartu Ülikooli tegevus varade haldamisel

Kas ülikoolis kehtestatud kontrollisüsteemid toimivad vara arvestuses ja tehingutes varaga?

Kokkuvõte auditeerimise tulemustest

Mida me auditeerisime?

Auditi eesmärgiks oli hinnata, kas Tartu Ülikooli majandustehingud on seotud ülikooli tegevuse põhieesmärkidega ning tegevus varade haldamisel ja raha kasutamisel on seaduslik, sihipärane ja säästlik, kas investeeringud on tehtud heaperemehelikult ning kas sisekontrollisüsteem toimib nõuetekohaselt. Auditi eesmärgiks ei olnud avaldada arvamust ülikooli raamatupidamise aastaaruannete kohta. Auditeeritavaks perioodiks oli 01.01.2006–30.06.2007, üksikutes küsimustes ka varasemad ja hilisemad perioodid.

Miks on see maksumaksjatele oluline?

Tartu Ülikool on avalik-õiguslik juriidiline isik, kelle omandisse on riik andnud suures ulatuses riigivara ning igal aastalt esitab riik ülikoolile suuremahulise riikliku koolitustellimuse. 2007. a lõpu seisuga oli ülikoolil vara 2956,8 mln krooni väärtuses, sh hooneid 1867,7 mln krooni, kinnisvarainvesteeringuteks kasutatavat vara 762 mln krooni, masinaid ja seadmeid 148,8 mln krooni väärtuses.

Mida me auditi tulemusel leidsime ja järeldasime?

Haridus- ja Teadusministeerium ei ole kuni käesoleva ajani ülikoolile üle andnud osa varadest, mida ülikool valdab ja kasutab. Seisuga 21.01.2008 oli riigivara registris Tartu Ülikooli valduses olevaid objekte 124, mille väärtuseks on 221,5 mln krooni. Riigikontroll leiab, et Haridus- ja Teadusministeerium peaks rakendama meetmed seni ülikoolile üleandmata vara võimalikult kiireks üleandmiseks ülikooli omandisse.

Auditi tulemusena jõudis Riigikontroll järeldusele, et ülikooli tegevus varade haldamisel ja hangete korraldamisel on auditeeritud perioodil olnud põhiosas heal tasemel ning olnud seotud ülikooli tegevuse põhieesmärkidega. Samas viitavad mitmed kontrolliaruandes väljatoodud tähelepanekud sellele, et kehtestatud sisekontrollisüsteem ei ole mõnel juhul piisav või ei toimi piisavalt tagamaks materiaalsete väärtuste kõikehõlmavat ja usaldusväärset arvestust ning säilimist, samuti raha sihipärast ja seaduslikku kasutamist.

Tuvastatud puudustest hindab Riigikontroll olulisemaks järgmisi:

- Ülikooli nõukogu kinnitatud kapitalieelarvet olid paljudel juhtudel muutnud rektor ja finantsdirektor. Sellise võimaluse nägi ette ka rektori kehtestatud ülikooli eelarve eeskiri. Riigikontroll ei sea kahtluse alla kapitalieelarves tehtud muudatuste põhjendatust ja kapitalieelarves mitte olnud tööde tegemist, küll aga leiab, et kuna põhikirja kohaselt on eelarve üle otsustamine nõukogu pädevuses, siis peaks ka eelarve muudatused tegema nõukogu.

- Ülikooli raamatupidamises ei kajastata raamatuid (ülikooli raamatukogu fondid) põhivara koosseisus, samuti olid kajastamata mitmed rajatised, mistõttu ei ole varade arvestus kõikehõlmav. Nende varade raamatupidamises kajastamata jätmine võib põhjustada olulise vea ülikooli finantsaruannetes ning seeläbi anda avalikkusele ebaõiget informatsiooni ülikooli varadest.
- Auditeeritud perioodil puudus ülikoolis kord, mis oleks sätestanud eluruumide ja muu kinnisvara võõrandamise protseduureeglid. Riigikontroll peab nii ülikooli vara võõrandamise korra puudumist kui ka korterikomisjoni reglementeerimata tegutsemist puuduseks sisekontrollisüsteemis.

Haridus- ja teadusministri ja Tartu Ülikooli rektori vastused:

Haridus- ja teadusminister tänas Riigikontrolli auditi läbiviimise ja probleemide tõstatamise eest ning esitas selgituse ülikoolile varaobjektide üleandmata jäämise põhjuste ja nende üleandmiseks kavandatud tegevuste kohta.

Tartu Ülikooli rektor teatas, et ülikooli nõukogu arutas Riigikontrolli aruannet oma istungil 25.04.2008. Ta tänas Riigikontrolli konstruktiivse koostöö eest ning lubas, et ülikoolis tehakse edaspidi tõsiseid pingutusi kõrvaldamaks puudusi, mis esinevad ülikooli töös varade haldamisel. Vastuskirja lisa esitati selgitusi ja kommentaare kontrolliaruandes toodu kohta.

Riigikontroll vaatas saadud selgitused ja kommentaarid läbi ning jääb kontrolliaruandes toodu juurde.

Sisukord

Ülevaade ülikoolist	4
Varade arvestus	6
Ülikool ei ole siiani saanud kogu kasutuses olevat vara enda omandisse	6
Varade arvestus ei ole kõikehõlmav	8
Osa vara allesolek ei ole tagatud	9
Osa varast ei ole kajastatud õiglasel väärtusel	11
Esineb erinevusi riiklike registrite ja ülikooli põhivara registri andmete vahel	13
Vara võõrandamine	13
Vara võõrandamiseks ei olnud kehtestatud korda	13
Korterite müügi korraldus ei olnud läbipaistev	14
Üks hoone müüdi odavamalt eksperdi poolt määratud hinnast	17
Vara kasutusse andmine	18
Vara kasutusse andmisel ei ole mõnel juhul järgitud ülikooli huvisid	18
Vara kasutusse võtmine	21
Mõnel juhul ei toiminud kehtestatud sisekontrollisüsteem	21
Investeeringud ehitistesse	23
Nõukogu kinnitatud eelarvet on paljudel juhtudel muudetud rektori ja finantsdirektori poolt	23
Hangete korraldus	25
Hangete korraldamine ülikoolis on hästi reguleeritud	25
Üksikutel juhtudel ei olnud järgitud riigihangete seaduse nõudeid	26
Spordihoone projekteerimise hanke korraldamisel ei järgitud seaduse nõudeid	27
Riigikontrolli soovitusel ning haridus- ja teadusministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused	33
Auditi iseloomustus	43
Auditi eesmärk	43
Hinnangu andmise kriteeriumid	43
Riigikontrolli varasemaid auditeid Tartu Ülikoolis	45

Ülevaade ülikoolist

1. Tartu Ülikool (edaspidi TÜ või ülikool) on avalik-õiguslik juriidiline isik, kes tegutseb Eesti Vabariigi põhiseaduse, Tartu Ülikooli seaduse, ülikooliseaduse, oma põhikirja ja teiste õigusaktide alusel. TÜ juhindub oma akadeemilises tegevuses Euroopa ülikoolide Magna Charta põhimõtetest.
2. Ülikoolil on arengukava aastateks 2003–2008. Aastate 2009–2013 (2020) arengukava koostamiseks on moodustatud 14-liikmeline juhtkomitee, mille esimees on teadusprorektor Kristijan Haller. Samuti on vastu võetud Tartu Ülikooli hoonestu arengukava aastateks 2006–2015.

Juhtimine ja struktuur

3. Ülikooli kõrgeim otsustuskogu on ülikooli nõukogu, milles on 45 liiget. Nõukogu koosseisu kuuluvad *ex officio* rektor, prorektorid, dekaanid, akadeemiline sekretär, raamatukogu direktor ja üliõpilasesinduse esimees ning valitud esindajad teaduskondadest ja üliõpilaskonnast. Kolledžite ning teadus- ja arendusasutuste direktorid kuuluvad nõukogu koosseisu vastavalt nõukogu otsusele. Sõnaõigusega osalevad ülikooli nõukogu istungitel ülikooli kuratooriumi volitatud esindaja ja rektori poolt määratud isikud.
4. Nõukogu:
 - võtab vastu põhikirja ja teeb selles muudatusi;
 - võtab vastu ülikooli ja valdkondade arengukavad;
 - kinnitab ülikooli koondeelarve, määrab teaduskondade ja ülikooli asutuste eelarved ning kinnitab majandusaasta aruande;
 - otsustab kinnisvara omandamise, võõrandamise ja piiratud asjaõigustega koormamise ning pangalaenu võtmise;
 - kuulab ära rektori, prorektorite ning vajaduse korral dekaanide, asutuste juhtide ja vastutusala juhtide aruanded;
 - määrab ülikooli akadeemilise struktuuri; kinnitab teaduskondade põhimäärused, ülikooli asutuste põhikirjad ja üliõpilaskonna põhikirja;
 - otsustab ülikooli asutuste, samuti tema osalusel loodavate juriidiliste isikute asutamise, ümberkujundamise ja lõpetamise küsimusi; kuulab ära ülikooli kuratooriumi ettepanekud ja võtab omapoolsed seisukohad jne.
5. Nõukogu moodustab alalised komisjonid: akadeemiline, eelarve-, teadus- ja arendus- ning õppekomisjon. Akadeemilise komisjoni esimees on rektor. Teiste komisjonide esimehed nimetab rektor prorektorite seast. Lisaks komisjoni esimehele peab komisjoni koosseisu kuuluma vähemalt kuus liiget.

6. Rektor vastutab ülikooli üldseisundi ja arengu ning rahaliste vahendite õiguspärase ja otstarbeka kasutamise eest, annab aru nõukogule ning Vabariigi Valitsusele.

7. Rektoriks on professor Alar Karis. Perioodil 01.06.1998–29.01.2007 töötas rektorina professor Jaak Aaviksoo ning ajavahemikul 29.01.2007–30.06.2007. a oli rektori kohusetäitjaks professor Tõnu Lehtsaar.

8. Ülikooli operatiivseks juhtimiseks moodustab rektor ülikooli valitsuse ning määrab selle tegevuse alused ja korra. Ülikooli valitsusse kuuluvad rektor, prorektorid, kõikide teaduskondade dekaanid ja üliõpilasesinduse esimees. Ülikooli valitsuse istungitel osalevad sõnaõigusega vastutusala juhid.

9. Ülikoolis on seisuga 01.01.2008 kümme teaduskonda, viis kolledžit ja kümme asutust.

10. Ülikoolis töötas 2006. a lõpu seisuga 3362 töötajat, neist akadeemilist personali oli 1629. Üliõpilasi oli 2006. a lõpu seisuga 17 745. Seisuga 31.12.2007 töötas ülikoolis 3445 töötajat, neist akadeemilist personali 1698. Üliõpilasi oli 2007. a lõpu seisuga 16 992.

Ülikooli osalus eraõiguslikes isikutes

11. Ülikoolil on viis 100% osalusega tütarettevõtet ja kolmes äriühingus on ülikoolil osalus alla 50%.

12. Ülikool on osalenud kümne sihtasutuse asutamisel ning osaleb nende tegevuses nõukogude kaudu, nimetades nendesse oma esindajad.

13. Ülikool osaleb liikmena 22 mittetulundusühingu töös.

Finantseerimine ja finantsnäitajad

14. Ülikooli finantseeritakse riigieelarvest riikliku koolitustellimuse lepingu alusel; riigi- ja kohalike omavalitsuste eelarvest teadus- ja arendustegevuse sihtfinantseerimise, riiklike programmide ning uurimis- ja arendustoetuste kaudu; sihtannetustest; põhitegevusest tulenevate tasuliste teenuste eest laekuvatest summadest; ülikooli asutuste majandustegevusest laekunud tulust ning muudest allikatest saadud tulust.

Tabel 1. TÜ tähtsamad finantsnäitajad aastate 2005-2007 kohta (mln krooni)

Finantsnäitajad	2007	2006	2005
Tegevustulud	1516,8	1248,4	1011,5
Tegevuskulud	1470,6	1144,5	944,9
sh põhivara kulum	144,3	61,0	58,9
Finantstulud	7,3	6,2	3,2
Finantskulud	9,5	9,2	6,6
Tulem	46,2	100,9	63,3
Bilansimaht	3345,8	3139,1	1160,7

Käibevarad	389,0	273,6	283,8
Põhivarad	2956,8	2865,5	876,9
Kohustused, sh pikaajalised	594,1 175,3	458,7 191,9	418,9 220,4
Kapital	2751,7	2680,4	741,8

Allikas: Tartu Ülikooli andmed

Ülikooli põhivara koosseis

15. Allolevas tabelis on toodud ülikooli varagrupid.

Tabel 2. Ülikooli põhivara varagruppide lõikes (jäähmaksumuses mln kr)

Varagrupp	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad, nõuded	9,2	9,2	9,4
Kinnisvarainvesteeringud	762,0	603,2	242,6
Maa	25,3	22,6	3,4
Hooned	1867,7	1930,7	526,5
Eluhooned	0,4	0,4	0,8
Muud rajatised	10,8	1,2	1,1
Kapitaliseeritud kulud rendiobjektidele	4,9	8,5	6,7
Hoonestusõigus	28,9		
Masinad ja seadmed	148,8	121,1	50,2
Transpordivahendid	4,8	5,6	3,9
Kapitalirendiga soetatud transpordivahendid	0,2	0,2	0,2
Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia	7,4	9,3	15,2
Inventar	5,6	3,9	4,3
Kunstiväärtused	3,1	0,3	0,3
Lõpetamata ehitus	58,2	76,4	16,6
Ettemaksed põhivara eest	3,6	7,7	1,0
Tarkvara	2,2	1,8	0,0
Muu immateriaalne põhivara	11,0		
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	2,7		

Allikas: Tartu Ülikooli andmed

Varade arvestus

Ülikool ei ole siiani saanud kogu kasutuses olevat vara enda omandisse

16. Haridus- ja Teadusministeerium ei ole kuni käesoleva ajani ülikoolile üle andnud osa varadest, mida ülikool valdab ja kasutab. Seisuga 21.01.2008 oli riigivara registris Tartu Ülikooli valduses olevaid objekte

124, mille väärtuseks on 221,5 mln krooni. Nii näiteks on riigivararegistri andmetel Haridus- ja Teadusministeeriumi valitseda:

- ülikooli kasutuses olevad 35 hoonet ja hooneosa, sh 20 korterit asukohaga Tartus Mõisavahe 66. Kinnistusraamatu andmetel on ülikool nendest korteritest võõrandanud 17 ja tema omandis on kolm,
- maaüksus Vellavere külas Konguta vallas Tartumaal,
- 19 rajatist Tartus ja Otepääl,
- 19 kunsti- ja antiikväärtusega eset.

17. Alles 2008. a veebruaris andis ministeerium ülikoolile üle Viljandi Kultuuriakadeemia õppehooned, ühiselamud ja maa, kuigi 25.08.2005. a Vabariigi Valitsuse istungile esitatud seletuskirja kohaselt oleks kinnisvara tulnud üle anda aasta jooksul alates ühinemise päevast. Siiani on ülikoolile üle andmata 2001. a ühinenud Narva kõrgkooli (peale ühinemist ülikooliga Narva kolledži) õppehoone ja ühiselamu ning 1997. a ühinenud Füüsika Instituudi varad. Riigikogu majanduskomisjon otsustas 11.03.2008 võõrandata Tartu Ülikoolile tasuta Riia tn 142 kinnistu, millel asub Füüsika Instituudi peahoone.

18. Haridus- ja teadusministri 28.12.2007 käskkirjaga otsustati ülikoolile tasuta võõrandada Füüsika Instituudi vallasvara. Ülikool ei nõustunud nimetatud käskkirjas toodud andmete alusel (vallasvara koosseis ja maksumused) omandama vallasvara tingimustel, mis olid toodud ministri käskkirjale lisatud võõrandamislepingu projektis, tuginedes olulistele erinevustele ülikooli ja riigivara registri andmetes. Samuti pidas ülikool ebapiisavaks käskkirjas fikseeritud andmeid (vara oli koondatud vara liikide kaupa gruppidesse ning vara maksumus oli esitatud vara gruppide kui tervikute kohta).

19. **Riigikontrolli soovitus haridus- ja teadusministrile:** Selgitada, miks on jäänud ülikoolile õigel ajal üle andmata suures koguses vara, ning kavandada vara üleandmine.

Haridus- ja teadusministri vastus: Haridus- ja Teadusministeerium on aastatega Tartu Ülikoolile tasuta võõrandanud valdava osa riigivarast, mis on olnud ülikooli kasutuses, ning tänaseks on veel üle jäänud andmata vaid väga väikene osa sellest. Tartu Ülikoolile on veel üle andmata ainult need hooned ja rajatised, mille maaomand on veel korrastamata. Hoonete üleandmine vallasvarana (mida planeeriti Teie viidatud sätte kohaselt) ei ole olnud võimalik, kuna ülikool avalik-õigusliku juriidilise isikuna ei ole maareformi seaduse kohaselt maa erastamiseks õigustatud subjekt. Seega on ministeerium ja Tartu Ülikool ühiselt pidanud ainuvõimalikuks maaomand korrastada ning seejärel juba moodustatud kinnistud tasuta Tartu Ülikoolile võõrandada. Üksikud kinnistud on veel moodustamata erinevatel põhjustel, sh vaidlused kohaliku omavalitsusega hoone teenindamiseks vajaliku maa suuruse üle (Narva, Kerese 14), õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist puudutavad vaidlused (Tartu, Jakobi 4), korteriomandite erastamine (Tartu, Lai 34, 36) jne. Koostöös Tartu Ülikooliga loodame probleemidele lahenduse leida 2008. aasta

jooksul. Füüsika Instituudi käsutuses olnud vallasvara kanti riigivararegistrisse seal olevas mahus ja vormis Tartu Ülikooliga allkirjastatud aktide alusel ning on asutuste liitmisest saadik olnud aktides toodud koosseisus Tartu Ülikooli valduses. Haridus- ja Teadusministeerium ootab Tartu Ülikoolilt selgitusi vallasvara võõrandamise otsusega mittenoostumise põhjendamiseks. Mõisavahe 66 20 korterit on riigivara registrist välja arvatud (24.04.2008.a). Kinnistu Vellavere külas Konguta vallas Tartumaal on Tartu Ülikoolile üle antud (notariaalne leping 13.02.2008). Kinnistu Riia tn 142 (sh 14 rajatise) ja kahe korteriomandi Aardla 130–17 ja Aardla 130–29 notariaalsed võõrandamislepingud sõlmitakse mais 2008.a.

Varade arvestus ei ole kõikehõlmav

20. Auditi käigus selgus, et ülikooli raamatupidamises ei kajastata raamatuid (ülikooli raamatukogu fondid) põhivara koosseisus. Sellele on juhtinud tähelepanu ja soovitanud neid bilansis kajastada ka 2006. a majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet auditeerinud vannutatud audiitor. Saadud selgituste kohaselt viib ülikool oma raamatukogu fondi elektroonilisse kataloogi, ning kui seda suudetakse teha vähemalt 80% ulatuses, siis kajastatakse raamatufondi väärtus ka raamatupidamises põhivarade hulgas.

21. Samuti tuvastati, et osa rajatistest on raamatupidamises kajastamata. Näiteks tenniseplatsid Tartus, parklad õppehoonete ja ühiselamute juures.

22. Riigikontrolli hinnangul võib nende varade raamatupidamises kajastamata jätmise põhjustada olulise vea ülikooli finantsaruannetes ning anda avalikkusele ebaõiget informatsiooni ülikooli varadest.

23. **Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:** Rakendada meetmeid ülikoolile kuuluva vara täielikuks kajastamiseks raamatupidamises.

Ülikooli rektori vastus: Ülikooli raamatukogu fond. Ülikooli raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse raamatukogu fondi tükiliselt ning näidatakse ära ka elektroonilisse kataloogi kantud raamatute „õiglane hind“. Ülikooli raamatukogu tagab kõikide raamatute säilimise ja nende üle arvepidamise, seda ei tehta raamatupidamises.

Tartu Ülikooli raamatupidamine teeb juba pikki aastaid pingutusi selle nimel, et kajastada raamatufond ka bilansis – seda vaatamata asjaolule, et ülikooli finantsdirektori teada pole ühtki raamatukogu Euroopas, mis seda õiglaselt hinnas teeks (küll kajastatakse raamatufonde bilansis USAs ja US GAAP reguleerib seda tegevust). Eestis on olemas mõned pigem juhusliku iseloomuga näited, kus alates mingist aastast on bilanssi kantud kõik uued teavikud soetushinnas. Raamatufondi bilanssi kandmise keerukus ei seisne mitte jooksvalt soetatavate teavikute kandmisel bilanssi, vaid sadade aastate jooksul soetatud raamatute kajastamisel bilansis õiglaselt väärtuses. Kanname 2007. aasta lõpubilanssi nelja viimase kalendriaasta soetatud raamatud (01.01.2004 hakkas kehtima riigi raamatupidamise üldeeskiri). Lähitulevik. Tartu Ülikool on suutnud oma raamatukogu fondi 3,45 miljonist arvestusühikust kanda elektroonilisse kataloogi 1,33 miljonit (2007. aasta lõpu seisuga), mis tähendab ca 38,5% varast. 2008. aasta prioriteet raamatukogus on tõsta see protsent käesoleval aastal vähemalt 80ni. Kui raamatukogu suudab oma jõududega elektroonilisse kataloogi

viia 3-4% varast aastas, siis see kuidagi ei rahulda Tartu Ülikooli. Käesoleval aastal ostab Tartu Ülikool elektronkataloogimise teenuse sisse rahvusvahelise hankega. Kui Tartu Ülikool on suutnud viia vähemalt 80% raamatuvarast elektroonilisse infosüsteemi, siis on meil ka tõsine tahtmine kajastada raamatufondi väärtus bilansikirjel, mitte enam bilansivälisel kirjel.

Tartu Ülikooli bilansis kajastub kogu Tartu Ülikoolile kuuluv maa. Kui Tartu Ülikool rajab parklaid, staadione või muid rajatisi, siis need tööd kapitaliseeritakse, s.o kajastuvad bilansis. Tõsi, minevikust eksisteerivad parklad õppehoonete ja ühiselamute juures, mis spetsiaalkirjet bilansis ei oma. Pöörame sellele küsimusele edaspidi spetsiaalset tähelepanu, kuid tõdeme, et Tartu Ülikooli varade (parkimiskohad õppehoonete ja ühiselamute juures) säilimine on olnud tagatud ka kogu senise tegevuse käigus. Koostöös ülikooli audiitor AS PricewaterhouseCoopersiga vaatasime läbi bilansikirjet mitteomavad hooned (3 tükki) ja rajatised ning otsustasime kanda 2007. aasta lõpubilanssi täiendavalt 3 hoonet ja 16 rajatist.

Osa vara allesolek ei ole tagatud

24. Auditi käigus selgus, et sisekontrollisüsteem ei toimi piisavalt tagamaks varade allesolekut.

25. Tartu Ülikool, TÜ Kliinikumi patoloogiateenistus ning Eesti Kohtuarstlik Ekspertiisbüroo sõlmisid 3.03.2006. a ühise tegutsemise lepingu, kus lepiti kokku Biomeedikumis oleva vara ühiskasutus, hooldamine, kindlustamine ja muud toimingud. Lepingupooled pidid järgima Sotsiaalministeeriumi, Tartu Ülikooli ning SA Tartu Ülikooli Kliinikum (edaspidi kliinikum) vahel aastatel 1999–2001 sõlmitud lepinguid. 30.10.2000. a sõlmitud koostöölepinguga andis ülikool Eesti Kohtuarstlikule Ekspertiisbüroole kasutada ruumid ning ruumides asuvad vahendid ja seadmed maksumusega ca 9 mln krooni ning 30.09.2001. a sõlmitud koostöölepinguga andis ülikool kliinikumi patoloogiateenistusele ühiseks kasutamiseks ruumid ning ruumides olevad seadmed soetusmaksumusega ca 6 mln krooni. Mõlema lepingu lisades on näidatud ca 1,3 mln krooni väärtuses sama vara. Nii näiteks kajastati 520 000 krooni maksev autoklaav, 108 000 krooni maksev labori pesumasin ning 98 000 krooni maksev kuivati nii Kohtuarstlikule Ekspertiisbüroo (alates 01.01.2008. a Eesti Kohtuekspertiisi Instituut) kui ka kliinikumi patoloogiateenistuse kasutada antud varade nimekirjas.

26. Ülikooli inventuurikomisjonid inventeerisid 31.10.2006. a seisuga Eesti Kohtuarstlikus Ekspertiisbüroos ühiseks kasutamiseks antud vara 2 mln krooni ning kliinikumi patoloogiateenistuses 2,4 mln krooni ulatuses. Seega jäi 2006. a aastainventuuris inventeerimata ühiseks kasutamiseks antud vara Eesti Kohtuarstlikus Ekspertiisbüroos 7 mln krooni ja kliinikumi patoloogiateenistuses 3,6 mln krooni ulatuses.

27. Ülikoolist saadud selgituse järgi võidi osa ühiskasutuses olnud vara inventeerida Anatoomia Instituudi või Patoloogilise Anatoomia ja Kohtuarstiteaduse Instituudi inventuuris. Samas aga ei saanud Riigikontroll kindlustunnet, et kogu ühiskasutuses olev vara on inventeeritud ja alles, sest põhivara- ja vöötкодid inventeerimismismestikes erinesid lepingute lisades näidatud andmetest.

28. Alles 2006. a aastainventuuri käigus selgus, et Eesti Mereinstituudis oli 2004. a kolimise käigus kaduma läinud mitmeid arvuteid, seadmeid ja aparate. Mahakandmisaktidele lisatud selgituste kohaselt olevat osa varadest viidud kolimise käigus prügimäele, sest need olid täiesti amortiseerunud ja kasutamiskõlbmatud, kuid kuluks kanda neid ei saanud, sest käimas oli varade üleandmine Mereinstituudilt ülikoolile.

29. Riigikontroll leiab, et enne 2006. aastat Mereinstituudi vara allesolekut tegelikult ei kontrollitud ja seetõttu sai võimalikuks, et arvel oli mitu aastat tagasi väidetavalt hävinenud vara. Seega ülikooli sisekontrollisüsteem ei toiminud, kuna sai võimalikuks, et ühinemise käigus võeti vastu vara, mida tegelikult olemas ei olnudki.

30. Samuti selgus auditi käigus, et ülikoolis ei sõlmita sülearvuti kasutusse andmisel töötajatega lepinguid, kus oleks sätestatud lepingupoolte õigused, kohustused ja vastutus. Nii näiteks sai võimalikuks, et Psühholoogia Instituudi arengupsühholoogia õppetooli professori kasutusse antud arvuti kadumisest saadi teada ligi aasta hiljem. Arvuti kadus ajavahemikus 21.02.–28.02.2006. a kongressil Georgias. Alles 06.02.2007. a kirjutas õppejõud finantsdirektorile vara mahakandmiseks avalduse, mis ka 19.02.2007. a kinnitati, ja arvuti kanti ülikooli kuludesse.

31. Riigikontrolli soovitusel ülikooli rektorile:

- Selgitada välja Biomeedikumis oleva vara tegelikud kasutajad ja nende eest vastutajad, korraldades selleks vajadusel erakorralised inventuurid.
- Korrastada vara kasutajatega sõlmitud koostöölepingud.
- Sõlmida ülikooli vara töötajatele kasutada andmise korral nendega lepingud, milles näha ette lepingupoolte õigused, kohustused ja vastutus.

Ülikooli rektori vastus: Biomeedikumis olev vara. Tartu Ülikooli mittekliinilise arstiõppe tänapäevane keskus valmis möödunud aastasaja lõpul Tartu Ülikooli, sotsiaalministeeriumi ja Maailmapanga koostöös. Hoone ehitamisega ja sisustamisega seotud investeeringud kajastati Sotsiaalministeeriumi bilansis. Nende varade üleandmine Tartu Ülikoolile oli pikk protseduur, kus dokumente tehti ka korduvalt ümber.

Sotsiaalministeeriumi ühene soov oli anda kogu Maailmapanga laenuga soetatud vara ülikoolile ühes terves pakendis (ja panna sellega Biomeedikumi teemale Sotsiaalministeeriumis punkt). Tartu Ülikool juhtis küll ka siis tähelepanu asjaolule, et me ei saa oma vara kellelegi üle anda ja saame võõrandada seda ainult turuhinnas. Probleemi olemus seisneb selles, et osa Biomeedikumis olevast varast pidi minema teiste juriidiliste isikute käsutusse. Majas tegutsevad lisaks Tartu Ülikoolile riigiasutus Eesti Kohtuarstlik Ekspertisibüroo ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum (patoloogiateenistus). Oluline osa varast on ühe konkreetse majas tegutseva juriidilise isiku käsutuses, kuid arvestatav hulk varasid on sellised, mille juurde peavad pääsema kõik majas tegutsevad juriidilised isikud (ja tasuta, sest Tartu Ülikool sai need Sotsiaalministeeriumilt tasuta). Rõhutame siinkohal, et kõik Biomeedikumis olevad varad on Tartu Ülikooli bilansis ja kenasti alles. Riigikontrollile tekitab segadust

asjaolu, et leidub varasid, mis on mõlemas koostöölepingus – nii Eesti Kohtuarstliku Ekspertiisibüroo kui ka SA TÕ Kliinikumi lepingus. Inventuuriaktide nimekirjades on varasid üks kord – osa Tartu Ülikooli struktuuriüksuste omas, osa Eesti Kohtuarstliku Ekspertiisibüroo nimekirjas ja osa SA TÕ Kliinikum nimekirjas.

Kliinikumi vara vöötкодid.

Maailmapanga laenuga kaasnev tingimus oli soetatav vara vöötкодistada ja seeläbi tagada efektiivne kontroll varade üle. Tartu Ülikool väljastas kõikidele Maailmapanga laenu eest soetatud varaobjektidele vöötкодid. Varasemalt kandis Tartu Ülikooli põhivarale inventariseerimisnumbrid algelise meetodikaga, kuid vöötкодistamise tehnoloogia oli selge samm tuleviku suunas. Kuna kõikidele varadele pandud vöötкодid võimaldavad varade inventuure viia läbi kvalitatiivselt oluliselt kõrgemal tasemel, siis otsustas Tartu Ülikool pärast Biomeedikumi käikuandmist välja vahetada kõik varade inventariseerimisnumbrid vöötкодide vastu. Kogu ülikooli vara vöötкодistamine teostati Tartu Ülikoolile parimal viisil (varagrupid süstematiseeriti Tartu Ülikoolile vajalikul viisil), kuid see erines Maailmapanga ideoloogiast. Seetõttu ongi ülikooli raamatupidamises Biomeedikumi varal kaks tuvastamiskoodi (Maailmapanga kood ja Tartu Ülikooli ühtne kood).

Kokkuvõttes. Biomeedikumis olev vara on alles, selle olemasolu kontrollitakse korrektselt, kuid Tartu Ülikoolil tuleb teha tööd selle nimel, et kogu temaatika oleks arusaadav ka kolmandale osapoolele (käesoleval juhul riigikontrollile). Ülikooli poolt astutavates sammudes on mõistlik uuendada koostöölepingud teiste majas tegutsevate juriidiliste isikutega ja sõnastada lepingud viisil, et need oleksid mõistetavad ka asjaga otseselt mitte kokkupuutuval inimesele.

Kõik Tartu Ülikooli materiaalsed varad on kaetud ülikooli töötajatega sõlmitud materiaalse vastutuse lepingutega. Nii oli see ka tähelepanu juhitud sülearvutiga. Tõsi – vastutav isik oli instituudi juhataja, mitte arvutit kasutav isik. Loomulikult ei lähe ükski asi materiaalsele vastutusele ilma vastutava isiku teadmata. Nüüd sülearvuti varastamisest ja mahakandmisest. Aastainventuuri käigus edastati instituudile varade inventuurinimekiri, mis sisaldas ka varastatud sülearvutit (raamatupidamises polnud veel infot varastamise kohta). Seoses sellega, et sülearvutit kasutav isik oli 2006. aasta lõpul välislähetustes (22.–29.11.06 Venemaal, 06.–14.12.06 Rootsis ja 18.–22.12.06 Saksamaal), selgus sülearvuti vargus alles 2007. aasta algul. Kuna sülearvutit enam olemas ei olnud, siis pidi sülearvuti kasutaja esitama finantsdirektorile seletuskirja. Seda ta tegi 06.02.07. Finantsdirektor kandis sülearvuti maha 19.02.07 arvuti kasutaja ja instituudi juhataja (ühtlasi materiaalselt vastutav isik) avalduse alusel.

Osa varast ei ole kajastatud õiglases väärtuses

32. Auditi käigus selgus, et ülikool korraldas põhivarade ümberhindluse aastase hilinemisega. Raamatupidamise hea tava kohaselt sai kuni 31.12.2005 ümber hinnata põhivaraobjekte, mille õiglane väärtus erineb oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest ja need olid soetatud 1995. a või varem või kui soetusmaksumuse kohta puudusid usaldusväärsed andmed. Detsembris 2006.a jõustus üldeeskirja muudatus, millega lubati teha ümberhindlust ka järgmistel perioodidel, kui see oli teatud põhjustel jäänud esialgselt määratud kuupäevaks tegemata.

33. Osa ülikooli ehitisi ja rajatisi ei hinnatud 31.12.2006. a seisuga ümber, kuigi vara oli soetatud varem kui 1995. a ning selle soetusmaksumuse kohta puudusid usaldusväärsed andmed ja selle õiglase väärtus erineb oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest. Nii näiteks on Käärikul asuva kahe maja jääkmaksumus 0,01 krooni, Nooruse 1a asuva pumbajaama jääkmaksumus 33 668 krooni, Staadioni 21 asuva staadioni maksumus 0,01 krooni, Viljandi mnt 48a asuva kahe viilhalli maksumus vastavalt 59 631 krooni ja 83 652 krooni ning Tulika 1 asuva hoone maksumus 3274 krooni.

34. Finantsdirektori selgitusel võinuks Käärikul asuvad 0,01-kroonise bilansilise maksumusega kaks elumaja ümber hinnata, kuid Viljandi mnt 48a asuvate viilhallide ning Nooruse 1a ning Staadioni 21 asuvate põhivaraobjektide kohta on finantsdirektor seisukohal, et ei olevat ühtegi alust, mis annaks ümberhindamiseks põhjuse. Tulika 1 asuv hoone olevat täielikult amortiseerunud ja on tulevikus kavas lammutada.

35. Riigikontrolli arvates võib varade maksumus olla näidatud õiglasest väärtusest väiksemana, tingituna osa hoonete ümberhindamata jätmisest.

36. **Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:** Rakendada abinõud vara maksumuse viimiseks õiglasse väärtusse.

Ülikooli rektori vastus: Tartu Ülikool toetab igati mõtet kajastada kogu vara (antud kontekstis maa, hooned, rajatised) bilansis õiglasest väärtuses. Selle realiseerimine vajab aga seadusandluse muutmist. Materiaalse põhivara ümberhindlust käsitlev RTJ5 tekst 2005. aastal oli järgmine:

„Materiaalse põhivara objekti algset soetusmaksumust tohib asendada ümberhinnatud väärtusega juhul, kui objekti õiglase väärtus erineb oluliselt tema bilansilisest jääkmaksumusest, tingituna vähemalt ühest alljärgnevast asjaolust;

(a) objekt on soetatud 1995. aastal või varem; või

(b) objekti tegeliku soetusmaksumuse kohta puuduvad usaldusväärsed andmed.“

Sõna „tohib“ RTJ5 tekstis ei tähenda kohustust ja põhjendada tuleb seda, miks objekt ümber hinnati, mitte seda, miks objekt ümber hindamata jäeti. Tõsi, seda teksti küll eelmisel aastal pisut muudeti, kuid jätkuvalt apelleeritakse varale, mis on soetatud 1995. aastal või varem. Rahvusvahelise kontekstiga ei ole kooskõlas, et ümberhindamine on ühekordne ja 1995. aasta kuulutamine kogu tõe saabumise aastaks ei ole ilmselt mõistlik.

Üks näide Tartu Ülikoolist. 2002. aastal ehitas Tartu Ülikool uhiuue ühiselamu aadressile Raatuse 22. Ühiselamul on pinda 12 567 m², mahutab enam kui 700 üliõpilast ja ehitushind oli 89,24 miljonit krooni. Objekti kasulik eluiga 50 aastat (tagab maksimaalse bilansilise väärtuse) ja tänane objekti jääkmaksumuse hind on alla 6400 krooni ruutmeeter. Raatuse 22 õiglase hind on täna ca 100 miljonit krooni suurem, kuid bilanssi seda väärtust kanda ei saa, sest seadusandlus ei võimalda.

Tartu Ülikooli käsutuses on täiesti usaldusväärsed andmed kõigi riigikontrolli poolt loetletud varade soetusmaksumuste kohta. Küll ei ole ülikooli käsutuses informatsiooni, mis kinnitaks, et pisikese 1970ndatest pärit pumbamaja, kahe vana plekist viilhalli või täielikult amortiseerunud lammutamisele mineva Tulika 1 hoonevare bilansiline hind erineks õiglasest hinnast. Kindlasti tasub arvestada, et isegi need hindamise pisiaktid maksavad á 5000 krooni.

Esineb erinevusi riiklike registrite ja ülikooli põhivara registri andmete vahel

37. Auditi käigus selgus, et mitmel juhul ei ühti ülikooli põhivararegistri andmed riiklike registrite andmetega.
38. Ülikooli põhivararegistris olevate väikelaevade omanikuna oli Eesti Riiklikus Autoregistrikeskuses asuva väikelaevade registris viie väikelaeva omanikuna märgitud Eesti Mereinstituut ja kahe väikelaeva omanikuna füüsiline isik. Auditi käigus tehti registris parandus ja eespool nimetatud kahe väikelaeva omanikuna märgiti Tartu Ülikool.
39. Ehitisregistrisse oli kantud 2006. a valminud Kääriku keskasula reoveesüsteem, mis aga puudus ülikooli rajatiste nimekirjas. Saadud selgituse kohaselt olevat 2008. a võetud nimetatud reoveesüsteem ülikooli raamatupidamises arvele.

Vara võõrandamine

Vara võõrandamiseks ei olnud kehtestatud korda

40. Ülikooli põhikirja kohaselt otsustab kinnisvara omandamise, võõrandamise ja piiratud asjaõigusega koormamise ülikooli nõukogu.
41. Kõigi auditeeritud perioodil müüdud kinnisvaraobjektide võõrandamise kohta on ülikooli nõukogu teinud sellekohase otsuse. Otsuses on fikseeritud võõrandatava objekti nimetus, asukoht jm seda iseloomustavad näitajad, samuti on märgitud, et võõrandatav vara ei ole ülikooli põhitegevuseks vajalik. Ühel juhul oli otsuses märgitud, kellele hoone võõrandatakse. Samas aga ei ole nõukogu otsustanud, kuidas peaks võõrandamine toimuma. Seda kohustust nõukogule ei näe ette ka ei Tartu Ülikooli seadus ega põhikiri.
42. Kuni 09.11.2005. a kehtis rektori poolt 08.05.2000. a kehtestatud Tartu Ülikooli omandis olevate eluruumide võõrandamise kord.
43. Auditeeritava perioodil puudus ülikoolis kord, mis oleks sätestanud protseduurireeglid eluruumide ja muu kinnisvara võõrandamiseks. Need küsimused on otsustanud oma pädevuse piires ülikooli rektor.
44. **Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:** Kehtestada ülikooli vara võõrandamise kord.

Ülikooli rektori vastus: Ülikooli põhitegevus ei ole kinnisvaraga seotud tehingute teostamine ega sellelt tulu teenimine. Ülikool võõrandab talle kuuluvat kinnisvara vaid juhul, kui see on ülikooli tegevuseks mittevajalik, vara haldamine ja hooldamine on ebamõistlikult kulukas, ülikool ei leia võõrandatavale hoone rakendust, hoone ei ühildu ülikooli hoonete kompleksuse ja funktsionaalsusega või on seotud muude (nt muinsuskaitsete, arhitektuursete jms) piirangutega, mille realiseerimine oleks võõrandatava vara seisukorda hinnates ilmselge ülikooli ressursside raiskamine.

Ülikooliseadus, Tartu Ülikooli seadus ega ülikooli põhikiri ei pane ülikooli nõukogule kohustust sätestada kinnisvara võõrandamise tingimusi. Samas on ülikool alati oma kinnisvara võõrandanud vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele – ülikooli nõukogu loal (ülikooli

põhikirja § 10 punkt 15 ja § 125). Vara müügingimused ning tulemused on ülikool alati kehtestanud võõrandamise läbiviimiseks moodustatud komisjoni ettepanekute alusel rektori korraldusega, lähtudes vara võõrandamise protsessist vastavas ajas ja ruumis.

Tuginedes ülikooli õigusaktidele (sh ülikooli põhikirja § 33 ning § 34 p 5, 16, 18), on ülikooli rektori pädevuses otsustada võõrandatava kinnisvara müügingimused, kinnitada vara omandaja isik ning määrata müügihind vara võõrandamiseks moodustatud komisjoni ettepanekute alusel.

Ülikooli kinnisvara võõrandamine ei ole pidev, korduv ega muul viisil süstemaatiline protsess, võõrandamise küsimused kerkivad esile lähtuvalt ülikooli vajadustest ja huvidest või nende puudumisest. Tähelepanuta ei või jätta asjaolu, et ülikool lähtub oma kinnisvara võõrandamisel olulises osas riigi kinnisvara võõrandamise põhimõtetest (müügingimuste kirjalik kehtestamine, vara müügist avalikkuse teavitamine, vara võõrandamiseks pädevatest isikutest komisjoni moodustamine jne). Ülikool ei pea mõistlikuks kehtestada ülikooli kinnisvara võõrandamise tulevaste üksikjuhtumite jaoks eraldiseisvat täiendavat õigusakti.

Olulisim on, et ülikooli kinnisvara võõrandamisel on täidetud kõikide ülikooli suhtes kehtivate õigusaktide nõuded.

Korterite müügi korraldus ei olnud läbipaistev

45. Kui nõukogu on korterite võõrandamist puudutava otsuse teinud, asub võõrandamisega edasi tegelema korterikomisjon.

46. Viieliikmelise korterikomisjoni moodustas rektor 14.10.1998. a eluruumide jaotamiseks. Korterikomisjonil ei ole põhimäärust ega muud tegevust reguleerivat dokumenti.

47. Korterikomisjoni protokollidest selgus, et komisjon arutas ja otsustas ülikooli töötajatele eluruumide üürile andmise ning eluruumide üürilepingute pikendamise küsimused, tutvus müüdavate korterite eksperdihinnangutega ja pidas müüdava korteri üürnikega läbirääkimisi, mille alusel tehti komisjoni otsus müüdava korteri müügihinna kohta. Korterikomisjoni protokoll oli ka aluseks rektorile, et teha korteriomandite võõrandamise kohta korraldus, kus on fikseeritud korteri asukoht, müügihind ja ostja.

48. Riigikontroll peab nii ülikooli vara võõrandamise korra puudumist kui ka korterikomisjoni reglementeerimata tegutsemist puuduseks sisekontrollisüsteemis.

49. Auditeeritud perioodil otsustas korterikomisjon mitme korteri osas teha müügihinna ettepaneku oluliselt madalama, kui oli kinnisvarafirmalt saadud eksperdihinnangu järgne turuhind. Samas olid ka mitme korteri turuhinna eksperdihinnangud müügitehingute tegemisest 1,5–2 aastat varasemad, kuigi korterite turuhind oli vahepeal tõusnud.

50. Müügitehingute auditeerimisel tuvastas Riigikontroll erinevaid praktikaid müügihinna määramisel. Näiteks oli korterikomisjon otsustanud, et ühe korteri müügihinnaks peaks olema 940 000 krooni.

Seejärel pöördus ostja (ostetava korteri üürnik, haldusdirektori vastutusallas töötav töötaja) avaldusega haldusdirektori poole, kes oli ühtlasi korterikomisjoni esimees, sooviga alandada müügihinna seoses parendustega, mis ta oli korteris teinud (viimistlustööd ja kööki ehitatud mööbli maksumus). Avaldusele olid lisatud äriühingute hinnapakumised viimistlustööde tegemise ning köögimööbli ehitamise kohta. Kulu tõendavaid algdokumente/arveid ega maksekorralduste koopiaid aga lisatud ei olnud. Hinnapakumistes toodud tööde maksumuse õigsust käisid kohapeal kontrollimas kolm ülikooli haldusosakonna töötajat, kelle koostatud akti arvesse võttes tegi haldusosakonna juhataja haldusdirektorile ettepaneku vähendada korteri müügihinna 160 000 krooni võrra ja müüa see hinnaga 780 000 krooni. Oma korraldusega 28.12.2006. a otsustaski rektor selle korteri võõrandada 780 000 krooni eest.

51. Riigikontrolli arvates ei olnud müügihinna vähendamine küllaldaselt põhjendatud, kuna kulutusi tõendavate dokumentidena esitati ainult hinnapakumised, mitte aga tegelikult tööde teostamist tõendavad tööde üleandmise-vastuvõtmise aktid ja tööde tegemise eest maksmist tõendavad dokumendid. Ka enne ostu-müügitehingut kehtinud üürilepingus ei olnud ette nähtud, et üürniku tehtud investeeringuid oleks kohustatud hüvitama üürileandja. Samuti jääb selgusetuks, miks ei arutanud seda hinna alandamise küsimust korterikomisjon.

2006.a müüdi neli ning 2007. a esimesel poolaastal kaheksa korteromandit vastavalt 1,03 ja 5,04 mln krooni eest

52. Riigikontroll võrdles 2007. a esimesel poolaastal ja 2006. a müüdü korterite müügihinna ning nende korterite müügihindade määramiseks tellitud eksperdihinnanguid ning tuvastas, et 2007.a esimesel poolaastal müüdi korterid *ca* 552 000 krooni ja 2006.a *ca* 335 000 krooni võrra ekspertide poolt hinnatust odavamalt.

53. Näiteks ühel juhul müüdi korter 128 000 krooni võrra odavamalt kui eksperdihind ja seda isikule, kes töötas ülikooli haldusdirektori büroos 11-kuulise käsunduslepingu alusel.

54. Ülikooli haldusdirektori selgituse kohaselt olevat korterite müügihinna määramisel võetud arvesse seda, et need olid koormatud üürilepingutega. Samas oli mõnel juhul üürileping sõlmitud hiljuti enne korteri müüki.

55. Riigikontroll juhib tähelepanu, et kui tehakse müügitehinguid oma töötajatega turuhinnast madalamate hindadega, on tegemist erisoodustusega ning hinnavaheed kuuluvad maksustamisele erisoodustusena tulu- ja sotsiaalmaksuga. Siiani seda aga tehtud ei ole.

56. **Riigikontrolli soovitus ülikooli nõukogule:** Võtta seisukoht senise korterite võõrandamise praktika ja auditi käigus selgunud asjaolude kohta.

Ülikooli rektori vastus: Ajavahemikul 08.05.2000 kuni 09.11.2005 kehtis ülikoolis eluruumide võõrandamise kord, mille eesmärk oli kehtestada reeglid ülikooli omandis olevate eluruumide võõrandamiseks, nende hind ja tingimused. Arvestades asjaolu, et Tartu Ülikool ei olnud ega ole eluruumide erastamise seaduse mõttes erastamise kohustatud subjekt, puudus ülikoolil võimalus ja seaduslik õigus täita üürnike õigustatud huve nende kasutuses olnud eluruumide erastamiseks. Üürnike võimalikule õigustatud huvile juhtis toona ülikooli tähelepanu ka Eesti Vabariigi õiguskantsler oma 06.01.2000 vastuskirjas ülikooli nõuküsimisele enne eluruumide võõrandamise

korra kehtestamist. Olgu märgitud, et nt Eesti Maaülikool erastas tema valduses olevad eluruumid neid üürilepingute alusel kasutanud üürnikele.

Soodsama hinnaga said eluruumid omandada neid üürilepingu alusel kasutavad ülikooli töötajad, vähem soodsama hinnaga ülikooliga mitteseotud isikud. Laekunud avaldusi menetles korterikomisjon, viimase ettepanekute alusel otsustas võõrandamise tingimused lõplikult rektor oma korraldusega.

Kehtinud kord jättis ülikoolile alati võimaluse võõrandada eluruumid ka turuhinnaga – see kehtis eelkõige eluruumide võõrandamisel ülikooliga mitteseotud isikutele ja vabadele eluruumidele. Võõrandamise avalduste laekumise tähtaeg möödus mais 2001.

04.03.2005 otsuses haldusajal nr 3-603/04, mis puudutas otseselt ülikoolisest eluruumide võõrandamise korda, jõudis Tartu Halduskohus järeldustele, mis panid sügavalt mõtlema ülikoolisese regulatsiooni kehtivuse vajalikkuse üle pärast selles kehtestatud avalduste esitamise tähtpäeva möödumist. Nimelt leidis kohus, et kaebuse esitajal (üürnikul) on subjektiivne avalik õigus nõuda, et ülikool müüks talle korteri korras toodud tingimustel, juhul kui need tingimused on üürnikule soodsamad seaduses sätestatud. Korra ja rektori korralduste näol korteriomandite võõrandamise tingimuste kehtestamiseks on tegemist haldusaktidega, mille muutmisel tuleb arvestada haldusõiguse reeglitega – üks siis kindlaid sätteid, mis kehtivad haldusakti muutmisele või kehtetuks tunnistamisele. Juhul, kui nimetatud haldusaktid panevad isiku, kelle suhtes otsustus on juba tehtud, ebasoodsamasse olukorda (nt korteriomandite võõrandamise protsessi venimisest tingitud korterite hinnatõus kinnisvaraturul ja sellest tulenevalt korteriomandi võõrandamise hinna tõstmise), on neil isikul õigus nõuda ülikoolilt ja ülikoolil on kohustus täita reegleid, mida ülikool ise on kehtestanud. Ja need reeglid – antud juhul siis kõnealuse eluruumide võõrandamise kord – löid õigusi ja kohustusi nii ülikoolile kui ülikoolivälistele isikutele.

Kõigest eeltoodust lähtuvalt oli mõistlik Tartu Ülikooli omandis olevate eluruumide võõrandamise kord kehtetuks tunnistada ning ülikoolile kuuluvate korteriomandite võõrandamise vajaduse korral lähtuda edaspidi Tartu Ülikooli nõukogu otsustest ja rektori korraldustest esitatud kinnisvara võõrandamise tingimustest.

Pärast kõnealuse eluruumide korra kehtetuks tunnistamist on ülikool eluruumide müügihinna kinnitamisel lähtunud eelkõige asjaolust, et tegemist on olnud kehtivate üürilepingutega koormatud elamispindadega, mille hinda ei ole olnud ega ole võimalik pidada võrreldavaks samas seisukorras olevate eluruumide hinnaga vabal turul. Seega ei saa ülikool nõustuda akti punktides 52 ja 53 toodud väidete ja järeldustega korterite turuhinnast madalamast müümise kohta. Vähem tähtis ei ole asjaolu, et müüdud korteriomandid olid valdavalt enamuses nõukogudeaegsed, mida ei olnud mitte kunagi remonditud (v.a juhul, kui üürnik oli ise remonti teinud), üksikutele juhtudel oli ülikool üürnikust vabanenud korterites ise hooldusremonti teinud – eesmärgiga anda korter uue üürniku kasutusse.

Lisaks rõhutame, et osad ülikooli nõukogu otsuse kohaselt võõrandamisele kuulunud korteriomanditest olid kinnisvarabüroode poolt soovitatava müügihinnaga (nn turuhinnad!) müügis aasta ja isegi kauem. Konkreetsed näited – korteriomandeid aadressidega Uus 1–45, Mõisavahe 66–2 ja Mõisavahe 66–5 üritas ülikool avalike enampakkumistega (esimest korteriomandit kolmel korral, viimaseid kahel korral) müüa üle aasta. Kogu müügiperioodi jooksul seisis nimetatud eluruumid tühjadena ning olid sellisel kujul ülikoolile äärmiselt kahjulikud. Lõpptulemusena – ühe korteriomandi andis ülikool üürile ning kahe korteri puhul alandas ülikool lõpuks korterite müügihindasid.

57. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile: Kehtestada korterikomisjoni põhimäärus, milles näha ette tema otsustuspädevus ja vastutus.

Ülikooli rektori vastus: Ülikool vaatab üle korterikomisjoni pädevuse ja vastutuse.

Üks hoone müüdi odavamalt eksperdi poolt määratud hinnast

58. Tartus Kүүtri 4 asuv 138,7 m² suuruse netopinnaga hoone müüdi 06.06.2005. aastal 150 000 krooni eest ühele äriühingule, kuigi 29.03.2005. a antud eksperdi hinnangu järgi oli hoone turuväärtus vähemalt 480 000 krooni.

59. Ülikooli nõukogu 29.04.2005. a istungi protokollist nähtub, et erinevalt tavapärasest praktikast otsustas nõukogu ka selle, kellele võõrandada Tartus Kүүtri tn 4 asuv majavalldus. Protokollile lisatud materjalidest ei nähtu, et nõukogule oleks esitatud ka eksperdi hinnang hoone turuväärtuse kohta.

60. Arvestustalituse juhataja selgituse kohaselt teatas äriühing 11.05.2005, et ta on majavallduse ostust huvitatud, kui ostuhinnaks on 150 000 krooni. Tema sõnul oli kaks võimalust – kas maja mitte müüa või nõustuda äriühingu pakutud hinnaga. Hoone müük äriühingule hinnaga 150 000 krooni vormistati rektori korraldusega 25.05.2005.

61. Ülikool esitas 16.04.2008. a Riigikontrollile käesoleva aasta 14. märtsil koostatud täiendava eksperdiarvamuse, mille kohaselt eelnimetatud hoone turuväärtus 29. märtsi 2005. a seisuga oli 180 000 krooni.

62. Riigikontrolli soovitus ülikooli nõukogule:

- Vaadata läbi hoone võõrandamise asjaolud ning võtta seisukoht.
- Edaspidi juhtudel, kui nõukogu otsustab müüa ülikooli vara konkreetsele isikule, s.t mitte enampakkumisel, fikseerida otsuses ka hind, millega ülikool on nõus oma vara müüma.

Ülikooli rektori vastus: Ülikool on seisukohal, et käitus antud küsimuses ülikooli huve kaitstes ning ressursse säästes ning hindamisaktis näidatud hind ei olnud turuhind.

Akti punktis 58 viidatud eksperthinnangus oli hindaja Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ kasutatud kinnisvaratehingute võrdlusmeetodit. Hinnangul kasutatud võrdluses on lähtutud peamiselt hoone asukohast,

suurusest ja seisukorrast. Kahjuks oli hinnangus arvestamata jäetud äärmiselt kaaluka turuhinna mõjutajana tõsiasi, et Kүүtri 4 puhul oli tegemist vallasasja reaalosaga. Võrreldavad objektid eksperthinnangus olid kinnistud. Lisaks ei olnud hindamise hetkeks vastu võetud TÜ nõukogu otsust võõrandada kõnealune hoone konkreetsele isikule ning seetõttu pole hindamisaktis käsitletud ka seda, kahtlemata turuhinda mõjutavat tegurit.

Oluliseks mõjuteguriks hoone võõrandamise otsustamisel pidas ülikool toona ka asjaolu, et Kүүtri 4 kuulus ja kuulub tänaseni muinsuskaitse alla, mis oleks ülikoolile seadnud hoone kordategemisel (ümberehitamisel) täiendavad rahalisi kohustusi ning piiranguid (nt ruume poleks saanud ehitada õppetööks vajalikeks suuremateks auditooriumiteks vaheseinte mahalammutamise mittelubamise tõttu jne). Hoonele puudus juurdepääs ning hoone oli üle 20 aasta seisnud reaalse kasutusest.

Mainitud eksperthinnangus on toodud väga palju ka muid eksperthinna andmist mõjutanud asjaolusid (nt eeldati hoone kasutuselevõttu eluruumidena), mille mitteametlikult oleks eksperthind olnud oluliselt madalam. Märkimisväärsed on ka eksperthinnangus toodud objekti negatiivsed tegurid:

- hoone vajab kapitaalremonti, sh kõigi trasside (vesi, kanalisatsioon, kütte, elekter, side, ventilatsioon) rajamist;
- juurdepääs ja parkimine on piiratud;
- müügipakkumisi vähe, objekti nõudlust on raske hinnata.

Eeltoodut arvestades pole võimalik eksperthinnangus esitatud võimalikku turuhinna prognoosi käsitleda tehingu toimumise hetke turuhinnana. Turuhinnaks kujuneski see hind, mida ainus potentsiaalne ostja oli nõus maksma – 150 000 krooni. Juhul, kui ülikool poleks hooneosa müünud, oleks tulnud see lammutada. Samas – hoone lammutamise maksumuse oleks toona olnud kõrgem võõrandamisel saadud müügihinnast.

Ülikool tellis riigikontrolli auditi käigus (märtsis 2008) AS-ilt BREC Kinnisvara uue hindamisakti Kүүtri 4 hoone turuväärtuse määramiseks ning tulemuseks esitas hindaja (turuväärtuse andmine 29.03.2005 seisuga) 180 000 krooni. Hindaja sõnul asub hinnatav hoone küll Tartu kesklinnas, kuid on sisehoovis, seetõttu on hindaja seisukohal, et hoone parimaks kasutuseks on selle kasutamine elamuna või korterelamuna (st ülikooli põhitegevusega mitteseonduv!).

Vara kasutusse andmine

Vara kasutusse andmisel ei ole mõnel juhul järgitud ülikooli huvisid

63. Tartu Ülikooli seadusest tulenevalt reguleerib varaga seotud õigusi ja kohustusi TÜ põhikirja. Põhikirja järgi võib ülikooli vara anda rendile või muul alusel teiste isikute valdusse, kui see vara ei ole ajutiselt ülikoolile vajalik. Ülikooli vara rendile või muul alusel teiste isikute valdusse andmise õigus on rektoril, kes võib seda õigust delegeerida teistele isikutele. Ülikooli vallasvara ei tohi anda rendile pikemaks ajaks kui 10 aastat, kinnisvara pikemaks ajaks kui 25 aastat.

Ruumikomisjoni kinnitab rektor ja sinna kuuluvad ametikoha järgi õppeprorektor, teadusprorektor, administratsioonidirektor ja haldusdirektor.

- 64.** Ülikooli omandis või valduses olevates hoonetes reguleerib ruumide kasutusse andmist rektori kinnitatud "TÜ hoonete ja ruumide kasutamise ja tähistamise eeskiri ning soovituslikud pinnanormid". Selle kohaselt on haldusdirektoril õigus kooskõlastatult **ruumikomisjoniga** kuulutada ülikoolile ajutiselt mittevajalike ruumide üürile andmiseks teistele isikutele välja avalik enampakkumine või leida ruumidele kasutaja läbirääkimiste teel.
- 65.** Eeskirja kohaselt võib ruumikomisjon oma koosolekul kinnitada teiste isikutega sõlmitavate kasutuslepingute olulised tingimused. Üürilepingud sõlmib haldusdirektor ning need registreeritakse asjaajamiseeskirjas kehtestatud korras. Hoonete, ruumide ja nende kasutamise seotud lepingute arvestust peab haldusosakond.
- 66.** Samas aga nimetatud eeskiri ei sätesta, kas ja kellele võib ruume anda tasuta kasutada. Eeskiri sätestab ainult ruumide lühiajalisel kasutusse andmise korral (ühekordse ürituse või ürituste sarja korraldamiseks) soodustuse tegemist.
- 67.** Seisuga 01.09.2007. a oli Tartu Ülikool haldusosakonna üürilepingute registri andmetel teistele isikutele tasu eest üürile andnud ruume 62 üürilepingu alusel üldpinnaga 51 510,45 m² (ilma väljaüritatud korteriteta). Lepingute järgi olid üüritasud 3–847 kr/m² kuus. Tasuta kasutusse oli antud hooneid ja ruume 10 lepinguga kokku 35 925,8 m². Valdavalt olid lepingud sõlmitud 10 ja 25 aastaks. Kehtivatest lepingutest 31 olid tähtajatud.
- 68.** Auditeeritud perioodil sõlmiti kokku 19 üürilepingut, neist otsustuskorras 17 ja kahel juhul korraldati suunatud enampakkumine.
- 69.** Ruumide üüri alammäärasid ülikoolis kehtestatud ei ole.
- 70.** Mitmel juhul on ülikool andnud ruume kasutada madala tasu eest. Mõnel juhul on lisaks ruumidele antud kasutada köögiinventari ja mööblit, mille eest eraldi tasu ei küsita. Näiteks ühe äriühinguga on sõlmitud kaks üürilepingut kohviku ruumide üürile andmiseks aadressil Struve 1 üldpinnaga 280 m² ja üürimääraga 5 kr/ m² ning aadressil Liivi 2 üldpinnaga 118,1 m² ja üürimääraga 5,90 kr/ m². Alates 01.10.2007 tõsteti Struve 1 üürimäär ja 01.12.2007 Liivi 2 asuva pinna üürimäär, mõlemal juhul 35 krooni/m².
- 71.** Üürilepingutest tulenevate nõuete tähtajaks laekumata jäämise korral ei ole võlgnikele esitatud viivisenõudeid, kuigi lepingutes oli selline võimalus ette nähtud.
- 72.** Seisuga 30.06.07. a moodustas ühe äriühingu võlgnevus ülikoolile 967 248 krooni. Riigikontroll ei pea põhjendatuks, et ülikool krediteerib äriühingut, ilma et selle eest küsitaks tasu.
- 73.** MTÜ Tartu Ülikooli Akadeemiline Spordiklubi, kelle põhitegevuseks on sporditegevuse arendamine avalikes huvides ning Tartu Ülikooli kehakultuuriteaduskonna õppe- ja teadustöö ning kellele ülikool oli andnud tasuta kasutusse õppe- ja spordihooned ning -rajatised, andis Kääriku kinnistul paiknevad hooned ja rajatised omakorda tasuta kasutusse tema enda asutatud Kääriku Puhke- ja Spordikeskus OÜ-le. Kääriku Puhke- ja Spordikeskus OÜ kasutab vara majutusteenuse,

Ülikooli teenis hoonete ja ruumide üürile andmisest 2006.aastal üüritud 18,1 mln krooni ja 2007.a esimesel poolaastal 9,3 mln krooni

turismiteenuse ja sporditeenuse osutamiseks ning toitlustamise korraldamiseks.

74. Kuigi MTÜ-l Tartu Ülikooli Akadeemiline Spordiklubi oli ülikooliga sõlmitud lepingu kohaselt õigus anda vara allkasutusse oma põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks, ei pea Riigikontroll ülikooli vara äriühingule tasuta kasutada andmist põhjendatuks, kuna äriühing osutab teenuseid lisaks MTÜ-le ka kõigile teistele soovijatele.

75. MTÜ Tartu Ülikooli Akadeemiline Spordiklubi ostab Kääriku Puhke- ja Spordikeskus OÜ-lt põhiliselt laste- ja treeninglaagripakette, mille eest tasutakse kõigile ostjatele kehtiva hinnakirja alusel. 2006. aastal moodustas ostetud teenuste maht 4,44% osaühingu müügitulust. 2006.a oli ka ülikool ostnud osaühingult konverentsiteenust mahus, mis moodustab 6,59 % osaühingu müügitulust ja seda 10%-lise soodushinnaga. Kokku oli osaühing müünud teenuseid ülikoolile ja MTÜ-le 11%.

76. Samas juhib Riigikontroll tähelepanu sellele, et vara tasuta kasutusse andmise tehingud seotud osapoolte vahel võivad kaasa tuua täiendavaid maksukohustusi.

77. Riigikontrolli soovitused ülikooli rektorile:

- Vaadata läbi ruumide kasutamise eeskiri ja täiendada seda, nähes muu hulgas ette, mis juhtudel tuleb korraldada avalik enampakkumine.
- Rakendada abinõud, et ülikooli vara kasutada andmisest saadavat tulu suurendada.
- Tagada, et arвете õigeaegselt tasumata jätmise korral rakendataks üürilepingutes ettenähtud sanktsioone.

Ülikooli rektori vastus: Võttes arvesse ülikooli poolt seni korraldatud vara kasutusse andmise protsessid, on ülikoolil alust arvata, et kõikide objektide suhtes avalikku enampakkumist korraldada ei pruugi olla parim lahendus, kuigi ülikool on enamuse objektidest andnud siiski kasutusse avaliku enampakkumise teel. Loomulikult on ülikool arvestanud objektide seniste kasutajate huve ja lepingutest tulenevat võimalikku eesõigust objekti edasiseks kasutamiseks, samuti ülikooli tegevuse regionaalsust. Selge on see, et ei saa ühtsetel alustel võrrelda Tallinna või Tartu kesklinna hoonetes ja nt Türi kolledžis asuvate ruumide üüritingimusi ega töötada õigusakti tasandil välja ühtseid kriteeriume (sh kehtestada üüri alammäära) ruumidele kasutajate leidmisel.

Tartu Ülikooli haldusosakonnal on siiani olnud äärmiselt keeruline nt toitlustusteenuse osutamiseks mõeldud ruumidesse leida usaldusväärset, püsivat, kvaliteetset ning lojaalselt üürnikku, kes peab arvestama ülikooli (õppe)hoonetes tegevuse sesoonsusega – kolmel-neljal kuul aastas nt õppehoonetes klientuur puudub täielikult! Alternatiiviks ongi ülikool leidnud, et pigem hoiab üürihinna madalamal turuhinnast, samas on ülikool pannud üürnikule alati kohustuse tasuda ruumide kõrvalkulude eest proportsionaalselt hoone osaga, kuid üürnikupoolseks kohustuseks või õigemini vastutulekuks on hoida toitlustuse üldine hinnatase ülikooli liikmeskonnale (töötajad, õppejõud, tudengid) vastuvõetaval tasemel.

(Punkt 72.) Tartu Ülikooli otsustas sügisel 2003 talle kuuluva OÜ Vana Kohvik osa võõrandada (TÜ rektori 20.11.2003 korraldus nr 700RE). Nimetatud korraldusega kinnitati ka osa võõrandamise tingimused (korralduse lisa), mille punkt 7.4. sätestas: [7. Osa võõrandamise lisatingimusteks (-kohustusteks) on:] ...7.4. pikaajalise võlakohustuse (võlad emaettevõttele) summas 1 059 138.- krooni tasumise kohustus ülikoolile. Võlg emaettevõttele-ülikoolile koosnes enamasti osahingu tasumata arvetest (sh küte, elekter, üür).

Seega, müügiotsust ja läbirääkimiste tulemusena kinnitati OÜ Vana Kohvik osa omandaja TÜ rektori 29.12.2003 korraldusega nr 769RE. Osa omandajaga (kui ainsa osa omandamisest huvitatud isikuga) saavutas ülikool müügiotsust käigus kokkuleppe, et võlg emaettevõttele tasutakse maksegraafiku alusel, mis vormistati koos OÜ Vana Kohvik üürilepinguga (selle lisana) kirjalikult.

(Punktid 73-76.) Võttes aluseks nii Tartu Ülikooli ja MTÜ TÜ Akadeemilise Spordiklubi (MTÜ TÜ ASK) vahel sõlmitud kinnistute kasutamise raamlepingus toodud lepingu eesmärgi – ülikooli kehakultuuriteaduskonna statsionaarse- ja tasemeõppe, praktilise spordiõpetuse ning teadustöö ja täiendõppe korraldamise ning läbiviimise tagamine lepinguga MTÜ kasutusse antavates hoonetes – kui MTÜ ja OÜ Kääriku PSK vahel sõlmitud Kääriku puhke- ja spordikompleksi kasutamise lepingu eesmärgi – MTÜ põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks (NB! Neid on MTÜ põhikirjas väga palju ning enamus neist seotud õppe- ja teadustööga!), siis on rendi mittekusimine täiesti põhjendatud. Rendi lisandumise korral tuleks vastav kulutus kinni maksta sel juhul ülikoolil ja spordiringkondadel kui kinnistu ja sellel paiknevate hoonete ja rajatiste põhikasutajail.

MTÜ TÜ ASK kui juriidiline isik oma tegutsemisvormilt (mittetulundusühing) on kasumit mittetaotlev ja mittetootev, samuti ei oleks rendist tulu saamine spordiklubi põhitegevus – sarnaselt kõigi teiste Eestis tegutsevate spordiklubidega. Teiselt poolt ei ole OÜ Kääriku PSK eesmärk võimalikult suure kasumi teenimine, vaid olemasoleva vara säilimise tagamine ja korrashoid, et säiliks eelkõige ülikooli ja spordiorganisatsioonide võimalus seal läbi viia õppe- ja treeningprotsessi. Kui vaadata Kääriku spordikompleksi üldist seisukorda ning asjaolu, et hooned ei ole 20–25 aastat remonditud, on rendihinda raske kui mitte võimatu kehtestada.

Kõik nimetatud asjaolud kokku annavad piisava põhjenduse ja õigustuse vaid kulude katmise lepingu sõlmimiseks Kääriku kinnistu valdamisel ja kasutamisel. Lisaks märgib ülikool, et osahingu moodustamise vajadus spordiklubil oli tingitud asjaolust, et spordi- ja puhkekompleksi, mis on samaaegselt seotud ka majutuse ja toitlustuse korraldamisega, sai Eesti Vabariigi õigusaktide kohaselt pidada vaid äriühinguna.

Vara kasutusse võtmine

Mõnel juhul ei toiminud kehtestatud sisekontrollisüsteem

78. Auditi käigus selgus, et seisuga 30.06.2007 oli ülikool sõlminud 18 üürilepingut kokku 13 720,6 m² pinna üürimiseks, sh Tartus 12 533,6 m² ja Tallinnas 992,9 m². Veel oli üüritud pindu Valgas, Pärnus, Kilingi-

Nõmmel ja Kihnus. Suurimad üürileandjad olid OÜ Tartu Tehnoloogiapark (5304 m²) ja TÕ Kliinikum (3981 m²).

79. Riigikontrolli hinnangul sisaldasid kaks OÜga Tartu Tehnoloogiapark sõlmitud üürilepingut, millega võeti üürile kokku 5283,9 m² pinda, ülikoolile ebasoodsat tingimust. Mõlema lepingu kohaselt kohustub ülikool üürnikuna rendilepingu ülesütlemise korral tasuma arvates lepingu ülesütlemise kuupäevast kuni kaks aastat üüri seni, kuni ettevõtte leiab uue rentniku. Üüripinna ruutmeetri hind on 171 krooni (käibemaksuga). Maksimaalne võimalik kahju lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel oleks 30.06.07 kehtinud lepingutingimuste juures 21 685 126 krooni.

80. Üürihindade vahemik oli auditeeritava perioodi lõpuks 0–252 kr/m² (ilma käibemaksuta) ja sisaldas endas mõningatel juhtudel lisahüvesid, nagu näiteks kommunaal- või haldusteenust, seadmeid. Need summad vastasid rendihindade keskmisele nii Tartu kui ka Tallinna vastavas piirkonnas. Kõrgeimat ruutmeetri hinda 252 kr tasuti AS-ile Valga Haigla 8,5 m² kabineti eest. Leping lõpetati 31.10.2007.

81. Rektori 20.02.2006. a käskkirjaga muudeti „Tartu Ülikooli transpordikorralduse alused”, millega nähti ette, et ülikool ei soeta sõiduaautosid kapitalirendi korras. Peale selle muudatuse kehtima hakkamist sõlmiti ühel juhul liisinguleping, mis aga oma sisult oli kapitalirendi leping. Raamatupidamises kajastati nimetatud leping kasutusrendina. Selgituste kohaselt on tegemist Euroopa Liidu projekti raames renditud autoga ning selle väljaost ei ole planeeritud.

82. Riigikontrolli soovitused ülikooli rektorile:

- Vaadata läbi ülikoolile ebasoodsatel tingimustel sõlmitud üürilepingud.
- Lepingute kajastamisel raamatupidamises lähtuda lepingu sisust.

Ülikooli rektori vastus: (Punkt 79.) Ülikool juhib tähelepanu, et OÜ Tartu Ülikooli Tehnoloogiapark on Tartu Ülikool 100% osalusel loodud äriühing (ehk siis üks neist viiest akti punktis 11 mainitud äriühingust!), samuti peame äärmiselt oluliseks antud juhul nimetatud kahe üürilepingu sõlmimise eesmärke. Märgime, et Nooruse 1 hoone on ülikooli poolt OÜ Tartu Tehnoloogiapark asutamisel antud osaühingule üle osakapitali mitterahalise sissemaksena.

Kummaski viidatud üürilepingus sisalduvat lepingu ennetähtaegse ülesütlemise tingimust ei ole täpne nimetada ebasoodsaks, kuna ülikooli arstiteaduskonna koosseisus oleva farmaatsiainstituudi ja loodus- ja tehnoloogiateaduskonna koosseisus oleva tehnoloogiainstituudi tegevuse tarbeks üüritud ruumid ja Nooruse 1 hoone tervikuna kuulub ülikooli 100% omandis olevale äriühingule, st igal juhul jäävad teostatud investeeringud (hoone kapitaalseks ümberehituseks kulunud summad) kontserni. Seega on kõik võimalikud lepingu mittetäitmisest tulenevad riskid viidud antud tingimustel just miinimumini.

Arvestades lepingutes kokkulepitud tasu (145.- kr/m² ilma käibemaksuta) on hüpoteetiline maksimaalne kahju lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel väiksem aktis näidatud summast – leppetrahvi arvestatakse ilma käibemaksuta üürisummast.

Investeeringud ehitistesse

Nõukogu kinnitatud eelarvet on paljudel juhtudel muudetud rektori ja finantsdirektori poolt

83. Ehitistesse tehtavad investeeringud kavandab ülikool oma aastaelarve koosseisus kapitalieelarvega, millega fikseeritakse objektiti aastaks kavandatud kulutused ja investeeringute kätteallikad. Järgnevalt on esitatud ülikooli dokumentidest pärinevad andmed ülikooli põhitegevuse objektidele tehtud kulutuste ja nende kätteallikate kohta:

Tabel 3. Tartu Ülikooli kapitalieelarve ja selle täitmine (mln kroonides)

	2006		2007		2008
	Eelarve	Täitmine	Eelarve	Täitmine	Eelarve
Kulud (koos laenude tagasimaksetega)	95,4	138,6	310,5	243,1	451,1
Laekumised, sh	95,4	97,1	310,5	312,8	451,1
– laen investeeringuteks	-	-	100,0	100,0	70,0
– Euroopa Liidu fondidest	-	-	40,0	40,0	308,4
– riigilt	4,1	4,1	104,7	104,7	-

Allikas: Tartu Ülikooli andmed

84. Ülikooli põhikirja kohaselt kinnitab ülikooli koondeelarve nõukogu, kuid põhikiri ei sätesta, kes kinnitab eelarve muudatused.

85. Rektori kehtestatud ülikooli eelarve eeskirja kohaselt võib kapitalieelarvesse muudatusi teha mitte ainult nõukogu otsustega, vaid ka rektori või finantsdirektori korraldustega. Viimati nimetatute otsustega muudeti ja eraldati 2007. aastal raha 21 korral, kokku 19 objektile 134 miljonit krooni. Sellest vastavalt riigi 2007. aasta lisaelarvele 100 miljonit krooni keemiahoonele ja 3 miljonit krooni õigusteaduskonna hoonele. Võimalused ja vajadus raha ülikoolisiseseks ümberpaigutamiseks tekkisid seetõttu, et ei saadud alustada töödega Narva kolledžis ja vanas anatoomikumis, vähendati tööde mahtu Keemia Instituudis ning esialgu kavandatud hiljem algas uue keemiahoone ehitus. Kõige enam suurendati tööde mahtusid peahoone remonditöödel; finantseeriti töid ka kahel nõukogu poolt kapitalieelarves nimetatamata objektidel, neist ühel summas 7,4 miljonit krooni.

86. Riigikontroll ei sea kahtluse alla kapitalieelarves tehtud muudatuste põhjendatust ja kapitalieelarves mitte olnud tööde tegemist. Kuna aga põhikirja kohaselt on eelarve üle otsustamine nõukogu pädevuses, siis peaks ka eelarve muudatused tegema nõukogu.

87. **Riigikontrolli soovitus ülikooli nõukogule:** Kinnitada nõukogus ülikooli eelarve eeskiri, sätestades selles ka eelarve muutmise korra.

Ülikooli rektori vastus: Tartu Ülikoolil oli ja on jätkuvalt plaan kehtestada 2008. aastaks uus eelarve eeskiri, mis oleks kehtestatud nõukogu määrusega. Kahetsusväärsel kombel on dokumendi koostööstamisring kestnud juba mitu kuud. Seega on riigikontrolli

soovitus selles küsimuses kenasti töös ja loodetavasti saab peagi ka realiseeritud.

Soovitus teha kõik eelarvemuudatused või siis ainult kapitalieelarve muudatused ülikooli nõukogus, on igati arutamist väärt.

Kõigepealt selgitused finantsdirektori ja rektori poolt tehtud muudatuste kohta. Finantsdirektori 2 korraldust ja 3 objekti.

Finantsdirektori sisuline otsustusõigus kapitalieelarve muutmisel on olnud tegelikult null – muudatused tulenevad kõrgemalt tulenevatest otsustest. 2007. aasta lõpus võttis Eesti riik vastu 2007. aasta lisaeelarve. Selles oli 103 miljonit krooni Tartu Ülikooli objektidele – 100 miljonit keemiahoonele ja 3 miljonit õigusteaduskonna õppehoonele. Lisaeelarve jõustudes andis haridus- ja teadusminister välja 13.12.2007 käskkirja nr 1291. Seejärel asuti sõlmima HTMi ja TÜ vahelist lepingut, leping sõlmiti 20.12.2007 ning raha kanti üle 28.12.2007. Kas pärast seda oleks mõistlik kutsuda kokku erakorraline ülikooli nõukogu – pole väga kindel, sest nõukogul pole sisuliselt mingitki otsustamisvabadust.

Teine finantsdirektori korralduse alus tuleneb taas haridus- ja teadusministri käskkirjast, aga on teisesuunaline. Nimelt ei täitnud Tartu Ülikool nõudeid, et saada riigieelarvest toetust Narva kolledži hoone ehitamiseks. Kuna ministeeriumiga sõlmitavast lepingust jäi seetõttu välja 24 miljonit krooni Narva kolledži hoone ehituseks mõeldud toetusraha, siis finantsdirektor viis sisse vastava paranduse ülikooli eelarvesse.

Rektori korraldused. Tartu Ülikooli eelarvet kinnitades jätab nõukogu ca 0,7-0,8% põhieelarve mahust rektori reservfondi. Rektorele on jätud õigus kasutada seda raha viisil, mida ta peab ülikoolile vajalikuks. Nõukogu ei piira seda, kas sellest rahast toetatakse mingit tegevust, suunatakse mingi olulise strateegia toetamiseks, kasutatakse remonttöödel või „lapitakse mõne struktuuriüksuse eelarveauku“ – otsustab rektor. Kas ülikooli nõukogu peaks rektorilt võtma õiguse suunata seda raha mingi kapitalieelarve objektile – ei ole vist väga mõistlik. Tõsi, rektori korraldusega on 2007. aastal suunatud ka rahasid, mis on saadud intressitulude enamlaekumisest või kokku hoitud laenuintresside arvelt.

Kokkuvõtteks. Kehtestada eelarve eeskiri nõukogu määrusega – igati mõistlik ja see on töös. Kas kõik eelarveparandused peaks tegema ülikooli nõukogu? Ei ole ilmselt mõistlik – pigem peaksid eelarve eeskirjas olema sõnastused piisavalt selged, millised on rektori õigused teha täiendusi eelarvesse. Lisaks sätestab täna kehtiv eelarve eeskiri ka seda, kuidas nõukogu saab panna rektori aru andma oma otsuste eest, kui see riivab mingi struktuuriüksuse huve – nii jääb see ka edaspidi.

Hangete korraldus

Hangete korraldamine ülikoolis on hästi reguleeritud

88. Riigihangete registri andmete kohaselt korraldas ülikool auditeeritud ajavahemikul 215 riigihankemenetlust (89 avatud menetlust, 112 lihtmenetlust ja 14 väljakuulutamiseta läbirääkimistega menetlust), neist 157 asjade, 31 ehitustööde ja 26 teenuste ostmise menetlust ning ühe ideekonkursi.

89. Auditeeritud perioodil pidid ülikooli ja tema allasutuste töötajad hangete korraldamisel lähtuma rektori juhendiga kehtestatud hankemenetluste algatamise ja hankekonkursside komisjonide moodustamise korrast. Juhendist tulenevad nõuded kajastusid struktuuriüksuste põhimäärustes ja töötajate ametijuhendites. Käesoleva aasta veebruaris kehtestas rektor uue riigihangete läbiviimise korra

90. Riigikontrolli arvates on need toimingud piisavalt reguleeritud. Audit näitas, et töötajad teavad oma ülesandeid, ka neid, mis pole kirjalikult fikseeritud.

91. Eraldi dokumendiga on rektor reguleerinud ülikooli töötajate tegevuse ehitus- ja remonditööde kavandamisel, projekteerimisel, lepingute sõlmimisel ja tööde vastuvõtmisel. Sedagi konkretiseerivad struktuuriüksuste põhimäärused ja töötajate ametijuhendid. Audit näitas, et kehtestatud nõuded on üldjoontes piisavad ja neid järgitakse.

92. Auditi käigus tõstati küsimus vajadusest täpsemalt ette näha tööde tegemise ajal nende koosseisus ja mahtudes tehtavate muudatuste fikseerimisega seonduv, s.o millistel juhtudel ei piisa suulistest kokkulepetest, vaid tuleb sõlmida kirjalik leping. Mitte kõik lisatööde kokkulepped polnud kirjalikult fikseeritud – näiteks 2006. aastal tehtud lisatööd raamatukogu ruumide remontimisel summas 52 000 krooni ja Vanemuise 46a asuva bioloogia-geograafiateaduskonna hoone remontimisel summas 25 000 krooni.

93. Riigikontrolli arvates tuleks rektori kehtestatud korras ette näha põhimõtte, et kirjalikult tuleb fikseerida, koondada ja teatud aja jooksul säilitada nii ehitustööde käigus tehtavad otsused tööde mahtude või projektlahenduste muutmise kohta kui ka selliste otsuste põhjendused-selgitused. Samuti tuleks nimetatud eeskirja muutmisel viia sisse muudatused vastavalt ülikoolis toimunud struktuurimuudatustele.

94. Riigikontrolli arvates oleks ülikoolil otstarbekas rakendada uue riigihangete seadusega avanenud võimalust sõlmida mitmete kaupade ostmiseks raamlepingud, et luua ülikooli teaduskondadele ja asutustele võimalused hankida neile vajalikku soodsamatel tingimustel. Järgnevalt mõned näited hangetest, mida Riigikontrolli arvates oleks mõistlik teha raamlepingutele tuginedes:

- 2006. aastal osteti ülikooli struktuuriüksuste poolt ühelt äriühingult kaupu 7,5 miljoni krooni eest. Kirjalikult sõlmitud 10 lepingu alusel osteti kaupu vaid 2,9 miljoni krooni eest. Ülejäänud 4,6 miljonit krooni tasuti 421 arve alusel. Sealjuures ainuüksi ühes kuus (2006. aasta jaanuaris) tasuti 12 laborimaterjalide, 6

Riigihangete läbiviimist ülikoolis reguleerib rektori 11.veebruari 2005. a käskkirjaga kinnitatud „Riigihangete läbiviimise juhend“

materjalide, 5 laboritarvikute ja 5 kemikaalide ostuarvet kokku enam kui 90 000 krooni ulatuses.

- 2006. aastal üürisid ülikooli struktuuriüksused ilma riigihanget korraldamata 7 koopiamasinat kokku 517 120 krooni eest. 2007. aasta 1. maini sõlmiti lepinguid koopiamašinate üürimiseks veel 283 095 krooni eest. Valdav enamik neist üüriti AS-ilt Overall Finantseeringud. Kuigi kontoritehnika üürilepingute maksumus jäi napilt alla 100 000 krooni ühe objekti kohta, üüriti mõned masinad samadel kuupäevadel, kuid eri lepingutega. Selgituste kohaselt on ülikooli mastaape jälgides raske koordineerida asutuse vajadusi tervikuna, seda enam et iga struktuuriüksuse juht soovib ise pakkujatega läbi rääkida, tingimustes kokku leppida ja oma vajadustest lähtuvalt valikuid teha.

95. Riigikontrolli soovitused ülikooli rektorile:

- Viia sisse muudatused ehitus-remonditööde ning remont-hooldustööde teostamise korras, määrata kindlaks lepingumuudatuste vormistamise reeglid, ehitustööde käigus tehtavate oluliste otsuste (projektimuudatused, suuremahulised lisatööd jne) põhjuseid selgitavate dokumentide koondamine ja säilitamine ning viia struktuuriüksuste nimetused vastavusse ülikooli praeguse struktuuriga.
- Otsustada, milliste kaupade ja teenuste ostmiseks oleks ülikoolil otstarbekas sõlmida raamlepingud ning viia läbi vastavad hanked.

Ülikooli rektori vastus: Ehitus- ja remonditööde läbiviimise korra redaktsiooni on ülikoolil plaanis 2008. aasta I poolaastal uuendada.

Üksikutel juhtudel ei olnud järgitud riigihangete seaduse nõudeid

96. Ülikooli hangetealane tegevus oli Riigikontrolli arvates tervikuna kooskõlas riigihangete seaduse nõuetega: seaduses nõutud juhtudel korraldati riigihankemenetlus, menetlusliigi valikul järgiti seadusega kehtestatud reegleid, lihtmenetluse rakendamisel küsiti pakkumisi mitmelt isikult, lepingud sõlmiti edukaks tunnistatud pakkumuses olnud tingimustel ja neisse ei tehtud edaspidi põhjendamatuid muudatusi, lepingutes ei olnud ülikooli huvidega vastuolus olevaid sätteid, hangitu eest tasuti vastavalt algselt kokkulepitule, riigihangete registrile edastati tõepärane info.

97. Mõnel korral tuvastas Riigikontroll riigihangete seaduse nõuete eiramise juhtusid.

98. 2007. aastal jättis ülikool korraldamata avatud hankemenetluse ülikoolile 100 miljoni krooni suuruse laenu võtmiseks. Finantsosakond saatis neljale pangale ettepaneku esitada vastavasisulised pakkumised. Oma pakkumised esitas neist 3 ja ülikool valis neist enda jaoks soodsama ning leping sõlmiti 13.06.07. Riigihangete registris seda registreeritud ei ole. Planeerimistalituses riigihangetega tegeleva töötaja selgituse kohaselt sai ta sellest hankest teada alles pärast audiitori järelepärimist.

99. Auditeeritud 14 avatud hankemenetlusest kahe puhul oli hankelepingus tarnetähtaeg fikseeritud hankekonkursi tingimustes olnust

hilisemana. 2006. aasta oli ühe hanke puhul tarnetähtaeg kaks kuud hilisem ning 2007. aastal ühe hanke puhul 3 nädalat hilisem. Ülikooli töötajate selgituse kohaselt ei saanud ülikool nende hangete puhul tarnijalt nõuda pakkumiskutses olnud tähtaja järgimist seetõttu, et ülikooli kavandatud toimingute viibimise tõttu sõlmiti hankelepingud pakkumiskutses märgitust hiljem.

Spordihoone projekteerimise hanke korraldamisel ei järgitud seaduse nõudeid

100. 2005. a korraldatud spordihoone (Ujula 4) rekonstrueerimistöõde projekteerimise hankekonkursi tingimuste kohaselt pidi pakkuja lubama, et lähtub autoriõiguse mõttes projekti arhitektuurse osa koostamisel ülikooli poolt nimetatud arhitekti koostatud **eskiisprojektist** või võtab selle arhitekti projekti vastava osa alltöövõtjaks. Ülikool oli selle arhitektiga juba 2003. aastal sõlminud lepingu, millega lubas, et temalt tellitakse spordihoone arhitektuursed joonised nii **eelprojekti**, **põhiprojekti** kui ka tööjooniste staadiumis. Pakkumiskutse dokumentides esitas ülikool eskiisprojektina kahte eskiisjoonist.

101. Pakkumuse tegid kolm projekteerijat. Neist üks soovis oma töö eest teistest oluliselt väiksemat tasu, kusjuures ei olnud põhjust kahelda tema suutlikkuses tööga toime tulla. Olles küll nõus lähtuma hoone ruumiprogrammi koostamisel ülikooli poolt esitatud eskiisjoonistest ja tunnistama need koostanud arhitekti õigusi, ei aktsepteerinud ta neid jooniseid eskiisprojektina ega olnud nõus jooniste autorit alltöövõtjaks võtma. Kuna ta ei suutnud eskiisjoonised koostanud isikuga autoriõiguste loovutamises kokku leppida, loobus ta konkursil osalemisest.

102. Vaidluste tõttu ülikooli poolt valitud arhitekti kaasamise üle spordihoone projekteerimisse sõlmiti hankeleping ligi kaks kuud algselt kavandatust hiljem ja kõige soodsamast pakkumisest 1,7 miljonit krooni kallima pakkumise teinud isikuga, kes nõustus eskiisjoonised koostanud projekteerija alltöövõtjaks võtma.

103. Vastuolus sel ajal riigihangete seaduse nõuetega (§ 52 lõige 2) fikseeriti lepingus tööde koosseis erinevana pakkumiskutse dokumentides olnuist. Erinevused on toodud tabelis 4. Hanke objektiks määrati ka arhitektuurse eskiisi koostamine, millest järeldub, et ülikool siiski ei käsitlenud hankekonkursil osalenuile esitatud jooniseid eskiisprojektina, millest omakorda järeldub, et pakkumiskutse dokumentides poleks pidanud seadma eskiisprojektist juhendumise nõuet.

Tabel 4. Ülikooli spordihoone rekonstrueerimistöõde projekteerimise hanke pakkumiskutses esitatud andmete võrdlus sõlmitud lepingu andmetega

	Eskiisprojekti esitamise tähtaeg	Eelprojekti esitamise tähtaeg	Põhiprojekti esitamise tähtaeg	Tööprojekti esitamise tähtaeg
Pakkumiskutses		04.07.2005		29.12.2005
Lepingus	01.10.2005		15.12.2005	19.01.2006, lisalepinguga 31.01.2006

Eskiisprojekt on suvalise koostise ja vormistusega eskiiside ning neid selgitavate dokumentide komplekt.

Eelprojekt on projekti koostamise esimene, kõiki vajalikke osi sisaldav etapp, mis määrab kindlaks hoone põhimõttelise lahenduse.

Põhiprojekt peab andma tulevasesst ehitusest juba sellise ettekujutuse, et sellele tuginedes saab hakata ehitajat valima. Eskiisprojekt ei kuulu ehitusprojekti koosseisu

Standard EVS 811:2002 „Hoone projekt”

104. Ülikooli poolt 2006. aasta kevadel tellitud ekspertiis märkis projektis mitmeid suuri vigu, mida projekteerija parandas ka veel pärast seda, kui ülikool oli ehitajaga lepingu sõlminud. Ka selgus ehitustööde käigus, et ehitajal puudusid tehnilised võimalused osa tööde tegemiseks nii, nagu nad olid projekteerija poolt algselt kavandatud; sellest tingitud projekti muudatuse tõttu kallinesid tööd enam kui miljoni krooni võrra.

105. Riigikontrolli soovitusel ülikooli rektorile:

- Selgitada välja isikud, kelle toimingud oluliselt kitsendasid ülikooli võimalusi 2005. aastal Ujula 4 spordihoone projekteerija otsimisel teha otsust endale kõige soodsama pakkuja kasuks.
- Seada hoonete ja nende rekonstrueerimise projektide tellimisel tingimus, et projekteerija peab ülikoolile tehtava töö varalised õigused loovutama ülikoolile. Selline säte võimaldab ülikoolil neid õigusi edaspidi kolmandatele isikutele üle anda ilma projekteerija nõusolekuta.

Ülikooli rektori vastus: (Punkt 98.) Tartu Ülikool korraldas 100 miljoni krooni laenamise viisil, et saada parimaid võimalikke tingimusi ülikooli jaoks.

Tulemus.

Tartu Ülikool laenas 2007. aastal 100 miljonit krooni tingimustel:

- 1) lepingutasu: 30 tuhat krooni, s.o 0,03% laenusummast;
- 2) laenu periood: 10 aastat;
- 3) laenuintress: 1-kuu euribor + 0,13%;
- 4) kaasnevad tasud (hüpoteegi seadmine, notaritasud): 0 krooni.

Tingimused on ülihead – võrreldavatel tingimustel on Eestis laenanud üksnes Tallinna linn, Tartu linn ja Eesti Energia.

Edaspidi korraldab Tartu Ülikool laenude võtmise riigihanke korras.

Alljärgnevaid selgitusi arvesse võttes on eksitav punktide 100–104 pealkiri (Spordihoone projekteerimise hanke korraldamisel ei järgitud seaduse nõudeid), kuna see on eksitav ning hanke kõiki fakte kogumina mitteametlik. Ülikool peab vajalikuks rõhutada, et kõiki hanke asjaolusid arvesse võttes on ülikool käitunud õiguspäraselt (ja) ainuvõimalikult, kuna riigihangete seadus ei oleks andnud ülikoolile alternatiivset käitumise võimalust antud faktide kogumis ning hanke kõigis asjaoludes.

Ujula 4 spordihoone projekteerimise riigihanke protsessis ja tulemuste selgitamisel osutus olulisimaks faktiks asjaolu, et hinna poolest soodsaima pakumise teinud pakkuja loobus ise hankes osalemast, pakkuja vastavasisuline loobumiskiri on ülikoolile nõuetekohaselt ja tähtaegselt esitatud. Seega oli ülikooli kui tellija ainsaks riigihangete seadusest tulenevaks võimaluseks nimetatud pakkuja tagasi lükata.

Ujula 4 projekteerimise riigihanke toiminguid saame selgitada ja põhjendada vaid kõikide faktide kronoloogilise väljatoomisega, et hankemenetlust oleks võimalik objektiivselt analüüsida, sest ühe või mitme fakti väljajätmine moonutab oluliselt aktis toodud kokkuvõtet.

Nn I katse: Esialgse eskiisprojekti tellis ülikool arhitektuuribüroolt Siim & Põllumaa 2003. aastal (arhitekt Jüri Siim). 09.02.2005 avaldati Riigihangete Registris avatud menetlusega riigihanke "TÜ Spordihoone rekonstrueerimise ja juurdeehituse projekteerimine" pakkumise kutse, pakkumiste esitamise tähtpäev oli 28.02.2005. Esitati kolm pakkumist:

- AS RTG Projektbüroo 5 177 840.- krooni,
- Amhold AS 5 994 400.- krooni ja
- AS Tari 7 468 220.- krooni.

Kõik pakkujad kvalifitseerusid ning kõigi pakkujate pakkumised tunnistati vastavaks, kuid ülikooli lükkas kõik pakkumised tagasi, kuna need ületasid ülikooli poolt hanke algatamisel nõuetekohaselt määratletud riigihanke eeldatavat maksumust. Ülikoolil puudus raha hanke finantseerimiseks esitatud pakkumiste hinnas.

PS! Kui ülikoolil oleks olnud piisavalt rahalisi vahendeid ning ei oleks pidanud tagasi lükkama esimese avatud hankele esitatud pakkumisi ega vähendada hanke mahtu, oleks ülikool vastavalt seadusele tunnistanud edukaks vastavaks tunnistatud pakkumiste hulgast hinna poolest soodsaima.

Nn II katse:

Ülikooli katse viia läbi väljakuulutamiseta läbiraakimistega pakkumismenetlus ei õnnestunud, kuna riigihangete amet keeldus avaldamast vastavast teadet riigihangete registris.

Nn III katse kronoloogia:

Esimese ja teise katse ebaõnnestumise järel vähendas ülikool hanke mahtu. Vähendatud mahus viidi läbi uus avatud pakkumismenetlusega riigihange – kogu järgnev kronoloogia puudutab vaid vähendatud mahuga riigihanget.

Samaaegselt nn teise katsega koostas eskiisprojekti autor ülikooli soovil veel kord korrigeeritud korruseplaanid, vähendades tulevase ehituse finantseerimisvõimaluste kaalumise tingitud tellija otsuse alusel algselt planeeritud juurdeehituse mahtu. Kõiki uusi, vähendatud mahule vastavaid vaateid ja lõikeid ei jõudnud eskiisprojekti autor Jüri Siim enne uue hanke väljakuulutamist koostada. Vanu vaateid ja lõikeid (osaliselt hoone I etapi mahu osas eksitavaid) ei pidanud ülikool otstarbekaks uue hanke CD-le lisada. Projekteerimise riigihanke pakkumise kutse dokumentidele (PKD) oli lisatud piisavalt materjali, et pakkuja saaks hinnata tehtavate tööde mahtu ja ulatust ning prognoosida tööde maksumust. Pakkumise kutse dokumentide lisadena esitas ülikool pakkujatele järgmised materjalid paberil ja pakkumise kutsele lisatud CD-l järgmiselt. Paberil – töövõtu ulatus (lisa 1) ja projekteerimise lähteülesanne (sisaldas muu hulgas ruumiprogrammi, lisa 4).

CD-le kantud materjalid:

1) Arhitektibüroo Siim & Põllumaa arhitekti Jüri Siim koostatud spordihoone juurdeehituse eskiisprojekt – aksonomeetiline vaade (3D) ning 1., 2. ja 3. korruse plaanid;

2) detailplaneering, mis koosnes järgmistest dokumentidest: Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, kehtiv detailplaneering

koos põhijoonise ja ehitusõiguse, planeeritud maakasutuse ja kitsendustega ning tehnovõrkudega;

3) Ujula 4 avaliku parkla laienduse tehniline projekt (töö nr 77- TP-03), sh seletuskiri, projekti korrektuur (november 2004); projekti korrektuuri seletuskiri; asendiplaan, vertikaalplaneerimine, tüüpristlõiked, ristlõige sadeveetorustiku KK-3 kuni KK-6 joonel ja ristlõige sadeveetorustiku KK-7 kuni KK-10 joonel;

4) inventariseerimise joonised – olemasolev spordihoone Ujula 4 (tootmis- ja üldkasutatavate ruumide eksplikatsioon), 1., 2. ja 3 korruse inventariseerimise joonised ning hoone lõige;

5) Ujula tn 4 avaliku parkla laienduse tehniline projekt (tiitelleht).

Eskiisprojekti seletuskirjas sisaldunud info hoone planeeritud konstruktiivse lahenduse ning muude asjaolude kohta edastati kõigile osalenuile ühesuguselt pakkumise kutse dokumentide lisas 4 „Projekteerimise lähteülesanne”.

Selleks, et aru saada ülikooli kui töö tellija otsustusi, toome välja kogu menetluse kronoloogia koos vastavate tegevuste kirjelduse ning põhjendustega.

Ujula 4 projekteerimise kronoloogiline käik on olnud järgmine:

12.05.2005 – pakkumiste esitamise tähtpäev, PKD võtsid välja kuus firmat, pakkumised esitasid neist kolm, üks hilines pakkumise esitamisega;

20.05.2005 – ülikool kvalifitseeris kõik kolm (pakkumise nõuetekohaselt esitanud) pakkujat;

20.05.2005 – selgituse küsimine kahelt pakkujalt (AS K&H ja Randväli & Karema), kuidas on tagatud PKDs sätestatud Siim & Põllumaa eskiisprojektist lähtumise nõue, mis sisaldus pakkumise kutses ja tulenes ülikooli ja eskiisprojekti autori vahel 2003. aastal sõlmitud lepingust. Kuna kummaski pakkumises ei olnud fikseeritud, kuidas kumbki pakkuja pakkumise kutses esitatud nõude lahendab, pöördus ülikool pakkujate poole selgituste küsimisega, sest ülikool nägi võimalikku ohtu segaduste tekkimiseks ning oli samas huvitatud pakkujate otsesest vastusest;

25.05.2005 – AS Randväli & Karema vastus, et eskiisjooniste kasutamine lahendatakse autori ja pakkuja vahel;

01.06.2005 – ülikooli järelepärimine Siim & Põllumaale, kas AS Randväli & Karema on pöördunud nende poole ettepanekuga leppida kokku eskiisi kasutamises või edaspidises koostöös, millele 01.06.2005 vastab Siim & Põllumaa eitavalt;

14.06.2005 – täiendava selgituse küsimine Randväli & Karemaalt, mil viisil on kavandatud eskiisi kasutamine, kas litsentsi (autori varaliste õiguste omandamine) alusel või koostöös autoriga (alltöövõtt);

17.06.2005 – Randväli & Karema vastab, et soovib omandada eskiisprojekti autori varalised õigused;

08.07.2005 – Randväli & Karema kiri, kus teatavad, et ei soovi hankes osaleda, kuna tööde algus viibib (planeeritud oli 06.06.2005) ja hilisem

alustamine ei sobi nende töögraafikuga ning nad ei soovi osaleda hanke edasises menetlemises;

11.07.2005 – otsus, millega lükati tagasi Randväli & Karema ja K & H pakkumised ja tunnistati edukaks RTG Projektbüroo pakkumine.

NB! Juhime tähelepanu, et kogu selle menetluse vältel olid kõik pakkumised seadusest tulenevalt jõus (90 päeva).

Toodud kronoloogiast on näha, et ülikool kui ostja on teinud seadusest tulenevalt kõik, mis tal oli võimalik teha ja mida ta oli kohustatud tegema (selgituste andmine pakkujatele ja neilt selgituste küsimine, seejuures ka teistkordselt!). Ülikool hankijana on läbi viinud avatud hanke, tagatud oli piisav konkurents, kõiki pakkujaid koheldi võrdsetl, otsuste tegemisel järgiti riigihangete seaduses ettenähtud tähtaegasid ja nõudeid.

Väär on riigikontrolli järeldus, et ülikool tegi 2005. aastal toiminguid, mille tulemusena ei olnud Ujula 4 spordihoone projekteerija otsimisel võimalik teha otsust endale kõige soodsama pakkuja kasuks. Ülikool käitus projekteerija leidmisel õigusaktide kõikide nõuete kohaselt – tunnistades edukaks ainsa vastavaks tunnistatud pakkumise, kuna riigihangete seaduse kohaselt tohib pakkumiste maksumusi hinnata ja võrrelda alles pärast pakkumiste vastavaks tunnistamist. Mittevastavaks tunnistatud pakkumine ei kuulu hindamisele ega võrdlemisele.

Tähelepanuta ei tohiks jätta kahte asjaolu. Esiteks, ükski pakkuja ei vaidlustanud kummagi avatud hanke puhul pakkumise kutse dokumente, seega aktsepteeris iga pakkuja oma pakkumise esitamisega kõiki tellija poolt esitatud tingimusi. Teiseks ei vaidlustanud ükski pakkuja ka edukaks tunnistamise otsust, st pakkujad ei leidnud, et oleks rikutud nende õigusi. Pealegi – RTG ja K&H pakkumised (vastavalt 3 670 980.- ja 3 254 558.-) olid ühes suurusjärgus, Randväli & Karema hinnapakumise (1 958 800.-) puhul võis olla tegemist alapakkumisega.

(Punkt 103.) Kuna tegu oli esmalt soovituga võrreldes projekteerimise ja ehitusmahu vähendamisega, siis oli vajadus olemasolev eskiisprojekt veel kord läbi vaadata ja detailsemalt korrigeerida, eesmärgiga vältida hilisemaid korrigeerimisi projekteerimisprotsessis. Samuti ei saa lugeda oluliseks eksimuseks erinevust pakkumiskutses ja lepingus fikseeritud projekteerimise etappide määratlemisel, kuna lõppeesmärk oli nii riigihankel kui ka sõlmitud lepingus ehitusprojekti koostamine.

(Punkt 104.) Ekspertiisis leitud ja projekteerija korrigeeritud vead ei olnud ülikooli hinnangul iseloomuga, mis oleksid tinginud ehitustööde kallinemist. Kallinemise põhjused on erinevad, nt ehituse käigus muutunud rahvusvahelised nõuded valgustuse tugevusele rahvusvaheliste võistluste korraldamisel. Riigihangete seaduse kohaselt võib samalt töövõtjalt tellida täiendavaid ehitustöid maksimaalselt 20% ulatuses esialgse hanke maksumusest. Ülikool viis täiendavate tööde tellimiseks läbi nõuetekohase riigihanke ühelt pakkujalt.

Ujula 4 projekteerimise riigihanke eesmärk tervikuna oli ehitusprojekti tellimine tööprojekti staadiumis ehk siis täismahus nõuetekohase ehitusprojekti tellimine – seega olulisim ülikooli jaoks oli lepingu

eesmärk kui selline! Lisaks, arvestades hanke kronoloogias toodud täiendavate küsimuste-vastuste perioodi, on hanke täitmise lõpptähtpäeva nihkumine 33 kalendripäeva võrra väheoluline, arvestades hanke mastaapsust ja iseloomu.

/allkirjastatud digitaalselt/

Jüri Kõrge
III osakonna peakontrolör

Riigikontrolli soovitused ning haridus- ja teadusministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused

Riigikontroll andis auditi põhjal haridus- ja teadusministrile ning Tartu Ülikooli nõukogule ja rektorile mitmeid soovitusi. Haridus- ja teadusminister saatis 14.05.2008. a ja ülikooli rektor saatis 21. 05. 2008 oma vastuse Riigikontrolli soovitustele.

Üldised kommentaarid auditaruande kohta

Haridus- ja teadusminister: Täname Teid ja auditi meeskonda auditi „Tartu Ülikooli tegevus varade haldamisel“ läbiviimise ja probleemide tõstatamise eest

Tartu Ülikooli rektori vastus: Tartu Ülikooli nõukogu arutas riigikontrolli aruannet oma istungil 25.04.2008. Tartu Ülikool tänab riigikontrolli konstruktiivse koostöö eest. Teeme edaspidi tõsiseid pingutusi, et kõrvaldada puudusi, mis esinevad ülikooli töös varade haldamisel. Selgitused riigikontrollile on antud punktide kaupa.

Riigikontrolli soovitused	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
<p>Varade arevestus</p> <p>19. Riigikontrolli soovitus haridus- ja teadusministrile: Selgitada, miks on jäänud ülikoolile õigel ajal üle andmata suures koguses vara, ning kavandada vara üleandmine. (p-d 16–18)</p>	<p>Haridus- ja teadusministri vastus: Haridus- ja Teadusministeerium on aastatega Tartu Ülikoolile tasuta võõrandanud valdava osa riigivarast, mis on olnud ülikooli käsutuses, ning tänaseks on veel üle jäänud andmata vaid väga väikene osa sellest. Tartu Ülikoolile on veel üle andmata ainult need hooned ja rajatised, mille maaomand on veel korrastamata. Hoonete üleandmine vallasvarana (mida planeeriti Teie viidatud sätte kohaselt) ei ole olnud võimalik, kuna ülikool avalik-õigusliku juriidilise isikuna ei ole maareformi seaduse kohaselt maa erastamiseks õigustatud subjekt. Seega on ministeerium ja Tartu Ülikool ühiselt pidanud ainuvõimalikuks maaomand korrastada ning seejärel juba moodustatud kinnistud tasuta Tartu Ülikoolile võõrandada. Üksikud kinnistud on veel moodustamata erinevatel põhjustel, sh vaidlused kohaliku omavalitsusega hoone teenindamiseks vajaliku maa suuruse üle (Narva, Kerese 14), õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist puudutavad vaidlused (Tartu, Jakobi 4), korteriomandite erastamine (Tartu, Lai 34, 36) jne. Koostöös Tartu Ülikooliga loodame probleemidele lahenduse leida 2008. aasta jooksul. Füüsika Instituudi käsutuses olnud vallasvara kanti riigivararegistrisse seal olevas mahus ja vormis Tartu Ülikooliga allkirjastatud aktide alusel ning on asutuste liitmisest saadik olnud aktides toodud koosseisus Tartu Ülikooli valduses. Haridus- ja Teadusministeerium ootab Tartu Ülikoolilt selgitusi vallasvara võõrandamise otsusega mittenõustumise põhjendamiseks. Mõisavahe 66 20 korterit on riigivara registrist välja arvatud (24.04.2008.a). Kinnistu Vellavere külas Konguta vallas Tartumaaal on Tartu Ülikoolile üle antud (notariaalne leping 13.02.2008). Kinnistu Riia tn 142 (sh 14 rajatise) ja kahe korterimandi Aardla 130–17 ja Aardla 130–29 notariaalsed võõrandamislepingud sõlmitakse mais 2008.a.</p>
<p>Varade arevestus</p> <p>23. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile: Rakendada meetmeid ülikoolile kuuluva vara täielikuks kajastamiseks raamatupidamises. (p-d 20–22)</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Ülikooli raamatukogu fond. Ülikooli raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse raamatukogu fondi tükiliselt ning näidatakse ära ka elektroonilisse kataloogi kantud raamatute „õiglase hind“. Ülikooli raamatukogu tagab kõikide raamatute säilimise ja nende üle arvepidamise, seda ei tehta raamatupidamises.</p> <p>Tartu Ülikooli raamatupidamine teeb juba pikki aastaid pingutusi selle nimel, et kajastada raamatufond ka bilansis – seda vaatamata asjaolule, et ülikooli finantsdirektori teada pole ühtki raamatukogu Euroopas, mis seda õiglaselt hinnas teeks (küll kajastatakse raamatufonde bilansis USAs ja US GAAP reguleerib seda tegevust). Eestis on olemas mõned pigem juhusliku iseloomuga näited, kus alates mingist aastast on bilanssi kantud kõik uued teavikud soetushinnas. Raamatufondi bilanssi kandmise keerukus ei seisne mitte jooksvalt soetatavate teavikute kandmisel bilanssi, vaid sadade aastate jooksul soetatud raamatute kajastamisel bilansis õiglaselt väärtuses. Kanname 2007. aasta lõpubilanssi nelja viimase kalendriaasta soetatud raamatud (01.01.2004 hakkas kehtima riigi raamatupidamise üldeskiri).</p> <p>Lähitulevik. Tartu Ülikool on suutnud oma raamatukogu fondi 3,45 miljonist</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
	<p>arvestusühikust kanda elektroonilisse kataloogi 1,33 miljonit (2007. aasta lõpu seisuga), mis tähendab ca 38,5% varast. 2008. aasta prioriteet raamatukogus on tõsta see protsent käesoleval aastal vähemalt 80ni. Kui raamatukogu suudab oma jõududega elektroonilisse kataloogi viia 3-4% varast aastas, siis see kuidagi ei rahulda Tartu Ülikooli. Käesoleval aastal ostab Tartu Ülikool elektronkataloogimise teenuse sisse rahvusvahelise hankega. Kui Tartu Ülikool on suutnud viia vähemalt 80% raamatuvarest elektroonilisse infosüsteemi, siis on meil ka tõsine tahtmine kajastada raamatufondi väärtus bilansikirjel, mitte enam bilansivälisel kirjel.</p> <p>Tartu Ülikooli bilansis kajastub kogu Tartu Ülikoolile kuuluv maa. Kui Tartu Ülikool rajab parklaid, staadione või muid rajatise, siis need tööd kapitaliseeritakse, s.o kajastuvad bilansis. Tõsi, minevikust eksisteerivad parklad õppehoonete ja ühiselamute juures, mis spetsiaalset bilansis ei oma. Pöörame sellele küsimusele edaspidi spetsiaalset tähelepanu, kuid tõdeme, et Tartu Ülikooli varade (parkimiskohad õppehoonete ja ühiselamute juures) säilimine on olnud tagatud ka kogu senise tegevuse käigus. Koostöös ülikooli audiitor AS PricewaterhouseCoopersiga vaatasime läbi bilansikirjet mitteomavad hooned (3 tükki) ja rajatised ning otsustasime kanda 2007. aasta lõpubilanssi täiendavalt 3 hoonet ja 16 rajatist.</p>
<p>Varade arevestus</p> <p>31. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Selgitada välja Biomedikumis oleva vara tegelikud kasutajad ja nende eest vastutajad, korraldades selleks vajadusel erakorralised inventuurid. ■ Korrastada vara kasutajatega sõlmitud koostöölepingud. ■ Sõlmida ülikooli vara töötajatele kasutada andmise korral nendega lepingud, milles näha ette lepingu poolte õigused, kohustused ja vastutus. (p-d 24-30) 	<p>Ülikooli rektori vastus: Biomedikumis olev vara. Tartu Ülikooli mittekiinilise arstiõppe tänapäevane keskus valmis möödunud aastasaja lõpul Tartu Ülikooli, sotsiaalministeeriumi ja Maailmapanga koostöös. Hoone ehitamisega ja sisustamisega seotud investeeringud kajastati Sotsiaalministeeriumi bilansis. Nende varade üleandmine Tartu Ülikoolile oli pikk protseduur, kus dokumente tehti ka korduvalt ümber.</p> <p>Sotsiaalministeeriumi ühene soov oli anda kogu Maailmapanga laenuga soetatud vara ülikoolile ühes terves pakendis (ja panna sellega Biomedikumi teemale Sotsiaalministeeriumis punkt). Tartu Ülikool juhtis küll ka siis tähelepanu asjaolule, et me ei saa oma vara kellelegi üle anda ja saame võõrandada seda ainult turuhinnas. Probleemi olemus seisneb selles, et osa Biomedikumis olevast varast pidi minema teiste juriidiliste isikute käsutusse. Majas tegutsevad lisaks Tartu Ülikoolile riigiasutus Eesti Kohtuarstlik Ekspertiisbüroo ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum (patoloogiateenistus). Oluline osa varast on ühe konkreetse majas tegutseva juriidilise isiku käsutuses, kuid arvestatav hulk varasid on sellised, mille juurde peavad pääsema kõik majas tegutsevad juriidilised isikud (ja tasuta, sest Tartu Ülikool sai need Sotsiaalministeeriumilt tasuta). Rõhutame siinkohal, et kõik Biomedikumis olevad varad on Tartu Ülikooli bilansis ja kenasti alles. Riigikontrollile tekitab segadust asjaolu, et leidub varasid, mis on mõlemas koostöölepingus – nii Eesti Kohtuarstliku Ekspertiisbüroo kui ka SA TÜ Kliinikumi lepingus. Inventuuriaktide nimekirjades on varasid üks kord – osa Tartu Ülikooli struktuuriüksuste omas, osa Eesti Kohtuarstliku Ekspertiisbüroo nimekirjas ja osa SA TÜ Kliinikum nimekirjas.</p> <p>Kliinikumi vara vöötкодid.</p> <p>Maailmapanga laenuga kaasnev tingimus oli soetatav vara vöötкодistada ja seeläbi tagada efektiivne kontroll varade üle. Tartu Ülikool väljastas kõikidele Maailmapanga laenu eest soetatud varaobjektidele vöötкодid. Varasemalt kandis Tartu Ülikooli põhivarale inventariseerimisnumbrid algelise metoodikaga, kuid vöötкодistamise tehnoloogia oli selge samm tuleviku suunas. Kuna kõikidele varadele pandud vöötкодid võimaldavad varade inventuure viia läbi kvalitatiivselt oluliselt kõrgemal tasemel, siis otsustas Tartu Ülikool pärast Biomedikumi käikuandmist välja vahetada kõik varade inventariseerimisnumbrid vöötкодide vastu. Kogu ülikooli vara vöötкодistamine teostati Tartu Ülikoolile parimal viisil (varagrupid süstematiseeriti Tartu Ülikoolile vajalikul viisil), kuid see erines Maailmapanga ideoloogiast. Seetõttu ongi ülikooli raamatupidamises Biomedikumi varal kaks tuvastamiskoodi (Maailmapanga kood ja Tartu Ülikooli ühtne kood).</p> <p>Kokkuvõttes. Biomedikumis olev vara on alles, selle olemasolu kontrollitakse korrektselt, kuid Tartu Ülikoolil tuleb teha tööd selle nimel, et kogu temaatika oleks arusaadav ka kolmandale osapooltele (käesoleval juhul riigikontrollile). Ülikooli poolt astutavates sammudes on mõistlik uuendada koostöölepingud teiste majas tegutsevate juriidiliste isikutega ja sõnastada lepingud viisil, et need oleksid mõistetavad ka asjaga otseselt mitte kokkupuutuval inimesele.</p> <p>Kõik Tartu Ülikooli materiaalsed varad on kaetud ülikooli töötajatega sõlmitud</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
	<p>materiaalse vastutuse lepingutega. Nii oli see ka tähelepanu juhitud sülearvutiga. Tõsi – vastutav isik oli instituudi juhataja, mitte arvutit kasutav isik. Loomulikult ei lähe ükski asi materiaalsele vastutusele ilma vastutava isiku teadmata. Nüüd sülearvuti varastamisest ja mahakandmisest.</p> <p>Aastainventuuri käigus edastati instituudile varade inventuurinimekiri, mis sisaldas ka varastatud sülearvutit (raamatupidamises polnud veel infot varastamise kohta). Seoses sellega, et sülearvutit kasutav isik oli 2006. aasta lõpul välislahetustes (22.–29.11.06 Venemaal, 06.–14.12.06 Rootsis ja 18.–22.12.06 Saksamaal), selgus sülearvuti vargus alles 2007. aasta algul. Kuna sülearvutit enam olemas ei olnud, siis pidi sülearvuti kasutaja esitama finantsdirektorile seletuskirja. Seda ta tegi 06.02.07. Finantsdirektor kandis sülearvuti maha 19.02.07 arvuti kasutaja ja instituudi juhataja (ühtlasi materiaalselt vastutav isik) avalduse alusel.</p>
<p>Varade arevestus</p> <p>36. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile: Rakendada abinõud vara maksumuse viimiseks õiglasse väärtusse. (p-d 32–35)</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Tartu Ülikool toetab igati mõtet kajastada kogu vara (antud kontekstis maa, hooned, rajatised) bilansis õiglasel väärtuses. Selle realiseerimine vajab aga seadusandluse muutmist. Materiaalse põhivara ümberhindlust käsitlev RTJ5 tekst 2005. aastal oli järgmine:</p> <p>„Materiaalse põhivara objekti algset soetusmaksumust tohib asendada ümberhinnatud väärtusega juhul, kui objekti õiglane väärtus erineb oluliselt tema bilansilisest jääkmaksumusest, tingituna vähemalt ühest alljärgnevast asjaolust;</p> <p>(a) objekt on soetatud 1995. aastal või varem; või</p> <p>(b) objekti tegeliku soetusmaksumuse kohta puuduvad usaldusväärsed andmed.“</p> <p>Sõna „tohib“ RTJ5 tekstis ei tähenda kohustust ja põhjendada tuleb seda, miks objekt ümber hinnati, mitte seda, miks objekt ümber hindamata jäeti. Tõsi, seda teksti küll eelmisel aastal pisut muudeti, kuid jätkuvalt apelleeritakse varale, mis on soetatud 1995. aastal või varem.</p> <p>Rahvusvahelise kontekstiga ei ole kooskõlas, et ümberhindamine on ühekordne ja 1995. aasta kuulutamise kogu töö saabumise aastaks ei ole ilmselt mõistlik.</p> <p>Üks näide Tartu Ülikoolist. 2002. aastal ehitas Tartu Ülikool uhiuue ühiselamu aadressile Raatuse 22. Ühiselamul on pinda 12 567 m², mahutab enam kui 700 üliõpilast ja ehitushind oli 89,24 miljonit krooni. Objekti kasulik eluiga 50 aastat (tagab maksimaalse bilansilise väärtuse) ja tänane objekti jääkmaksumuse hind on alla 6400 krooni ruutmeeter. Raatuse 22 õiglane hind on täna ca 100 miljonit krooni suurem, kuid bilanssi seda väärtust kanda ei saa, sest seadusandlus ei võimalda.</p> <p>Tartu Ülikooli käsutuses on täiesti usaldusväärsed andmed kõigi riigikontrolli poolt loetletud varade soetusmaksumuste kohta. Küll ei ole ülikooli käsutuses informatsiooni, mis kinnitaks, et pisikese 1970ndatest pärit pumbamaja, kahe vana plekist viilhalli või täielikult amortiseerunud lammutamisele mineva Tulika 1 hoonevare bilansiline hind erineks õiglasest hinnast. Kindlasti tasub arvestada, et isegi need hindamise pisiaktid maksavad á 5000 krooni.</p>
<p>Vara võõrandamine</p> <p>44. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile: Kehtestada ülikooli vara võõrandamise kord. (p-d 40–43)</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Ülikooli põhitegevus ei ole kinnisvaraga seotud tehingute teostamine ega sellelt tulu teenimine. Ülikool võõrandab talle kuuluvat kinnisvara vaid juhul, kui see on ülikooli tegevuseks mittevajalik, vara haldamine ja hooldamine on ebamõistlikult kulukas, ülikool ei leia võõrandatavale hoone rakendust, hoone ei ühildu ülikooli hoonete kompleksuse ja funktsionaalsusega või on seotud muude (nt muinsuskaitse, arhitektuursete jms) piirangutega, mille realiseerimine oleks võõrandatava vara seisukorda hinnates ilmselge ülikooli ressursside raiskamise.</p> <p>Ülikooliseadus, Tartu Ülikooli seadus ega ülikooli põhikirja ei pane ülikooli nõukogule kohustust sätestada kinnisvara võõrandamise tingimusi. Samas on ülikool alati oma kinnisvara võõrandanud vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele – ülikooli nõukogu loal (ülikooli põhikirja § 10 punkt 15 ja § 125). Vara müügingimused ning tulemused on ülikool alati kehtestanud võõrandamise läbiviimiseks moodustatud komisjoni ettepanekute alusel rektori korraldusega, lähtudes vara võõrandamise protsessist vastavas ajas ja ruumis.</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
	<p>Tuginedes ülikooli õigusaktidele (sh ülikooli põhikirja § 33 ning § 34 p 5, 16, 18), on ülikooli rektori pädevuses otsustada võõrandatava kinnisvara müügitingimused, kinnitada vara omandaja isik ning määrata müügihind vara võõrandamiseks moodustatud komisjoni ettepanekute alusel.</p> <p>Ülikooli kinnisvara võõrandamine ei ole pidev, korduv ega muul viisil süstemaatiline protsess, võõrandamise küsimused kerkivad esile lähtuvalt ülikooli vajadustest ja huvidest või nende puudumisest. Tähelepanuta ei või jätta asjaolu, et ülikool lähtub oma kinnisvara võõrandamisel olulises osas riigi kinnisvara võõrandamise põhimõtetest (müügitingimuste kirjalik kehtestamine, vara müügist avalikkuse teavitamine, vara võõrandamiseks pädevatest isikutest komisjoni moodustamine jne). Ülikool ei pea mõistlikuks kehtestada ülikooli kinnisvara võõrandamise tulevaste üksikjuhtumite jaoks eraldiseisvat täiendavat õigusakti.</p> <p>Olulisim on, et ülikooli kinnisvara võõrandamisel on täidetud kõikide ülikooli suhtes kehtivate õigusaktide nõuded.</p>
<p>Vara võõrandamine</p> <p>56. Riigikontrolli soovitus ülikooli nõukogule: Võtta seisukoht senise korterite võõrandamise praktika ja auditi käigus selgunud asjaolude kohta. (p-d 45–55)</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Ajavahemikul 08.05.2000 kuni 09.11.2005 kehtis ülikoolis eluruumide võõrandamise kord, mille eesmärk oli kehtestada reeglid ülikooli omandis olevate eluruumide võõrandamiseks, nende hind ja tingimused. Arvestades asjaolu, et Tartu Ülikool ei olnud ega ole eluruumide erastamise seaduse mõttes erastamise kohustatud subjekt, puudus ülikoolil võimalus ja seaduslik õigus täita üürnike õigustatud huve nende kasutuses olnud eluruumide erastamiseks. Üürnike võimalikule õigustatud huvile juhtis toona ülikooli tähelepanu ka Eesti Vabariigi õiguskantsler oma 06.01.2000 vastuskirjas ülikooli nõuküsimisele enne eluruumide võõrandamise korra kehtestamist. Olgu märgitud, et nt Eesti Maaülikool erastas tema valduses olevad eluruumid neid üürilepingute alusel kasutanud üürnikele.</p> <p>Soodsama hinnaga said eluruume omandada neid üürilepingu alusel kasutavad ülikooli töötajad, vähem soodsama hinnaga ülikooliga mitteseotud isikud. Laekunud avaldusi menetles korterikomisjon, viimase ettepanekute alusel otsustas võõrandamise tingimused lõplikult rektor oma korraldusega.</p> <p>Kehtinud kord jättis ülikoolile alati võimaluse võõrandada eluruume ka turuhinnaga – see kehtis eelkõige eluruumide võõrandamisel ülikooliga mitteseotud isikutele ja vabadele eluruumidele. Võõrandamise avalduste laekumise tähtaeg möödus mais 2001.</p> <p>04.03.2005 otsuses haldusasjas nr 3-603/04, mis puudutas otseselt ülikoolisest eluruumide võõrandamise korda, jõudis Tartu Halduskohus järeldustele, mis panid sügavalt mõtlema ülikoolisese regulatsiooni kehtivuse vajalikkuse üle pärast selles kehtestatud avalduste esitamise tähtpäeva möödumist. Nimelt leidis kohus, et kaebuse esitajal (üürnikul) on subjektiivne avalik õigus nõuda, et ülikool müüks talle korteri korras toodud tingimustel, juhul kui need tingimused on üürnikule soodsamad seaduses sätestatud. Korra ja rektori korralduste näol korteriomandite võõrandamise tingimuste kehtestamiseks on tegemist haldusaktidega, mille muutmisel tuleb arvestada haldusõiguse reeglistikku – eks siis kindlaid sätteid, mis kehtivad haldusakti muutmisele või kehtetuks tunnistamisele. Juhul, kui nimetatud haldusaktid panevad isiku, kelle suhtes otsustus on juba tehtud, ebasoodsamasse olukorda (nt korteriomandite võõrandamise protsessi venimisest tingitud korterite hinnatõus kinnisvaraturul ja sellest tulenevalt korteriomandi võõrandamise hinna tõstmine), on neil isikul õigus nõuda ülikoolilt ja ülikoolil on kohustus täita reegleid, mida ülikool ise on kehtestanud. Ja need reeglid – antud juhul siis kõnealune eluruumide võõrandamise kord – löid õigusi ja kohustusi nii ülikoolile kui ülikooliväliste isikutele.</p> <p>Kõigest eeltoodust lähtuvalt oli mõistlik Tartu Ülikooli omandis olevate eluruumide võõrandamise kord kehtetuks tunnistada ning ülikoolile kuuluvate korteriomandite võõrandamise vajaduse korral lähtuda edaspidi Tartu Ülikooli nõukogu otsustest ja rektori korraldustes esitatud kinnisvara võõrandamise tingimustest.</p> <p>Pärast kõnealuse eluruumide korra kehtetuks tunnistamist on ülikool eluruumide müügihinna kinnitamisel lähtunud eelkõige asjaolust, et tegemist on olnud kehtivate üürilepingutega koormatud elamispiindadega, mille hinda ei ole olnud ega ole võimalik pidada võrreldavaks samas seisukorras olevate eluruumide hinnaga vabal turul. Seega ei saa ülikool nõustuda akti punktides 52 ja 53 toodud väidete ja järeldustega korterite turuhinnast madalamast müümise kohta. Vähem tähtis ei ole asjaolu, et müüdnud korteriomandid olid</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
	<p>valdavas enamuses nõukogudeaegsed, mida ei olnud mitte kunagi remonditud (v.a juhul, kui üürnik oli ise remonti teinud), üksikutel juhtudel oli ülikool üürnikust vabanenud korterites ise hooldusremonti teinud – eesmärgiga anda korter uue üürniku kasutusse.</p> <p>Lisaks rõhutame, et osad ülikooli nõukogu otsuse kohaselt võõrandamisele kuulunud korteriomanditest olid kinnisvarabüroode poolt soovitatava müügihinnaga (nn turuhinnad!) müügis aasta ja isegi kauem. Konkreetsed näited – korteriomandeid aadressidega Uus 1–45, Mõisavahe 66–2 ja Mõisavahe 66–5 üritas ülikool avalike enampakkumistega (esimest korteriomandit kolmel korral, viimaseid kahel korral) müüa üle aasta. Kogu müügiperioodi jooksul seisid nimetatud eluruumid tühjadena ning olid sellisel kujul ülikoolile äärmiselt kahjulikud. Lõpptulemusena – ühe korteriomandi andis ülikool üürile ning kahe korteri puhul alandas ülikool lõpuks korterite müügihindasid.</p>
<p>Vara võõrandamine</p> <p>57. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile: Kehtestada korterikomisjoni põhimäärus, milles näha ette tema otsustuspädevus ja vastutus. (p-d 45–55)</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Ülikool vaatab üle korterikomisjoni pädevuse ja vastutuse.</p>
<p>Vara võõrandamine</p> <p>62. Riigikontrolli soovitus ülikooli nõukogule:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vaadata läbi hoone võõrandamise asjaolud ning võtta seisukoht. ■ Edaspidi juhtudel, kui nõukogu otsustab müüa ülikooli vara konkreetsele isikule, s.t mitte enampakkumisel, fikseerida otsuses ka hind, millega ülikool on nõus oma vara müüma. (p-d 58–61) 	<p>Ülikooli rektori vastus: Ülikool on seisukohal, et käitus antud küsimuses ülikooli huve kaitstes ning ressursse säästes ning hindamisaktis näidatud hind ei olnud turuhind.</p> <p>Akti punktis 58 viidatud eksperthinnangus oli hindaja Ober-Haus Hindamisteenu OÜ kasutatud kinnisvaratehingute võrdlusmeetodit. Hinnangul kasutatud võrdluses on lähtutud peamiselt hoone asukohast, suurusest ja seisukorrast. Kahjuks oli hinnangus arvestamata jäetud äärmiselt kaaluka turuhinna mõjutajana tõsiasi, et Kүүtri 4 puhul oli tegemist vallasasja reaalosaga. Võrreldavad objektid eksperthinnangus olid kinnistud. Lisaks ei olnud hindamise hetkeks vastu võetud TÜ nõukogu otsust võõrandada kõnealune hoone konkreetsele isikule ning seetõttu pole hindamisaktis käsitletud ka seda, kahtlemata turuhinda mõjutavat tegurit.</p> <p>Oluliseks mõjuteguriks hoone võõrandamise otsustamisel pidas ülikool toona ka asjaolu, et Kүүtri 4 kuulus ja kuulub tänaseni muinsuskaitse alla, mis oleks ülikoolile seadnud hoone kordategemisel (ümberehitamisel) täiendavad rahalisi kohustusi ning piiranguid (nt ruume poleks saanud ehitada õppetöök vajalikeks suuremateks auditooriumiteks vaheseinte mahalammutamise mittelubamise tõttu jne). Hoonele puudus juurdepääs ning hoone oli üle 20 aasta seisnud reaalse kasutusest.</p> <p>Mainitud eksperthinnangus on toodud väga palju ka muid eksperthinna andmist mõjutanud asjaolusid (nt eeldati hoone kasutuselevõttu eluruumidena), mille mitteamestamisega oleks eksperthind olnud oluliselt madalam. Märkimisväärsed on ka eksperthinnangus toodud objekti negatiivsed tegurid:</p> <p>hoone vajab kapitalremonti, sh kõigi trasside (vesi, kanalisatsioon, küte, elekter, side, ventilatsioon) rajamist;</p> <p>juurdepääs ja parkimine on piiratud;</p> <p>müügipakkumisi vähe, objekti nõudlust on raske hinnata.</p> <p>Eeltoodud arvestades pole võimalik eksperthinnangus esitatud võimalikku turuhinna prognoosi käsitleda tehingu toimumise hetke turuhinnana.</p> <p>Turuhinnaks kujuneski see hind, mida ainus potentsiaalne ostja oli nõus maksma – 150 000 krooni. Juhul, kui ülikool poleks hooneosa müünud, oleks tulnud see lammutada. Samas – hoone lammutamise maksumuse oleks toona olnud kõrgem võõrandamisel saadud müügihinnast.</p> <p>Ülikool tellis riigikontrolli auditi käigus (märtsis 2008) AS-ilt BREC Kinnisvara uue hindamisakti Kүүtri 4 hoone turuväärtuse määramiseks ning tulemuseks esitas hindaja (turuväärtuse andmine 29.03.2005 seisuga) 180 000 krooni. Hindaja sõnul asub hinnatav hoone küll Tartu kesklinnas, kuid on sisehoovis, seetõttu on hindaja seisukohal, et hoone parimaks kasutuseks on selle kasutamine elamuna või korterelamuna (st ülikooli põhitegevusega mitteseonduv!).</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
<p>Vara võõrandamine</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 77. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile: Vaadata läbi ruumide kasutamise eeskiri ja täiendada seda, nähes muu hulgas ette, mis juhtudel tuleb korraldada avalik enampakkumine. ■ Rakendada abinõud, et ülikooli vara kasutada andmisest saadavat tulu suurendada. ■ Tagada, et arvete õigeaegselt tasumata jätmise korral rakendataks üürilepingutes ettenähtud sanktsioone. (p-d 63–76) 	<p>Ülikooli rektori vastus: Võttes arvesse ülikooli poolt seni korraldatud vara kasutusse andmise protsessid, on ülikoolil alust arvata, et kõikide objektide suhtes avalikku enampakkumist korraldada ei pruugi olla parim lahendus, kuigi ülikool on enamuse objektidest andnud siiski kasutusse avaliku enampakkumise teel. Loomulikult on ülikool arvestanud objektide seniste kasutajate huve ja lepingutest tulenevat võimalikku eesõigust objekti edasiseks kasutamiseks, samuti ülikooli tegevuse regionaalsust. Selge on see, et ei saa ühtsetel alustel võrrelda Tallinna või Tartu kesklinna hoonetes ja nt Türi kolledžis asuvate ruumide üüritingimusi ega töötada õigusakti tasandil välja ühtseid kriteeriume (sh kehtestada üüri alammäära) ruumidele kasutajate leidmisel.</p> <p>Tartu Ülikooli haldusosakonnal on siiani olnud äärmiselt keeruline nt toitlustusteenuse osutamiseks mõeldud ruumidesse leida usaldusväärset, püsivat, kvaliteetset ning lojaalselt üürnikku, kes peab arvestama ülikooli (õppe)hoonetes tegevuse sesoonsusega – kolmel-neljal kuul aastas nt õppehoonetes klientuur puudub täielikult! Alternatiiviks ongi ülikool leidnud, et pigem hoiab üürihinna madalamal turuhinnast, samas on ülikool pannud üürnikule alati kohustuse tasuda ruumide kõrvalkulude eest proportsionaalselt hoone osaga, kuid üürnikupoolseks kohustuseks või õigemini vastutulekuks on hoida toitlustuse üldine hinnatase ülikooli liikmeskonnale (töötajad, õppejõud, tudengid) vastuvõetaval tasemel.</p> <p>(Punkt 72.) Tartu Ülikooli otsustas sügisel 2003 talle kuuluva OÜ Vana Kohvik osa võõrandada (TÜ rektori 20.11.2003 korraldus nr 700RE). Nimetatud korraldusega kinnitati ka osa võõrandamise tingimused (korralduse lisa), mille punkt 7.4. sätestas: [7. Osa võõrandamise lisatingimusteks (-kohustusteks) on:] ...7.4. pikaajalise võlakohustuse (võlad emaaettevõttele) summas 1 059 138.- krooni tasumise kohustus ülikoolile. Võlg emaaettevõttele-ülikoolile koosnes enamasti osauhingu tasumata arvetest (sh küte, elekter, üür).</p> <p>Seega, müügiprotsessi ja läbirääkimiste tulemusena kinnitati OÜ Vana Kohvik osa omandaja TÜ rektori 29.12.2003 korraldusega nr 769RE. Osa omandajaga (kui ainsa osa omandamisest huvitatud isikuga) saavutas ülikool müügiprotsessi käigus kokkuleppe, et võlg emaaettevõttele tasutakse maksegraafiku alusel, mis vormistati koos OÜ Vana Kohvik üürilepinguga (selle lisana) kirjalikult.</p> <p>(Punktid 73-76.) Võttes aluseks nii Tartu Ülikooli ja MTÜ TÜ Akadeemilise Spordiklubi (MTÜ TÜ ASK) vahel sõlmitud kinnistute kasutamise raamlepingus toodud lepingu eesmärgi – ülikooli kehakultuuriteaduskonna statsionaarse- ja tasemeõppe, praktilise spordiõpetuse ning teadustöö ja täiendõppe korraldamise ning läbiviimise tagamine lepinguga MTÜ kasutusse antavates hoonetes – kui MTÜ ja OÜ Kääriku PSK vahel sõlmitud Kääriku puhke- ja spordikompleksi kasutamise lepingu eesmärgi – MTÜ põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks (NB! Neid on MTÜ põhikirjas väga palju ning enamuse neist seotud õppe- ja teadustööga!), siis on rendi mitteüksimine täiesti põhjastatud. Rendi lisandumise korral tuleks vastav kulutus kinni maksta sel juhul ülikoolil ja spordiringkondadel kui kinnistu ja sellel paiknevate hoonete ja rajatiste põhikasutajail.</p> <p>MTÜ TÜ ASK kui juriidiline isik oma tegutsemisvormilt (mittetulundusühing) on kasumit mittetaotlev ja mittetootev, samuti ei oleks rendist tulu saamine spordiklubi põhitegevus – sarnaselt kõigi teiste Eestis tegutsevate spordiklubidega. Teiselt poolt ei ole OÜ Kääriku PSK eesmärk võimalikult suure kasumi teenimine, vaid olemasoleva vara säilimise tagamine ja korrashoid, et säiliks eelkõige ülikooli ja spordiorganisatsioonide võimalus seal läbi viia õppe- ja treeningprotsessi. Kui vaadata Kääriku spordikompleksi üldist seisukorda ning asjaolu, et hooned ei ole 20–25 aastat remonditud, on rendihinda raske kui mitte võimatu kehtestada.</p> <p>Kõik nimetatud asjaolud kokku annavad piisava põhjenduse ja õigustuse vaid kulude katmise lepingu sõlmimiseks Kääriku kinnistu valdamisel ja kasutamisel. Lisaks märgib ülikool, et osauhingu moodustamise vajadus spordiklubil oli tingitud asjaolust, et spordi- ja puhkekompleksi, mis on samaaegselt seotud ka majutuse ja toitlustuse korraldamisega, sai Eesti Vabariigi õigusaktide kohaselt pidada vaid äriühinguna.</p>
<p>Vara kasutusse võtmine</p> <p>82. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: (Punkt 79.) Ülikool juhib tähelepanu, et OÜ Tartu Ülikooli Tehnoloogiapark on Tartu Ülikool 100% osalusel loodud äriühing</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vaadata läbi ülikoolile ebasoodsatel tingimustel sõlmitud üürilepingud. ■ Lepingute kajastamisel raamatupidamises lähtuda lepingu sisust. (p-d 78–81) 	<p>(ehk siis üks neist viiest akti punktis 11 mainitud äriühingust!), samuti peame äärmiselt oluliseks antud juhul nimetatud kahe üürilepingu sõlmimise eesmärke. Märkime, et Nooruse 1 hoone on ülikooli poolt OÜ Tartu Tehnoloogiapark asutamisel antud osaühingule üle osakapitali mitterahalise sissemaksena.</p> <p>Kummaski viidatud üürilepingus sisalduvat lepingu ennetähtaegse ülesütleamise tingimust ei ole täpne nimetada ebasoodsaks, kuna ülikooli arstiteaduskonna koosseisus oleva farmaatsiainstituudi ja loodus- ja tehnoloogiateaduskonna koosseisus oleva tehnoloogiainstituudi tegevuse tarbeks üüritud ruumid ja Nooruse 1 hoone tervikuna kuulub ülikooli 100% omandis olevale äriühingule, st igal juhul jäävad teostatud investeeringud (hoone kapitaalaseks ümberehituseks kulunud summad) kontserni. Seega on kõik võimalikud lepingu mittetäitmisest tulenevad riskid viidud antud tingimustel just miinimumini.</p> <p>Arvestades lepingutes kokkulepitud tasu (145.- kr/m2 ilma käibemaksuta) on hüpoteetiline maksimaalne kahju lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel väiksem aktis näidatud summast – leppetrahvi arvestatakse ilma käibemaksuta üürisummast.</p>
<p>Eelarve kinnitamine</p> <p>87. Riigikontrolli soovitus ülikooli nõukogule: Kinnitada nõukogus ülikooli eelarve eeskiri, sätestades selles ka eelarve muutmise korra. (p-d 83–86)</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Tartu Ülikoolil oli ja on jätkuvalt plaan kehtestada 2008. aastaks uus eelarve eeskiri, mis oleks kehtestatud nõukogu määrusega. Kahetsusväärset kombel on dokumendi kooskõlastamisring kestnud juba mitu kuud. Seega on riigikontrolli soovitus selles küsimuses kenasti töös ja loodetavasti saab peagi ka realiseeritud.</p> <p>Soovitus teha kõik eelarvemuudatused või siis ainult kapitalieelarve muudatused ülikooli nõukogus, on igati arutamist väärt.</p> <p>Kõigepealt selgitused finantsdirektori ja rektori poolt tehtud muudatuste kohta. Finantsdirektori 2 korraldust ja 3 objekti.</p> <p>Finantsdirektori sisuline otsustusõigus kapitalieelarve muutmisel on olnud tegelikult null – muudatused tulenevad kõrgemalt tulenevatest otsustest. 2007. aasta lõpus võttis Eesti riik vastu 2007. aasta lisaeelarve. Selles oli 103 miljonit krooni Tartu Ülikooli objektidele – 100 miljonit keemiahoonele ja 3 miljonit õigusteaduskonna õppehoonele. Lisaeelarve jõustudes andis haridus- ja teadusminister välja 13.12.2007 käskkirja nr 1291. Seejärel asuti sõlmima HTMi ja TÜ vahelist lepingut, leping sõlmiti 20.12.2007 ning raha kanti üle 28.12.2007. Kas pärast seda oleks mõistlik kutsuda kokku erakorraline ülikooli nõukogu – pole väga kindel, sest nõukogul pole sisuliselt mingitki otsustamisvabadust.</p> <p>Teine finantsdirektori korralduse alus tuleneb taas haridus- ja teadusministri käskkirjast, aga on teisesuunaline. Nimelt ei täitnud Tartu Ülikool nõudeid, et saada riigieelarvest toetust Narva kolledži hoone ehitamiseks. Kuna ministriumiga sõlmitava lepingust jäi seetõttu välja 24 miljonit krooni Narva kolledži hoone ehituseks mõeldud toetusraha, siis finantsdirektor viis sisse vastava paranduse ülikooli eelarvesse.</p> <p>Rektori korraldused. Tartu Ülikooli eelarvet kinnitades jätab nõukogu ca 0,7-0,8% põhieelarve mahust rektori reservfondi. Rektorile on jäetud õigus kasutada seda raha viisil, mida ta peab ülikoolile vajalikuks. Nõukogu ei piira seda, kas sellest rahast toetatakse mingit tegevust, suunatakse mingi olulise strateegia toetamiseks, kasutatakse remonttöödel või „lapitakse mõne struktuuriüksuse eelarveauku“ – otsustab rektor. Kas ülikooli nõukogu peaks rektorilt võtma õiguse suunata seda raha mingi kapitalieelarve objektile – ei ole vist väga mõistlik. Tõsi, rektori korraldusega on 2007. aastal suunatud ka rahasid, mis on saadud intressitulude enamlaekumisest või kokku hoitud laenuintresside arvelt.</p> <p>Kokkuvõtteks. Kehtestada eelarve eeskiri nõukogu määrusega – igati mõistlik ja see on töös. Kas kõik eelarveparandused peaks tegema ülikooli nõukogu? Ei ole ilmselt mõistlik – pigem peaksid eelarve eeskirjas olema sõnastused piisavalt selged, millised on rektori õigused teha täiendusi eelarvesse. Lisaks sätestab täna kehtiv eelarve eeskiri ka seda, kuidas nõukogu saab panna rektori aru andma oma otsuste eest, kui see riivab mingi struktuuriüksuse huve – nii jääb see ka edaspidi.</p>
<p>Hangete korraldamine</p> <p>95. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:</p>	<p>Ülikooli rektori vastus: Ehitus- ja remonditööde läbiviimise korra</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viia sisse muudatused ehitus-remonditööde ning remont-hooldustööde teostamise korras, määrata kindlaks lepingumuudatuste vormistamise reeglid, ehitustööde käigus tehtavate oluliste otsuste (projektimuudatused, suuremamahulised lisatööd jne) põhjuseid selgitavate dokumentide koondamine ja säilitamine ning viia struktuuriüksuste nimetused vastavusse ülikooli praeguse struktuuriga. ▪ Otsustada, milliste kaupade ja teenuste ostmiseks oleks ülikoolil otstarbekas sõlmida raamlepingud ning viia läbi vastavad hanked .(p-d 88–94) 	<p>redaktsiooni on ülikoolil plaanis 2008. aasta I poolaastal uuendada.</p>
<p>Hangete korraldamine</p> <p>105. Riigikontrolli soovitus ülikooli rektorile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Selgitada välja isikud, kelle toimingud oluliselt kitsendasid ülikooli võimalusi 2005. aastal Ujula 4 spordihoone projekteerija otsimisel teha otsust endale kõige soodsama pakkuja kasuks. ▪ Seada hoonete ja nende rekonstrueerimise projektide tellimisel tingimus, et projekteerija peab ülikoolile tehtava töö varalised õigused loovutama ülikoolile. Selline säte võimaldab ülikoolil neid õigusi edaspidi kolmandatele isikutele üle anda ilma projekteerija nõusolekuta. (p-d 96–104) 	<p>Ülikooli rektori vastus: (Punkt 98.) Tartu Ülikool korraldas 100 miljoni krooni laenamise viisil, et saada parimaid võimalikke tingimusi ülikooli jaoks.</p> <p>Tulemus.</p> <p>Tartu Ülikool laenas 2007. aastal 100 miljonit krooni tingimustel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lepingutasu: 30 tuhat krooni, s.o 0,03% laenusummast; 2) laenu periood: 10 aastat; 3) laenuintress: 1-kuu euribor + 0,13%; 4) kaasnevad tasud (hüpoteegi seadmine, notaritasud): 0 krooni. <p>Tingimused on ülihead – võrreldavatel tingimustel on Eestis laenanud üksnes Tallinna linn, Tartu linn ja Eesti Energia.</p> <p>Edaspidi korraldab Tartu Ülikool laenude võtmise riigihanke korras.</p> <p>Alljärgnevaid selgitusi arvesse võttes on eksitav punktide 100–104 pealkiri (Spordihoone projekteerimise hanke korraldamisel ei järgitud seaduse nõudeid), kuna see on eksitav ning hanke kõiki fakte kogumina mitteamestav. Ülikool peab vajalikuks rõhutada, et kõiki hanke asjaolusid arvesse võttes on ülikool käitunud õiguspäraselt (ja) ainuvõimalikult, kuna riigihangete seadus ei oleks andnud ülikoolile alternatiivset käitumise võimalust antud faktide kogumis ning hanke kõigis asjaoludes.</p> <p>Ujula 4 spordihoone projekteerimise riigihanke protsessis ja tulemuste selgitamisel osutus olulisimaks faktiks asjaolu, et hinna poolest soodsaima pakumise teinud pakkuja loobus ise hankes osalemast, pakkuja vastavasisuline loobumiskiri on ülikoolile nõuetekohaselt ja tähtaegselt esitatud. Seega oli ülikooli kui tellija ainsaks riigihangete seadusest tulenevaks võimaluseks nimetatud pakkuja tagasi lükata.</p> <p>Ujula 4 projekteerimise riigihanke toiminguid saame selgitada ja põhjendada vaid kõikide faktide kronoloogilise väljatoomisega, et hankemenetlust oleks võimalik objektiivselt analüüsida, sest ühe või mitme fakti väljajätmine moonutab oluliselt aktis toodud kokkuvõtet.</p> <p>Nn I katse: Esialgse eskiisprojekti tellis ülikool arhitektuurbüroolt Siim & Põllumaa 2003. aastal (arhitekt Jüri Siim). 09.02.2005 avaldati Riigihangete Registris avatud menetlusega riigihanke "TÜ Spordihoone rekonstrueerimise ja juurdeehituse projekteerimine" pakumise kutse, pakumiste esitamise tähtpäev oli 28.02.2005. Esitati kolm pakumist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AS RTG Projektbüroo 5 177 840.- krooni, - Amhold AS 5 994 400.- krooni ja - AS Tari 7 468 220.- krooni. <p>Kõik pakujad kvalifitseerusid ning kõigi pakujate pakumised tunnistati vastavaks, kuid ülikooli lükkas kõik pakumised tagasi, kuna need ületasid ülikooli poolt hanke algatamisel nõuetekohaselt määratletud riigihanke eeldatavat maksumust. Ülikoolil puudus raha hanke finantseerimiseks esitatud pakumiste hinnas.</p> <p>PS! Kui ülikoolile oleks olnud piisavalt rahalisi vahendeid ning ei oleks pidanud tagasi lükkama esimese avatud hanketele esitatud pakumisi ega vähendama hanke mahtu, oleks ülikool vastavalt seadusele tunnistanud edukaks vastavaks tunnistatud pakumiste hulgest hinna poolest soodsaima.</p> <p>Nn II katse:</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
	<p>Ülikooli katse viia läbi väljakuulutamiseta läbirääkimistega pakkumismenetluse ei õnnestunud, kuna riigihangete amet keeldus avaldamast vastavast teadet riigihangete registris.</p> <p>Nn III katse kronoloogia:</p> <p>Esimese ja teise katse ebaõnnestumise järel vähendas ülikool hanke mahtu. Vähendatud mahus viidi läbi uus avatud pakkumismenetlusega riigihange – kogu järgnev kronoloogia puudutab vaid vähendatud mahuga riigihanget.</p> <p>Samaaegselt nn teise katsega koostas eskiisprojekti autor ülikooli soovil veel kord korrigeeritud korruseplaanid, vähendades tulevase ehituse finantseerimisvõimaluste kaalumise tingitud tellija otsuse alusel algselt planeeritud juurdeehituse mahtu. Kõiki uusi, vähendatud mahule vastavaid vaateid ja lõikeid ei jõudnud eskiisprojekti autor Jüri Siim enne uue hanke väljakuulutamist koostada. Vanu vaateid ja lõikeid (osaliselt hoone I etapi mahu osas eksitavaid) ei pidanud ülikool otstarbekaks uue hanke CD-le lisada. Projekteerimise riigihanke pakkumise kutse dokumentidele (PKD) oli lisatud piisavalt materjali, et pakkujat saaks hinnata tehtavate tööde mahtu ja ulatust ning prognoosida tööde maksumust. Pakkumise kutse dokumentide lisadena esitas ülikool pakkujatele järgmised materjalid paberil ja pakkumise kutsele lisatud CD-l järgmiselt. Paberil – töövõtu ulatus (lisa 1) ja projekteerimise lähteülesanne (sisaldas muu hulgas ruumiprogrammi, lisa 4).</p> <p>CD-le kantud materjalid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Arhitektibüroo Siim & Põllumaa arhitekti Jüri Siim koostatud spordihoone juurdeehituse eskiisprojekt – aksonomeetriline vaade (3D) ning 1., 2. ja 3. korruse plaanid; 2) detailplaneering, mis koosnes järgmistest dokumentidest: Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, kehtiv detailplaneering koos põhijoonise ja ehitusõiguse, planeeritud maakasutuse ja kitsendustega ning tehnoõrkudega; 3) Ujula 4 avaliku parkla laienduse tehniline projekt (töö nr 77- TP-03), sh seletuskiri, projekti korrektuur (november 2004); projekti korrektuuri seletuskiri; asendiplaan, vertikaalplaneerimine, tüüpristlõiked, ristlõige sadeveetorustiku KK-3 kuni KK-6 joonel ja ristlõige sadeveetorustiku KK-7 kuni KK-10 joonel; 4) inventariseerimise joonised – olemasolev spordihoone Ujula 4 (tootmis- ja üldkasutatavate ruumide eksplikatsioon), 1., 2. ja 3. korruse inventariseerimise joonised ning hoone lõige; 5) Ujula tn 4 avaliku parkla laienduse tehniline projekt (tiitelleht). <p>Eskiisprojekti seletuskirjas sisaldunud info hoone planeeritud konstruktiivse lahenduse ning muude asjaolude kohta edastati kõigile osalevatele ühesuguselt pakkumise kutse dokumentide lisas 4 „Projekteerimise lähteülesanne“.</p> <p>Selleks, et aru saada ülikooli kui töö tellija otsustusi, toome välja kogu menetluse kronoloogia koos vastavate tegevuste kirjelduse ning põhjendustega.</p> <p>Ujula 4 projekteerimise kronoloogiline käik on olnud järgmine:</p> <p>12.05.2005 – pakkumiste esitamise tähtpäev, PKD võtsid välja kuus firmat, pakkumised esitasid neist kolm, üks hilines pakkumise esitamisega;</p> <p>20.05.2005 – ülikool kvalifitseeris kõik kolm (pakkumise nõuetekohaselt esitanud) pakkujat;</p> <p>20.05.2005 – selgituse küsimine kahelt pakkujalt (AS K&H ja Randväli & Karema), kuidas on tagatud PKDs sätestatud Siim & Põllumaa eskiisprojekti lähtumise nõue, mis sisaldas pakkumise kutses ja tulenes ülikooli ja eskiisprojekti autori vahel 2003. aastal sõlmitud lepingust. Kuna kummaski pakkumises ei olnud fikseeritud, kuidas kumbki pakkujat pakkumise kutses esitatud nõude lahendab, pöördus ülikool pakkujate poole selgituste küsimisega, sest ülikool nägi võimalikku ohtu segaduste tekkimiseks ning oli samas huvitatud pakkujate otsesest vastusest;</p> <p>25.05.2005 – AS Randväli & Karema vastus, et eskiisjooniste kasutamine lahendatakse autori ja pakkujat vahel;</p> <p>01.06.2005 – ülikooli järelepärimine Siim & Põllumaale, kas AS Randväli & Karema on pöördunud nende poole ettepanekuga leppida kokku eskiisi kasutamises või edaspidises koostöös, millele 01.06.2005 vastab Siim &</p>

Riigikontrolli soovitus	Ministri, ülikooli nõukogu ja rektori vastused
	<p>Põllumaa eitavalt;</p> <p>14.06.2005 – täiendava selgituse küsimine Randväli & Karemalt, mil viisil on kavandatud eskiisi kasutamine, kas litsentsi (autori varaliste õiguste omandamine) alusel või koostöös autoriga (alltöövõtt);</p> <p>17.06.2005 – Randväli & Karema vastab, et soovib omandada eskiisprojekti autori varalised õigused;</p> <p>08.07.2005 – Randväli & Karema kiri, kus teatavad, et ei soovi hankes osaleda, kuna tööde algus viibib (planeeritud oli 06.06.2005) ja hilisem alustamine ei sobi nende töögraafikuga ning nad ei soovi osaleda hanke edasises menetlemises;</p> <p>11.07.2005 – otsus, millega lükati tagasi Randväli & Karema ja K & H pakkumised ja tunnistati edukaks RTG Projektbüroo pakkumine.</p> <p>NB! Juhime tähelepanu, et kogu selle menetluse vältel olid kõik pakkumised seadusest tulenevalt jõus (90 päeva).</p> <p>Toodud kronoloogiast on näha, et ülikool kui ostja on teinud seadusest tulenevalt kõik, mis tal oli võimalik teha ja milda ta oli kohustatud tegema (selgituste andmine pakkujatele ja neilt selgituste küsimine, seejuures ka teistkordselt!). Ülikool hankijana on läbi viinud avatud hanke, tagatud oli piisav konkurents, kõiki pakkujaid koheldi võrdselt, otsuste tegemisel järgiti riigihangete seaduses ettenähtud tähtaegasid ja nõudeid.</p> <p>Väär on riigikontrolli järeldus, et ülikool tegi 2005. aastal toiminguid, mille tulemusena ei olnud Ujula 4 spordihoone projekteerija otsimisel võimalik teha otsust endale kõige soodsama pakkuja kasuks. Ülikool käitus projekteerija leidmisel õigusaktide kõikide nõuete kohaselt – tunnistades edukaks ainsa vastavaks tunnistatud pakkumise, kuna riigihangete seaduse kohaselt tohib pakkumiste maksumusi hinnata ja võrrelda alles pärast pakkumiste vastavaks tunnistamist. Mittevastavaks tunnistatud pakkumine ei kuulu hindamisele ega võrdlemisele.</p> <p>Tähelepanuta ei tohiks jätta kahte asjaolu. Esiteks, ükski pakkuja ei vaidlustanud kummagi avatud hanke puhul pakkumise kutse dokumente, seega aktsepteeris iga pakkuja oma pakkumise esitamisega kõiki tellija poolt esitatud tingimusi. Teiseks ei vaidlustanud ükski pakkuja ka edukaks tunnistamise otsust, st pakkujad ei leidnud, et oleks rikutud nende õigusi. Pealegi – RTG ja K&H pakkumised (vastavalt 3 670 980.- ja 3 254 558.-) olid ühes suurusjärgus, Randväli & Karema hinnapakumise (1 958 800.-) puhul võis olla tegemist alapakkumisega.</p> <p>(Punkt 103.) Kuna tegu oli esmalt soovituga võrreldes projekteerimise ja ehitusmahu vähendamisega, siis oli vajadus olemasolev eskiisprojekt veel kord läbi vaadata ja detailsemalt korrigeerida, eesmärgiga vältida hilisemaid korrigeerimisi projekteerimisprotsessis. Samuti ei saa lugeda oluliseks eksimuseks erinevust pakkumiskutses ja lepingus fikseeritud projekteerimise etappide määratlemisel, kuna lõppeesmärk oli nii riigihankel kui ka sõlmitud lepingus ehitusprojekti koostamine.</p> <p>(Punkt 104.) Ekspertiisis leitud ja projekteerija korrigeeritud vead ei olnud ülikooli hinnangul iseloomuga, mis oleksid tinginud ehitustööde kallinemist. Kallinemise põhjused on erinevad, nt ehituse käigus muutunud rahvusvahelised nõuded valgustuse tugevusele rahvusvaheliste võistluste korraldamisel. Riigihangete seaduse kohaselt võib samalt töövõtjalt tellida täiendavaid ehitustöid maksimaalselt 20% ulatuses esialgse hanke maksumusest. Ülikool viis täiendavate tööde tellimiseks läbi nõuetekohase riigihanke ühelt pakkujalt.</p> <p>Ujula 4 projekteerimise riigihanke eesmärk tervikuna oli ehitusprojekti tellimine tööprojekti staadiumis ehk siis täismahus nõuetekohase ehitusprojekti tellimine – seega olulisim ülikooli jaoks oli lepingu eesmärk kui selline! Lisaks, arvestades hanke kronoloogias toodud täiendavate küsimuste-vastuste perioodi, on hanke täitmise lõpptähtpäeva nihkumine 33 kalendripäeva võrra väheoluline, arvestades hanke mastaapsust ja iseloomu.</p>

Auditi iseloomustus

Auditi eesmärk

Auditi eesmärgiks oli hinnata, kas Tartu Ülikooli majandustehingud on seotud ülikooli tegevuse põhieesmärkidega ning tegevus varade haldamisel ja raha kasutamisel on seaduslik, sihipärane ja säästlik, kas investeeringud on tehtud heaperemehelikult ning kas sisekontrollisüsteem toimib nõuetekohaselt.

Auditi eesmärgiks ei olnud avaldada arvamust ülikooli raamatupidamise aastaaruannete kohta.

Hinnangu andmise kriteeriumid

Hinnangute andmisel majandustehingute seaduslikkusele ja kajastamise õigsusele raamatupidamisarvestuses tugines Riigikontroll järgmistele kriteeriumitele:

- majandustehingud on olulises osas sooritatud ja kajastatud lähtudes raamatupidamisest, riigi raamatupidamise üldeeskirjast, riigihangete seadusest ja ülikooli enda sisemistest eskirjadest. Kõikide tehingute kohta on olemas algdokumendid, aktid;
- tehingud varadega ei ole sõlmitud kahjulikel tingimustel;
- riigihankemenetlus korraldati kõigil juhtudel, kui seadusest tulenevalt seda pidanuks tegema, ja menetluse liigi valik oli kooskõlas seaduse nõuetega. Hankelepingsid sõlmiti pakkumiskutse tingimustel ja pakkumistes olnud tingimustel ning täideti. Hankijatele ei ole tehtud makseid lepingus kokkulepitust suuremas summas ega lepingus fikseeritud erinevail (ülikoolile ebasoodsamail) tingimustel;
- varade arvestus on usaldusväärne, st raamatupidamises on kajastatud kõik ülikoolile kuuluvad varad. Inventuurid on tehtud nõuetekohaselt;
- vara müügi ja hoonestusõiguse seadmise tehingud on seaduslikud;
- investeeringute summasid on kasutatud sihipäraselt, jälgitud on lepinguid ja tasutud vaid lepingutes fikseeritud tööde eest. Lepingutingimuste täitmata jätmise korral on rakendatud sanktsioone;
- varade rendile võtmisega seotud kulud on säästlikud ja otstarbekad, kulude tasumise ja varade kasutamise üle toimub järelevalve;
- vara, mis pole ülikoolile endale hetkel vajalik, on antud rendile enampakkumiste või läbirääkimiste teel. Tehingutest on saadud maksimaalselt võimalikku tulu;
- sisekontrollisüsteem toimib.

Auditi ulatus ja käsitusviis

Auditeeritavaks perioodiks oli 01.01.2006–30.06.2007, üksikutes küsimustes ka varasem ja hilisem periood. Audit tugines peamiselt algdokumentatsiooni kontrollile ja analüütilistele protseduuridele ning asjaomaste ülikooli töötajate kirjalikele ja suulistele selgitustele.

Auditi käigus keskenduti järgmistele küsimustele:

- Kas TÜ varad on vajalikud tema põhitegevuseks ning eesmärkide saavutamiseks? Kas varade arvestus on õige? Kas varadega tehtud tehingud on seaduspärased ega kahjusta ülikooli huve?
- Kas kõik hanked on korraldatud riigihangete seadust ja ülikoolis kehtestatud nõudeid järgides?

- Kas investeeringuteks, ehituseks ja remondiks eraldatud summasid kasutatakse sihipäraselt, seaduslikult ja säästlikult?
- Kas varade üürile võtmisel tehtud kulud on olnud seaduslikud ja säästlikud? Kas sisekontrollisüsteemid eksisteerivad ja toimivad?
- Kas üürile andmise lepingud on sõlmitud TÜ-le soodsatel tingimustel? Kas hoonete üürimisel on järgitud sisemistest eeskirjadest tulenevaid nõudeid? Kas TÜ on saanud ja näidanud arvestusregistrites kõikehõlmavalt üüriteenuste osutamisest saada olevaid tulusid ja kommunaalteenuste osutamisest saadavaid tulusid?

Auditi lõpetamise aeg:

2008. aasta märts.

Auditi meeskond:

Auditi juht Sale Ajalik, vanemaudiitor Merike Starovoitov, vanemaudiitor Ivika Vispel, audiitor Ingrid Hindrikson ja nõunik Olav Lüüs.

Kontaktandmed

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

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

Auditaruande kokkuvõte on saadaval ka inglise keeles.

Auditaruande number Riigikontrolli asjaajamissüsteemis on OSIII-2-1.4/08/27.

Riigikontrolli postiaadress on:

Narva mnt 11a
15013 TALLINN
Tel +372 640 0700
Faks +372 661 6012
riigikontroll@riigikontroll.ee

Riigikontrolli varasemaid auditeid Tartu Ülikoolis

09.04.2008 - Teadus- ja arhiivraamatukogude komplekteerimine

15.04.2005 - Tervishoiuvaldkonna töötajate vajadus ja koolitustellimus

26.09.2003 - Riigieelarvest õppurite sõidukulu hüvitamisel esinevad riskid

28.03.2003 - Teaduse sihtfinantseerimise riskid

Kõik aruanded on kättesaadavad Riigikontrolli koduleheküljelt www.riigikontroll.ee