

**Põllumajandusministeeriumi valitsemisel  
olevate, riigiasutustele mittevajalike hoonete  
ja maa kasutamine**

# KONTROLLIARUANNE

nr OSIV-2-6/05/119  
03.11.2005

Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olevate,  
riigiasutustele mittevajalike hoonete ja maa kasutamine

Tallinn  
2005

## Kokkuvõte

Riigikontroll auditeeris Põllumajandusministeeriumi tegevust tema valitsemisalas oleva kinnisvara haldamisel, keskendudes eelkõige põhitegevuseks mittevajaliku vara kasutamisele. Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas on ca 250 erineva otstarbega ehitist ja ca 6600 ha riigimaad. Vara on antud kasutusse 101 rendilepingu alusel.

2003. aasta riigi vara kasutamise ja säilimise ülevaates tõstatas Riigikontroll üldise probleemina eba-majanduslikkuse riigile kuuluvate hoonete haldamisel: riigil oli üle 2200 kasutult seisva tühja hoone, 31% kogu kasulikust pinnast (ligi miljon ruutmeetrit) ei olnud kasutusel ja 80% rendilepingutest oli sõlmitud turuhinnast madalamat hinda nõudes. Lähtudes Riigikontrolli ettepanekutest, tegi Vabariigi Valitsus kõikidele ministritele ülesandeks töötada oma valitsemisala ulatuses välja tegevuskava valitsemisel oleva kinnisvara ja hoonete osas, et optimeerida vara kasutamist ning seejuures analüüsida vara Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile üleandmise otstarbekust. Ministreid kohustati ka analüüsima oma valitsemisala ulatuses kehtivaid rendilepinguid ning muutma või lõpetama kahjulikud lepingud.

Riigikontroll tõdeb käesoleva auditi tulemusel, et Põllumajandusministeeriumi tegevus riigi ehitiste ja maa haldamise korraldamisel ei ole olnud eesmärgistatud ja süsteemne. Põllumajandusministeeriumi roll valitsemisala kinnisvara haldamise suunamisel, sh vara kasutusse andmise korraldamisel ja kontrollimisel on jäänud tagasihoidlikuks. Valitsemisala asutustele on jäetud suhteliselt vabad käed otsustada, kuidas nad nende käsutada olevat vara haldavad ning mis tingimustel nad riigi vara kasutusse annavad. Ministeerium ei ole pidanud vajalikuks kehtestada valitsemisala asutustele omapoolseid täiendavaid nõudeid, et tagada tõhusamat kontrolli riigivara kasutusse andmise üle.

### Olulisemad tähelepanekud

**Liigse vara edasine kasutamine ei ole selge.** Ministeeriumil ei ole valitsemisala hõlmavat kinnisvara haldamise tegevuskava. Ei ole selgitatud, milline osa praegu kasutusse antud riigivarast ning milliseid eesmäärke silmas pidades on edaspidi vajalik.

**Andmed valitsetava vara kohta ei ole täpsed.** Riigivaraga sooritatud tehingud tuleb kajastada riigivararegistris. Ministeerium ei ole suutnud tagada, et riigivara registri andmed valitsemisala riigivara kohta oleksid täpsed – paljude objektide osas olid riigivara registri ja ministeeriumi valitsemisala asutuste andmed erinevad. Mõnest riigivara kasutada andmise kokkuleppest ei olnud ministeerium üldse teadlik (näiteks Jäneda Öppe- ja Nõuandekeskuse poolt ehitiste ja maa kasutusse andmisest). Ministeeriumil puudus ülevaade rentnike sõlmitud allrendilepingutest ja nende tingimustest.

**Vara on antud kasutada riigile kahjulikel tingimustel.** Riigikontroll on varasemates auditites korduvalt juhtinud tähelepanu Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas riigile kahjulikel tingimustel sõlmitud rendilepingutele ning ministeerium on alati lubanud olukorda parandada. Sellele vaatamata ilmnesid ka käesoleva auditi käigus analoogsed puudused.

Enamasti on vara kasutusse antud keskmisest turuhinnast oluliselt madalama hinnaga, järgimata riigivaraseaduses sätestatud nõuet taotleda riigivaraga tehtavatest tehingutest riigile võimalikult palju tulu. Selliseid lepinguid on sõlminud ka ministeerium: näiteks saavad mõned rentnikud (Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda, Eesti Piimaliit) riigilt renditud vara edasirentimisest riigile makstavast renditasust mitu korda suuremat tulu. Jäneda Öppe- ja Nõuandekeskus oli andnud äriühingule 168,7 ha riigimaad tasuta kasutada, kuigi riigivaraseaduse järgi on äriühingule vara tasuta kasutusse andmine keelatud.

On küll alustatud toiminguid riigile ebasoodsatel tingimustel sõlmitud rendilepingute muutmiseks, kuid samas on sõlmitud ka uusi riigile ebasoodsaid lepinguid. Näiteks anti 2004. aastal OÜ-le Hiiumaa Agro rendile 557,5 hektarit maad tasuta eest, mis on kordi väiksem kui rentniku võimalik tulu sellel maal oleva metsa raieist.

## Peamised ettepanekud põllumajandusministrile

Valitsemisalas olevate ehitiste ja maa haldamise paremaks korraldamiseks ja olemasolevate rendisuhete korrastamiseks teeb Riigikontroll põllumajandusministrile järgmised ettepanekud:

- Töötada välja ja kinnitada valitsemisala asutustele ühtsed, seadustes ja valitsuse määrustes sätestatud nõuete järgimist kindlustavad kinnisvara (maa, hooned, rajatised) haldamise korraldamise juhised eesmärgiga tagada riigile vajaliku vara seisundi säilimine ja vajaduse korral parendamine, välistada vara riigile ebasoodsail tingimustel kasutada andmine ning tagada ministeeriumipoolne kontroll asutuste tegevuse üle vara kasutada andmisel.
- Määrata kindlaks ministeeriumi valitsemisalas põhitegevuseks mittevajalikud ehitised ja maa ning koostada tegevuskava nende edaspidiseks kasutamiseks või võõrandamiseks. Tegevuskava alusel on võimalik planeerida raha vajaliku kinnisvara korrashoiuks ja säilitamiseks.
- Tagada valitsemisala ehitiste ja maa ning nendega seotud õiguste ja kohustuste õigeaegne ning täpne kajastamine riigivara registris, samuti ka seal praegu olevate andmete kiire täpsustamine.
- Nõuda riigivara haldamise büroolt rendilepingute tingimuste süsteemset ülevaatamist, et muuta lepingutes sisalduvaid riigile ebasoodsaid sätteid, või kahjulike lepingute lõpetamist. Vajaduse korral koostada tegevuskava lepingute läbivaatamise juhtimiseks.
- Võtta seisukoht Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskuse direktori vastutuse küsimuses riigivaraga keelatud tehingu tegemise eest.

\*\*\*

Põllumajandusminister nõustus Riigikontrolli ettepanekutega. Põllumajandusminister märgib vastuses, et ministeerium on asunud likvideerima kontrolliaruande eelnõus välja toodud puudusi. Ministri kinnituse kohaselt on praeguseks kõik riigivaraga seotud rendi- ja üürilepingud registreeritud riigivara registris ning lepingute läbivaatamist ja korrastamist jätkatakse. Ministeeriumi riigivara haldamise büroo on alustanud valitsemisala asutuste valduses oleva riigivara ülevaatust, mille käigus tehakse kindlaks vara seisukord ja kasutuse otstarve. Ministeerium on kavandanud 2006. a võõrandada enamiku kontrolliaruandes välja toodud rendi- ja üürilepingutega koormatud tervikvaradest.

Ministri vastus on lisatud kontrolliaruande lõppu.

# Sisukord

<b>SISSEJUHATUS .....</b>	<b>5</b>
<b>Valdkonna ülevaade .....</b>	<b>5</b>
<b>Auditi iseloomustus .....</b>	<b>7</b>
<b>1. MINISTEERIUMI ROLL VARA KASUTUSSE ANDMISE KORRALDAMISEL ON JÄÄNUD TAGASIHOIDLIKUS.....</b>	<b>8</b>
1.1. Andmed valitsetava vara kohta pole täielikud .....	8
1.2. Liigse vara edasine kasutamine ei ole selge .....	8
1.3. Järelevalve vara kasutamise üle on olnud nõrk .....	9
<b>2. VARA ON ANTUD KASUTUSSE RIIGILE KAHJULIKEL TINGIMUSTEL .....</b>	<b>11</b>
2.1. Ehitiste ja maa kasutamise eest ei küsita turuhinda.....	11
2.2. Riigimaad on antud tasuta kasutusse.....	12
2.3. Vara seisukorda ei ole rendilepingus fikseeritud ega selle säilimiseks vajalikke kulusid prognoositud .....	13
2.4. Rentnikelt nõutakse ettenähtust madalamat viivist.....	14
2.5. Oma töötajaile eluruumide turuhinnast soodsama hinnaga üürimisel ei ole tasutud erisoodustusmaksu .....	14
<b>Lisa. Ministeriumi tegevus Riigikontrolli aruande “Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal” ettepanekute täitmisel.....</b>	<b>16</b>
<b>PÕLLUMAJANDUSMINISTRI VASTUS .....</b>	<b>17</b>

## Sissejuhatus

**Auditi eesmärk:** anda hinnang Põllumajandusministeeriumi tegevusele valitsemisala ülesannete täitmiseks mittevajalike hoonete, rajatiste ja maa kasutamisel ning rendile andmisel.

**Auditeeritud asutused:** Põllumajandusministeerium ja valitsemisala asutused.

**Auditeeritud periood:** vaadeldi 2004. aastat ja 2005. aasta I poolaastat ning vajaduse korral ka varasemat perioodi.

**Auditirühma liikmed:** vanemaudiitor Maidu Lääne ja audiitor Terje Keerberg.

## Valdkonna ülevaade

Enamik Põllumajandusministeeriumi valitsemisala asutustest kasutab oma ülesannete täitmiseks riigile kuuluvaid hooned, rajatisi ja maad. Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas tegutsevad

- valitsusasutused ja nende kohalikud asutused (Taimetoodangu Inspektsioon, Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Amet, Veterinaar- ja Toiduamet);
- keskused, laboratooriumid ja bürood (Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskus, Jõudluskontrolli Keskus, Põllumajandusuuringute Keskus, Veterinaar- ja Toidulaboratoorium, 13 maaparandusbürood, Maaparanduse Ehitusjärelvalve- ja Ekspertiisibüroo);
- teadusasutused ja muuseumid (Eesti Maaviljeluse Instituut, Jõgeva Sordiaaretuse Instituut, C. R. Jakobsoni Talumuuseum, Eesti Piimandusmuuseum, Põllumajandusmuuseum).

Riigivaraseaduse järgi on riigivara riigile kuuluv kinnis- ja vallasvara (s.o asjad ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused). Riigivara valitseja on ministeerium ning volitatud asutus on riigiasutus, kelle valdusesse ministeerium oma valitsemisel oleva riigivara on andnud.

Riigivaraseaduse kohaselt peab ministeerium arvestust tema valitsemisel oleva riigivara kohta ja volitatud asutused peavad arvestust nende valduses oleva riigivara kohta raamatupidamise seaduse ning rahandusministri kehtestatud korra alusel. Hoonete ümberhindlus turuväärtusesse on kavandatud 2005. aasta lõpukuudele. Aastaruande raames esitavad kõik allasutused varade kohta ministeeriumile aruanded.

Riigivara võetakse arvele riigivara registris. Ministeeriumi valitsemisalas oli riigivara registri andmetel<sup>1</sup> kokku

- 211 hoonet või hoone osa, mis moodustab ca 3% kõigist riigile kuuluvatest hoonetest või hoone osadest, maksumusega ca 120 mln krooni,
- 60 rajatist maksumusega ca 4 mln krooni,
- ca 6600 ha maad maksumusega ca 35 mln krooni.

Sealhulgas ministeeriumi enda valitsemisel oli 22 hoonet või hoone osa (10% kogu haldusalas olevatest hoonetest) maksumusega ca 12 mln krooni, 3 rajatist maksumusega ca 0,2 mln krooni ja 5257 ha maad maksumusega ca 25 mln krooni.

---

<sup>1</sup> Riigivara registri andmed 14.06.2005. a seisuga

Valitsemisala hoonetes on kasulikku pinda kokku ca 125 000 m<sup>2</sup>, sh ministeeriumi valduses olevate hoonete kasulik pind on ca 16 000 m<sup>2</sup> (sh eluruumide pind ca 2400 m<sup>2</sup>), volitatud asutuste valduses olevate hoonete kasulik pind on ca 108 000 m<sup>2</sup> (sh eluruumide pind ca 4000 m<sup>2</sup>).

Riigivara kasutatakse avalikuks otstarbeks, riigivõimu teostamiseks ning tulu saamiseks.<sup>2</sup> Kui riigivara ei ole vajalik avalikuks otstarbeks või riigivõimu teostamiseks, võib seda seaduses sätestatud korras kasutada tulu saamiseks (rentida, võõrandada) või anda tasuta kasutusse.

Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas on ehitisi ja maad kasutusse antud 101 rendilepingu alusel ning sõlmitud 5 hoonestusõiguse lepingut.<sup>3</sup>

Eluruumide pinda on üürile antud kokku 695 m<sup>2</sup> (arvestamata ministrile tasuta<sup>4</sup> kasutada antud 180 m<sup>2</sup>), sh on ministeerium andnud kasutada 146 m<sup>2</sup> ja volitatud asutused 549 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> Riigivara registri andmete põhjal peaks aastas laekuma üüritulu 217 000 krooni.

Riigivara registri andmete alusel on mitteiluruumide pinda rendile antud kokku 18 514 m<sup>2</sup>, sh on ministeerium andnud 9185 m<sup>2</sup> ja volitatud asutused 9329 m<sup>2</sup>. Selle pinna hinnanguline renditulu aastas on ca 1,4 mln krooni.

Riigivara registri andmete järgi on Põllumajandusministeerium maad rendile andnud ca 5200 ha, sh maatulundusmaana ca 4300 ha ning kinnistuna koos seal asuvate ehitistega ca 900 ha. Hinnanguline renditulu aastas maatulundusmaa eest on ca 150 000 krooni ning kinnistute eest ca 730 000 krooni.

Küsitletud valitsemisala asutustel seisab kasutamata ca 14 500 m<sup>2</sup> ehk 10% valitsemisalas olevast kasulikust pinnast.

Põllumajandusministeeriumi haldusosakonna ülesandeks on osakonna põhimääruse järgi korraldada riigivara valitsemist ja ministeeriumi valduses oleva riigivara majandamist ning kontrollida volitatud asutustes riigivara majandamist. Haldusosakonna koosseisu kuuluva riigivara haldamise büroo töötajad valmistavad ette rendilepingute sõlmimise, nende uuendamise ja riigivara võõrandamise tehinguid.

Põllumajandusminister on käskkirjaga reguleerinud riigivara võõrandamise korra, kuid eraldi juhiseid vara haldamise korraldamiseks ei ole ta andnud.

## **Varasemad auditid**

Riigikontroll tõstatas näiteks 2003. aasta riigi vara kasutamise ja säilimise ülevaates auditi “Riigi hoonete haldamise tulemused” alusel üldise probleemina ebamajanduslikkuse riigile kuuluvate hoonete haldamisel: riigil oli üle 2200 kasutult seisva tühja hoone, 31% kogu kasulikust pinnast (ligi miljon ruutmeetrit) ei olnud kasutusel ja 80% rendilepingutest oli sõlmitud turuhinnast madalamat hinda nõudes.<sup>6</sup> Riigikontroll on ka Põllumajandusministeeriumi auditites varem korduvalt märkinud, et ministeerium on kortereid ja hooneid andnud rendile keskmisest turuhinnast madalama tasu eest.<sup>7</sup>

2004. aasta suvel Riigikontrolli poolt Riigikogule esitatud aruanne “Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal” sisaldas Riigikontrolli ettepanekut Vabariigi Valitsusele analüüsida riigivara valitsejate kaupa kõiki rendilepinguid, rakendada meetmeid kahjulike lepingute lõpetamiseks või

---

<sup>2</sup> Riigivaraseadus, § 13

<sup>3</sup> Riigivara registri andmed 20.06.2005. a seisuga

<sup>4</sup> Vabariigi Valitsuse seaduse § 33 lg 1 alusel on Vabariigi Valitsuse liikmel õigus tööandja eluruumile tingimustel ja korras, mille määrab Vabariigi Valitsus. Seda reguleerib Vabariigi Valitsuse 05.10.2000. a määrus nr 321 “Vabariigi Valitsuse liikmele tööandja eluruumi andmise tingimused ja kord”.

<sup>5</sup> Riigivara registri andmed 14.06.2005. a seisuga

<sup>6</sup> Vt Riigikontrolli aruanne “Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal”, lk 22, 53; 27.08.2004. a kontrolliaruanne nr 2-5/04/97 “Riigi hoonete haldamise tulemused”

<sup>7</sup> Riigikontrolli 10.08.2004. a kontrolliaruanne nr 2-5/04/88 “Riigikontrolli arvamus Põllumajandusministeeriumi kui üksikasutuse 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande ja majandustehingute seaduslikkuse kohta”

muutmiseks ning vabaneda müügi või lammutamise teel hoonetest, mida riik ei vaja. Sellest tulenevalt tegi Vabariigi Valitsus kõikidele ministritele ülesandeks töötada oma valitsemisala ulatuses välja tegevuskava valitsemisel oleva kinnisvara ja hoonete osas, et optimeerida vara kasutamist ning seejuures analüüsida vara Riigi Kinnisvara ASile üleandmise otstarbekust.<sup>8</sup> Ministreid kohustati ka analüüsima oma valitsemisala ulatuses kehtivaid rendilepinguid ning muutma või lõpetama kahjulikud lepingud.

Käesoleva aruande lisas on esitatud ülevaade sellest, mida Põllumajandusministeerium kavandas, et täita valitsuse otsust, ning kavandatu elluviimisest seisuga 2005. aasta suvi.

## **Auditi iseloomustus**

Riigikontroll otsis auditi raames vastuseid järgmistele põhiküsimustele:

- Kas põllumajandusminister on ministeeriumi ja valitsemisala asutuste tegevuse riigile kuuluvate, põhitegevuseks mittevajalike hoonete, rajatiste ja maa kasutamisel piisavalt ja riigi huvide kohaselt reguleerinud ning kontrollib kehtestatud reeglite järgimist?
- Kas riigivara registris on kajastatud kõik valitsemisalas olevad hooned, rajatised ja kinnisvara rendilepingud?
- Kas rendilepingutes sätestatu on kooskõlas riigi huvidega?

Audit tugines algdokumentatsiooni analüüsimisele ning asjaomaste isikute kirjalikele ja suulistele selgitustele. Valitsemisala riigivara volitatud kasutajate seas korraldati kirjalik küsitlus.

Riigivara registris olevaid andmeid võrreldi valikuliselt raamatupidamise andmetega ja küsitlusel saadud andmetega.

Rendilepingute puhul hinnati, kas vara oli kasutusse antud riigile kasulikel tingimustel.

---

<sup>8</sup> Vabariigi Valitsuse 19.08.2004. a istungi protokoll nr 35, päevakorrapunkt 18



# 1. Ministeeriumi roll vara kasutusse andmise korraldamisel on jäänud tagasihoidlikuks

## 1.1. Andmed valitsetava vara kohta pole täielikud

Riigivara registrisse kandmisele kuuluvate andmete esitajaks võivad olla nii riigivara valitsejad kui ka volitatud asutused, kelle valduses on registreeritav riigivara. Andmete õigeaegne ja korrektne esitamine on andmete esitajale kohustuslik. Kehtiva korra kohaselt tuleb riigivara andmete muutumisest ja sooritatud tehingutest, sh rendi-, kasutusvalduse, hoonestusõiguse, tasuta kasutusse andmise lepingu sõlmimine, teatada registripidajale 5 tööpäeva jooksul.<sup>9</sup>

Volitatud asutuse poolt registrisse esitatavad andmed peab kinnitama riigivara valitseja. Seega peab ministeerium korraldama kande tegemist võimaldavate tõeste ja korrektsete andmete esitamise riigivara registrile. Põllumajandusministeeriumi väitel annab tema valitsemisel olevast riigile kuuluvast kinnisvarast täies ulatuses ülevaate riigivara register, mis on nõuetekohaselt täidetud ning kajastab kõiki andmeid.<sup>10</sup>

Põllumajandusministeerium pole kehtestanud andmete ministeeriumile ja riigivara registrile edastamise korda. Ministeeriumis kujunenud tava kohaselt on valitsemisala asutused esitanud registrikande tegemiseks andmed ministeeriumile, kes on need edastanud riigivara registrile. Auditi käigus selgus, et alati see nii ei ole: valitsemisala asutused pole mitmel juhul ministeeriumi kohe teavitanud vara kasutada andmisest, eirates seeläbi kohustust andmeid õigel ajal ja korrektselt esitada.

Näiteks teatasid oma rendilepingutest Põllumajandusministeeriumile alles 2004. või 2005. aastal C. R. Jakobsoni Talumuuseum (leping oli sõlmitud 01.01.2000), Järva Maaparandusbüroo (leping oli sõlmitud 01.03.2001, muudetud 01.04.2004) ning Veterinaar- ja Toiduamet (üks leping oli sõlmitud 09.04.1996, teine 17.01.2000). Samuti ei kajasta riigivara register Jämeda Õppe- ja Nõuandekeskuse kinnisvara kasutusse andmist kahel juhul (järelevalveteenuse leping, sõlmitud 04.01.2005; koostööleping sõlmitud 02.05.2000).

Ministeeriumi valitsemisala asutustest Riigikontrollile esitatud andmed nende valduses oleva riigivara objektide, nende suuruse ja maksumuse kohta erinesid ministeeriumi poolt riigivara registrile esitatud andmetest paljudel juhtudel. 20 objekti puhul erinesid registri andmed vara maksumuse kohta andmetest, mis Riigikontroll sai neid objekte valdavatel asutustelt. Registris puudusid andmed ca 30 objekti maksumuse kohta. Enamasti on riigivara registris kajastamata maa maksumus. Ministeerium selgitas seda asjaoluga, et maaga pole tehinguid tehtud, mistõttu tema hinda ei teata. Kehtiva korra kohaselt peaks selliseid objekte kajastama maa maksustamishinnas (ministeerium teatas, et valitsetavale maale määratakse maksumus riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud lõpptähtajaks – 2005. aasta lõpuks).

## 1.2. Liigse vara edasine kasutamine ei ole selge

Valitsuse otsuse<sup>11</sup> kohaselt tuli ministritel välja töötada valitsemisala hõlmav tegevuskava kinnisvara ja hoonete kasutamise optimeerimiseks. Põllumajandusministeerium ei ole sellist kava koostanud (vt ka lisa). Põllumajandusministeeriumi siseauditi osakonna ülesannete hulka kuulub osakonna põhimääruse järgi vara kasutamise tõhususe ja otstarbekuse analüüsimine ning hindamine. Selliseid analüüse siseauditi osakond pole teinud.

---

<sup>9</sup> Vabariigi Valitsuse 01.08.1995. a määrus nr 284 "Riigivara registrisse andmete esitamise, kannete muutmise või kustutamise, andmete väljastamise ja riigivara registrist väljaarvamise ajutine kord", § 4, 6–7

<sup>10</sup> Põllumajandusministeeriumi 01.06.2005. a kiri nr 1.5-3/4658-1 Riigikontrollile

<sup>11</sup> Vabariigi Valitsuse 19.08.2004. a istungi protokoll nr 35, päevakorrapunkt 18

Ministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seas on nii tühjalt seisvaid kasutuskõlblikke ja mahakandmist vajavaid kui ka rendile antud objekte.

Tühjalt ja kasutamata seisavad näiteks

- Jõgeva Sordiaretuse Instituudi kaks hoonet (lina- ja kaarladu),
- Põllumajandusuuringute Keskuse büroohoone (Mustamäe tee 62, Tallinn). Selle hoone üleandmine Põllumajandusministeeriumile on algatatud.

Tervikvarana on mitteriigiasutuste kasutusse antud näiteks

- Eesti Maaviljeluse Instituudi Juuliku põllumajandustootmise kompleks (heinaküün ja veiselaut);
- Veterinaar- ja Toiduameti veterinaar keskuse hoone (Vihula vald, Koljaku küla);
- ministeeriumi büroohood Tallinnas Vilmsi 53A ja 53G, Toompuiestee 16; Tartus Tuglase 13 (45% hoonest riigiosa);
- Järeda Õppe- ja Nõuandekeskuse masuudihoidla;
- Jõgeva Sordiaretuse Instituudi ait-kuivati.

Põhitegevuseks mittekasutatavatest hoonetest on mõne osas otsustatud, kuidas nendega edasi toimida (maha kanda, võõrandada). Ministeeriumi selgituse kohaselt ei teata täpselt, millised tegevusvaldkonnad ministeeriumile edaspidi lisanduvad ja kui palju on vaja juurde büroopinda. Seetõttu on peetud ennatlikuks teha büroohoodete võõrandamise otsuseid.

Põllumajandusministeeriumil ei ole tegevuskava, mis hõlmaks põhitegevuseks vajaliku ning mitte-vajaliku (rendile antud, tühjalt seisvad) kinnisvara ja hoonete haldamise korraldamist ning milles kajastuks vara otstarve, edasine kasutamine, ülalpidamiskulud ja investeringuvajadus. Ministeeriumi riigivara haldamise büroo on küll koostanud haldusosakonna aasta tööplaani osana büroo tegevusplaani, kuid see ei anna terviklikku pilti kinnisvara valitsemisega seotud tegevustest. Ministeeriumi riigivara haldamise büroo pole seni analüüsinud vara kasutada andmise tulusust. Seega pole ministeeriumil ülevaadet, kas vara omamine tulu saamise eesmärgil on olnud majanduslikult otstarbekas.

### **1.3. Järelevalve vara kasutamise üle on olnud nõrk**

Et kontrollida, kas rentnik on täitnud lepingu tingimusi ja kasutanud riigivara otstarbekohaselt, tuleb rendile andja volitatud ametiisikul või asutusel teha ülevaatusi, mille kohta koostatakse protokoll. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamise korral on kontrollija kohustatud tegema rentnikule vastavad ettekirjutused ning vajaduse korral võtma tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks.<sup>12</sup>

Ministeeriumi selgituste ja asutuste vastuste<sup>13</sup> kohaselt on nii ministeerium kui ka asutused kontrollinud, kas rentnik täidab lepingutingimusi ja kasutab riigivara otstarbekohaselt. Ülevaatusi kohta ei ole aga koostatud protokolle, milles kajastuksid tekkinud probleemid, poolte seisukohad ja ettepanekud ning nende täitmise tähtsused.

Lepingute kohaselt on rentnikel lubatud rendile võetud ruume anda allrendile ministeeriumiga kooskõlastatult. Ministeeriumi selgituste kohaselt teavad nad, et rentnikel on allrentnikud, kuid selle kohta,

---

<sup>12</sup> Vabariigi Valitsuse 01.08.1995. a määrus nr 285 "Riigivara kasutusse andmise kord", § 81

<sup>13</sup> Riigikontrolli küsitlus

kui suures ulatuses, millise tasumääraga on ruume allrendile antud, neil infot pole. Ministeeriumi vältel ei ole nad seni vastavaid inventuure teinud ning allrendilepingute koopiaid nõudnud.

Ministeerium on rendilepingute läbivaatamise komisjonis rentnikega kokku leppinud, et allrendi puhul ei küsita kõrgemat renti, kui makstakse ministeeriumile.<sup>14</sup>

Mitmed rentnikud on rendile võetud vara edasi rentinud oluliselt suurema tasu eest, kui nad ise rendile andjale maksavad. Nii näiteks saab Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda oma allrentnikelt renti ca 70 kr/m<sup>2</sup>, makstes ise Põllumajandusministeeriumile 40 kr/m<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Eesti Piimaliit saab paljude allrentnike käest 100 kr/m<sup>2</sup>, makstes ise Põllumajandusministeeriumile 40 kr/m<sup>2</sup>.<sup>16</sup> Riigikontrollile väideti ministeeriumis, et sellistest asjaoludest ei olnud ministeerium teadlik.

Riigikontroll on seisukohal, et allrendist laekunud tulused peaksid mittetulundusühingud kasutama üksnes renditud pinna parendamiseks ning et allrent ei tohiks olla lisatulu teenimise allikaks.

Rendilepingutes fikseeritud rendisummast oluliselt kõrgema allrendi küsimine tõendab, et ministeerium oleks saanud küsida põhirentnikult kõrgemat renti.

### **Ettepanekud põllumajandusministrile**

Selleks et optimeerida riigivara kasutamist ja tagada riigivara registri andmete vastavus tegelikule olukorrale, teeb Riigikontroll järgmised ettepanekud:

- Teostada valitsemisalas oleva kinnisvara olemasolu, seisukorra ja kasutamise ülevaatus ning analüüsida selle tulemusi. Ülevaatus tulemused võimaldavad võrrelda riigivara registris olevate andmete vastavust tegelikule olukorrale ning teha vajaduse korral kandeid andmete täpsustamiseks, sh korrastada olemasolevaid ja lisada puuduvalid.
- Määrata kindlaks ministeeriumi valitsemisalas põhitegevuseks mittevajalikud ehitised ja maa ning koostada tegevuskava nende edasiseks kasutamiseks ja võõrandamiseks. Tegevuskava alusel on võimalik planeerida raha vajaliku kinnisvara korrashoiuks ja säilitamiseks.
- Nõuda valitsemisala asutustelt riigivara registrisse esitatavate andmete õigeaegset ja korrektset edastamist, kehtestades selleks vajadusel sisekorra, sh määrates ära vastutuse andmete edastamise eest. Ministeeriumi kehtestatud sisekord aitab kaasa õigusaktidest tulenevate riigivaraga seotud kohustuste täitmisele.
- Täiustada kontrolliprotseduure ehitiste ja maa kasutamise osas nii, et see tagaks ülevaate sellest, kuidas asutused on vara kasutanud ja rentnikud täitnud rendilepingu tingimusi.
- Võimaluse korral välistada allrendile andmine. Juhul kui allrenti lubatakse, siis tuleks lepingus fikseerida allrendile andmise üheselt mõistetavad tingimused. Nõuda rentnikelt allrendilepingute koopiaid, et saada ülevaade rentnikule makstud allrenditulu suurusest, ning tõendeid, et allrenditulu on kasutatud rendiobjekti parendamiseks.

<sup>14</sup> Riigivara rendilepingute läbivaatamise komisjoni 17.12.2004. a protokoll nr 3.6-4/1452

<sup>15</sup> Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoja vastus Riigikontrolli päringule

<sup>16</sup> Eesti Piimalidu vastus Riigikontrolli päringule

## 2. Vara on antud kasutusse riigile kahjulikel tingimustel

### 2.1. Ehitiste ja maa kasutamise eest ei küsita turuhinda

Riigivara kasutusse andmisel tuleb taotleda maksimaalset tulu.<sup>17</sup> Ministeeriumi selgituste kohaselt püütakse rendilepingute sõlmimisel hinnata kasutada antava vara eest turul küsitava tasu suurust, kuid kogutud infot ei ole dokumenteeritud. Ministeeriumi valitsemisalas sõlmitud rendilepingute analüüsimisel selgus, et üüri- ja renditasud erinesid oluliselt keskmisest turuhinnast, olles kordades väiksemad.

- Helju Jürmanni Õmblusateljeele on üüritud 1999. a mitteilurumi rendilepingu alusel 72,5 m<sup>2</sup> keldrikorrust ministeeriumi administratiivhoones Tallinna vanalinnas. Üürnik tasus 2004. a üüri kuus 5 kr/m<sup>2</sup>. Selle piirkonna keskmine rendihind on vähemalt paarkümmend korda kõrgem.<sup>18</sup> Sellele lepingule on Riigikontroll korduvalt ministeeriumi tähelepanu juhtinud. Ministeerium on põhjendanud madalat rendihinda ruumide mitterahuldava seisukorraga (niiskus, ventilatsiooni puudumine jms). Kuid vaatamata sellele et rentnikult laekuv üürisumma oli väga väike, oli rendile andja varasemates lepingutes võtnud endale ise kohustuse teha kasutusse antud ruumides sanitaarremont. Ministeerium ei ole remonti teinud, kuid ruumide parendamise kohustust ei ole ka rentnikule pandud, kuigi üürisumma väiksust arvestades oleks see õigustatud. Rentnikuga on 2005. a saavutatud kokkulepe, et ta vabastab pinna mõistliku etteütlemissaja järel, kui alustatakse remonditöid ruumide kasutuselevõtuks ministeeriumi tarbeks.
- OÜga Miku-Manni 1999. a sõlmitud rendilepingu alusel on Tallinnas Lai tn 39 rendile antud 139 m<sup>2</sup> ruume koos köögiinventariga maksumuses 763 045 kr. Kasutuses oleva vara eest maksab äriühing 7500 kr kuus. Äriühing kasutab tasuta ministeeriumi ostetud sööklamööblit. Selle lepingu riigile kahjulikele tingimustele on Riigikontroll oma varasemates auditites korduvalt tähelepanu juhtinud.
- OÜ-le Maaelu Arengu Keskus (asukohaga Tartus) rendib ministeerium hotell-kontor-elamut pinnaga kokku 3008 m<sup>2</sup> tasumääraga 17 kr/m<sup>2</sup>, mis jääb viis korda alla piirkonna keskmisele.<sup>19</sup> Leping kehtib 2018. aastani. Ministeerium on selgitanud, et pärast kinnistuna vormistamist ja korteriomandi seadmist vaadatakse leping üle ning kehtestatakse uus üür.
- Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda tasub 2004. aastal sõlmitud rendilepingu alusel 686 m<sup>2</sup> hoone kasutamise eest 12 kr/m<sup>2</sup>. Eesti Piimaliidule renditi pinda veelgi soodsamalt: 1215 m<sup>2</sup> eest tasus ta 7900 kr, s.o 7 kr/m<sup>2</sup>. Alates 2005. aastast tõsteti Eesti Põllumajandus-Kaubanduskojalt ja Eesti Piimaliidult küsitavat renditasu 40 kr/m<sup>2</sup>, kuid ka uus renditasu jääb piirkonna keskmisele turuhinnale 3–4 korda alla. Põllumajandusvaldkonna mittetulundusühingutelt keskmisest turuhinnast madalama rendi küsimine tähendab sisuliselt nende toetamist.
- ASiga Tartu Agro 2000. a sõlmitud lepingu kohaselt anti rendile riigimaad 3089 ha, mille eest küsiti renditasu 10 000 krooni aastas. Lepingus on märgitud, et lisaks renditasu ja maamaksu tasumisele kannab rentnik kõik lepingu eseme korrashoiu ja parendamisega seotud kulutused, sh investeerib vähemalt 400 000 krooni aastas maaparandussüsteemide uuendamisse, teeb kulutusi taimekaitsele vähemalt 800 000 krooni, mineraalväetistele vähemalt 1,8 mln krooni, orgaanilistele väetistele 1,3 mln krooni, maade lupjamisele 20 000 krooni jm. Ministeerium põhjendab rentnikule määratud sümboolset renditasu (2004. aastal 3 kr/ha aastas) nimetatud kohustusega.

Riigikontroll leiab, et ASiga Tartu Agro sõlmitud rendilepingus renditasu sidumine rentniku tavalise majandustegevusega ei ole mõisteta ega veena, et riik saab tehingust tulu. Lepingus sätestatud rentniku kohustustest ei olnud ükski selline, mille tulemusel maa väärtus oluliselt või püsivalt oleks suurenenud, s.o mida saaks käsitleda kinnisasja parendamisena. Kasutusvalduses

<sup>17</sup> Riigivaraseadus, § 7 lg 3

<sup>18</sup> Statistikaameti andmetel oli 2004. a Tallinna kesklinnas büroorumide rent kommunaalteenusteta 135 kr/m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> Statistikaameti andmetel oli 2004. a Tartus büroorumide keskmine rent kommunaalteenusteta 92 kr/m<sup>2</sup>.

olevat asja peab rentnik niikuinii omal kulul korras hoidma ja asja tavaliseks korrashoiuks ka vajalikke parendusi tegema. Riigikontroll märgib, et maaparandussüsteemide hooldamiseks ja uuendamiseks, samuti maade lupjamiseks on äriühingul olnud võimalik taotleda riiklikke toetusi.<sup>20</sup> Alates 2005. a tõsteti renditasu 80 000 kroonini aastas.

- Hiiumaal asuvat maatulundusmaad suurusega 557,5 ha rentis enne 2004. aastat AS Promineks (endine nimetus AS Lacto). Maarendileping lõpetati 19.02.2004. a poolte kokkuleppel ja ASi Promineks pankrotitoimkonna otsuse alusel. Põllumajandusliku maa kasutamiseks sõlmis ministeerium samal päeval rendilepingu OÜga Hiiumaa Agro (tähtajaga kuni 2023. a), kes oli ASi Promineks allrentnik. Maa maksumuseks on lepingus märgitud 908 100 kr. Koos maaga on rendile antud maaparandusrajatised soetusmaksumusega 210 135 kr. Rentnikul on lubatud teha maatulundusmaa koosseisus olevas metsas tasuta raiet (metsamajandamise kava kohaselt ligikaudu 500 tihumeetrit aastas), millest saadav tulu jääb rentnikule.

Rentnik tasub kasutatava vara eest 9500 kr renti aastas (17 kr/ha) ning maksab maamaksu. Saadav renditulu on väike. Ainuüksi rentniku saadav tulu metsaraiest (hinnanguliselt võib see aastas olla 125 000 krooni<sup>21</sup>) on kordi suurem.

Riigikontroll leiab, et ministeerium rikkus selle tehinguga riigivara kasutusse andmise korda. Lepingu lõpetamisel ASiga Promineks oleks tulnud see anda rendile avaliku enampakkumise teel või hoopis võõrandada. Ministeeriumi selgitusel nimetatud lepingut 2004. aastal üksnes uuendati, kuna riigivara kasutusse andmise korra järgi võib lepingut nõuetekohaselt täitnud kasutaja kasuks uuendada.<sup>22</sup> Riigikontroll leiab, et antud juhul ei saa rääkida lepingu uuendamisest, sest lepingule anti uus sisu ja muutus maakasutaja (maakasutaja pankrotistus ning allrentnik ei oleks tohtinud automaatselt asuda tema asemele).<sup>23</sup> Et leidunuks ka teisi pakkujaid, selgub ministeeriumile esitatud taotlustest: näiteks OÜ Ari Kaup oli nõus pidama läbirääkimisi ministeeriumiga maa rendihinna suurendamise üle.<sup>24</sup>

Tehingu OÜga Hiiumaa Agro kiitis heaks toonane põllumajandusminister Tiit Tammsaar, põhjendades oma kirjas ASi Promineks pankrotihaldurile, et OÜ Hiiumaa Agro on ainuke tunnustatud tõufarm Hiiumaal.<sup>25</sup>

Riigikontroll ei pea ülal nimetatud lepingut mõistlikuks, sest riik on selle lepinguga sidunud end ebasoodsate tingimustega. Praegu ei ole võimalik riigil tulusalt seda maad võõrandada, sest lepingu kohaselt on kinnistusraamatusse tehtud märke, mis tagab maa omaniku vahetumisel osäühingule maa kasutamise lepingust tulenevatel tingimustel 20 aasta jooksul.

Riigikontroll on korduvalt juhtinud ministeeriumi tähelepanu riigivara põhjendamatult madala tasu eest kasutusse andmisele, kuid ministeerium on väga visa muutma sõlmitud rendilepinguid.<sup>26</sup> Mitmetes lepingutes on sätteid, mis piiravad oluliselt lepingute riigile soodsamaks muutmise võimalusi.

## 2.2. Riigimaad on antud tasuta kasutusse

Riigivaraseaduse kohaselt tuleb riigivara registrisse kandmisele kuuluva vara teise isiku kasutusse andmise kohta teha kanne riigivara registrisse. Kande tegemise õigus on vaid ministeeriumil. Seejärel nõuab ministeerium valitsemisala asutustelt kõigi riigivaraga tehtavate tehingute ministeeriumiga kooskõlastamist.

---

<sup>20</sup> Maaparandussüsteemide hooldustoetust maksab riik tootjatele 9 mln krooni, lupjamistoetust 15 mln krooni aastas.

<sup>21</sup> Raieõiguse hind võib sõltuvalt metsakooslusest jääda puidu kokkuostjate andmetel vahemikku 60–600 krooni tihumeeter.

<sup>22</sup> Riigivara kasutusse andmise kord, § 86

<sup>23</sup> Riigivara kasutusse andmise kord, § 54

<sup>24</sup> Taotlus ministeeriumile 26.04.2003

<sup>25</sup> Põllumajandusministeeriumi 16.06.2003. a kiri

<sup>26</sup> Riigikontrolli auditid alates 1999. aastast

Tegelikult on aga valitsemisala asutused andnud riigimaad kasutusse ka ministeeriumi teadmata, mistõttu on vastavad kanded riigivara registris jäänud tegemata.

Näiteks andis Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskus alates 2001. aastast 168,7 ha tema valduses olevast maast OÜ-le Aravete Agro tasuta kasutusse, vormistades tehingud 02.05.2000. a sõlmitud koostöölepingu lisana aasta kaupa. Koostöölepingu alusel on õppekeskus andnud OÜ-le Aravete Agro vastutavale hoiule muud riigivara (põllumajandustehnika) lepingus fikseeritud tarbimisväärtusega 231 600 krooni.

Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskuse selgituste kohaselt ei olnud nimetatud vara asutuse põhitegevuseks vajalik ning maa anti kasutusse selle põllumajandusliku väärtuse säilitamiseks. Sama lepingu kohaselt on Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskus võtnud endale kohustuse osutada omahinnaga<sup>27</sup> teenuseid OÜ-le Aravete Agro.

Ehkki osapooled nimetavad lepingut koostöölepinguks, ei muutu sellest tehingu sisu. Riigikontroll leiab, et selle tehinguga on Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskuse direktor jämedalt rikkunud riigivara-seaduse § 18, mis keelab riigivara anda tasuta kasutusse äriühingutele. Ei ole põhjendatud, et maa kasutusse andmiseks ei korraldatud avalikku konkurssi. Ligikaudse hinnangu kohaselt võinuks riik ainuüksi 2004. aastal selle maa kasutada andmisest taotleda tulu summas 30 000 krooni.<sup>28</sup>

Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskuse direktor on auditi käigus Riigikontrollile teatanud, et ta peab nimetatud lepingut lõpetatuks alates 01.10.2005.

### **2.3. Vara seisukorda ei ole rendilepingus fikseeritud ega selle säilimiseks vajalikke kulusid prognoositud**

Riigivara kasutusse andmise korra kohaselt tuleb vara üleandmise aktis kajastada muu hulgas ka vara seisukord.<sup>29</sup> Vara seisukorra hindamine ja fikseerimine on olulised, kui on vaja selgitada, kas renditasuga tasaarveldatavate parenduste tegemine on olnud vajalik. Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas pole vara olukorda rendilepingute sõlmimisel fikseeritud. Vara seisukorra hindamata jätmist selgitasid ministeeriumi ametnikud asjaoluga, et ministeerium peab selleks tellima ekspertiisi, mis on aega ja lisakulutusi nõudev.

Riigikontrolli arvates raskendab vara rendile andmisel selle seisukorra fikseerimata jätmine rendilepingu lõppedes vara väärtuse säilimise hindamist.

Ministeeriumi selgituste kohaselt hinnatakse vara kasutada andmisel selle säilimiseks vajalikke töid ja kulusi vaid ligilähedaselt. Riigikontrollile antud selgituste kohaselt on ministeerium mõnikord enne rendilepingu sõlmimist koos eelmise rentnikuga prognoosinud säilimiseks vajalikke kulusid, kuigi objekti eripära ja tegelikud kulud selguvad alles ekspluatatsiooni käigus.

Riigivara kasutusse andmise korra järgi tuleb juhul, kui lepingu järgi vastutab vara korrashoiu eest rentnik, selgelt fikseerida, mida ja mis tähtjaks on rentnik kohustatud tegema. Selleks tuleb täita eraldi kontroll-leht. Kontroll-lehel tuleb ära näidata ka rendile antud vara kasutamisel avastatud rikumised, tehtud ettekirjutused jms.

Selliseid riigivara seisukorra ja väärtuse säilimise tagamiseks koostatud kontroll-lehti või vara tehnilise seisukorra akte, mille põhjal oleks rendilepingu jooksul või lõppedes võimalik hinnata, kuidas rentnik

---

<sup>27</sup> Lepingus nimetatud kui tootmishind, mis katab otsesed kulud ega sisalda kasumiosa.

<sup>28</sup> Arvestus põhineb ASi Kinnisvaraekspert kogumikus "Maareform täna" (Tallinn, 1993) leheküljel 95 esitatud seisukohal: maarendi määraks võiks olla 3–5% maa väärtusest. Kui ühe hektari maa keskmiseks maksustamishinnaks võtta 4200 krooni (Lehtse valla andmed 2004. a kohta), siis oleks hinnanguline rendisumma hektarilt 168 krooni (4200 x 4% = 168), ja 169 hektari kohta teeks see kokku 28 392 krooni.

<sup>29</sup> Vabariigi Valitsuse 01.08.1995. a määrus nr 285 "Riigivara kasutusse andmise kord", § 77

on vara osas võetud kohustusi täitnud ja vara väärtust säilitanud, ei olnud koostatud. Seega püsib risk, et rendilepingu lõppemisel tagastatakse riigile hoone või ruum, mis on oluliselt halvemas seisukorras kui rendile andmisel.

## 2.4. Rentnikelt nõutakse ettenähtust madalamat viivist

Riigivaraseaduse kohaselt peavad riigi vara haldajad juhinduma põhimõttest vältida kahju, mis riik võib neist tehingutest saada. Kahju vältimiseks tuleb rendilepingutes sätestada rentniku rahaliste kohustuste täitmata jätmise eest sanktsioon ehk viivis maksetähtaja ületamise eest. Riigivara kasutusse andmise korra kohaselt peab rentnikult nõutav viivis olema 0,5% tähtajaks tasumata rendisummast iga viivitatud kalendripäeva eest.<sup>30</sup>

Auditeeritud rendilepingutes oli mitmel juhul sätestatud viivis 0,1–0,2% tähtajaks tasumata üüri- või rendisummalt (näiteks rentnikud AS Uninet, Elion Ettevõtted AS jt). Mitmel juhul oli lepingus viivis jäetud kehtestamata, kuid nõuti leppetrahvi 0,05% (näiteks lepingutes Eesti Põllumajandus-Kaubanduskojaga, Eesti Piimaliiduga, OÜga Miku-Manni jt).

Riigikontroll leiab, et maksete mittetähtaegsel tasumisel nõutav leppetrahv peab olema vähemalt niisama suur kui riigivara kasutusse andmise korras ette nähtud 0,5% viivis.

## 2.5. Oma töötajale eluruumide turuhinnast soodsama hinnaga üürimisel ei ole tasutud erisoodustusmaksu

Tööandja peab maksma tulumaksu töötajale tehtud erisoodustuselt. Seejuures käsitletakse tööandja eluruumi tasuta või turuhinnast soodsama hinnaga töötajale kasutada andmist tulumaksuseaduse kohaselt erisoodustusena. Tulumaks erisoodustuselt tuleb arvestada vara rendile andmise turuhinna alusel.<sup>31</sup>

Põllumajandusministeerium ja tema valitsemisala asutused ei ole 2004. aastal tasunud tulumaksu erisoodustuselt, mida on oma töötajale tehtud eluruumide turuhinnast soodsamalt üürile andmisega. Näiteks oli Veterinaar- ja Toiduamet andnud Pärnumaa veterinaarakeskuse juhatajale 01.10.2004. a üürile korteri Pärnus hinnaga 10 kr/m<sup>2</sup>. Ministeeriumi selgituste kohaselt ei peeta selliseid kokkuleppeid töötajatele soodustuste tegemiseks, sest riigiametnikest üürnikud tasuvad ise kommunaalkulud.

Riigile kuuluvaid elurume kasutavad lisaks praegustele töötajatele ka mõned endised töötajad, kes maksavad pinna eest suhteliselt madalat üüri. Ministeerium leiab, et sellisel juhul on lepingutingimuste muutmine raskendatud; praegu peetakse üüri tõstmise osas läbirääkimisi.

### Ettepanekud põllumajandusministrile

Selleks et tagada riigi vara kasutusse andmine kasulikel tingimustel ja korrastada olemasolevaid rendisuhteid, teeb Riigikontroll järgmised ettepanekud:

- Töötada välja ja kinnitada valitsemisala asutustele ühtsed, seadustes ja valitsuse määrustes sätestatud nõuete järgimist kindlustavad kinnisvara (maa, hooned, rajatised) haldamise korraldamise juhised eesmärgiga tagada riigile vajaliku vara seisundi säilimine ja vajaduse korral parendamine, välistada vara riigile ebasoodsail tingimustel kasutada andmine ning tagada ministeeriumipoolne kontroll asutuste tegevuse üle vara kasutada andmisel.

<sup>30</sup> Riigivara kasutusse andmise kord, § 84. Ka võlaõigusseaduse §-s 113 on sätestatud: “Kui lepinguga on ette nähtud kõrgem intressimäär, loetakse viivise määraks lepinguga ettenähtud intressimäär, millele lisandub seitse protsenti aastas.”

<sup>31</sup> Tulumaksuseadus, § 48 lg 1, 4; rahandusministri 29.12.1999. a määrus nr 120 “Erisoodustuse hinna määramise kord”, p 5

- Kehtestada nõue, et asutused peavad ministeeriumiga kooskõlastama rendilepingu kavandi. Kooskõlastamise käigus saab ministeerium asutuste tähelepanu juhtida riigile kahjulikele tingimustele.
- Nõuda riigivara haldamise büroolt rendilepingute tingimuste süsteemset ülevaatamist, et muuta lepingutes sisalduvaid riigile ebasoodsaid sätteid, või kahjulike lepingute lõpetamist. Vajaduse korral koostada tegevuskava lepingute läbivaatamise juhtimiseks.
- Võtta seisukoht Jäneda Õppe- ja Nõuandekeskuse direktori vastutuse küsimuses riigivaraga keelatud tehingu tegemise eest.
- Arvestada eluruumide üürnikele tehtud üürisoodustuste pealt erisoodustuse tulumaks ja kanda see riigieelarvesse.

Olav Lüüs  
IV auditiosakonna peakontrolör



## Lisa. Ministeeriumi tegevus Riigikontrolli aruande “Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal” ettepanekute täitmisel

2004. aastal Riigikogule esitatud aruande “Ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal” põhjal tegi Vabariigi Valitsus kõikidele riigivara valitsejatele ülesandeks analüüsida oma valitsemisala ulatuses kehtivaid rendilepinguid ning muuta või lõpetada kahjulikud lepingud, samuti vabaneda müügi või lammutamise teel hoonetest, mida riik ei vaja.<sup>32</sup> Eesmärgiks oli saavutada olukord, kus riigil on minimaalsel hulgal tulu teenimiseks vajalikke hooned, teenides nendelt maksimaalse tulu. See eeldab, et on kindlaks määratud, kui palju ja mis ajaperioodil vähendatakse kasutamata hoonete hulka.

Põllumajandusministeeriumi tegevust nimetatud otsuse täitmisel kirjeldab alljärgnev tabel.

Vabariigi Valitsuse otsus	Ministeeriumi kavandatu <sup>33</sup>	Täitmise tähtaeg	Kavandatu elluviimine 01.06.2005. a seisuga <sup>34</sup>
Ministritel analüüsida oma valitsemisala ulatuses kehtivaid rendilepinguid ning muuta või lõpetada kahjulikud lepingud.	Ministeerium kaalub ettepanekut rendilepingutega koormatud büroohoonete üleandmiseks Riigi Kinnisvara ASile ja vaatab üle nende hoonete haldamise põhimõtted.	Tähtaega ei määratud.	Ministeeriumi valdusesse on alles jäänud üksikud välja üüritud büroohooned, mida üürivad haldusala põllumajandusasutused, ning riigimajandite likvideerimise käigus rendile antud maaüksused põllumajandussaaduste tootjatele põllumajandusliku tootmise jätkamiseks. Nimetatud objektid on korrastatud ega vaja lisainvesteeringuid.
Koostada tegevuskava valitsetava kinnisvara ja hoonete osas, et optimeerida vara kasutamist.		Tegevuskava ei ole koostatud.	

Allikas: Põllumajandusministeerium.

Riigivara haldamise büroo andmetel on ministeerium 2004. aastal müünud 12 kinnistut ja 3 hoonet vallasvarana summas 9 643 500 kr ning tasuta võõrandanud munitsipaalomandisse 6 kinnistut, 1 korteriomandi ja 1 hoone. 2005. a on müüdud 2 kinnistut ja 1 korteriomand (5 kinnistu müük on käimas) ning tasuta võõrandatud munitsipaalomandisse 5 kinnistut (5 kinnistu võõrandamine on käimas).

Praegu ei pea ministeerium tervikvarade üleandmist Riigi Kinnisvara ASile (RKAS) otstarbekaks. Tallinnas asuvaid ja ministeeriumi poolt tervikvarana rendile antud hooned võib ministeeriumil tulevikus vaja minna. Ministeeriumi hinnangul kujuneb Riigi Kinnisvara ASilt ruumide rentimine kulukamaks kui riigile kuuluvates ruumides töötamine. Varade puhul, mis asuvad suurtest keskustest eemal, on ministeeriumi selgitusel RKASile probleemiks vara hooldamise korraldus ja asjaolu, et ka RKAS ei suuda neile hoonetele rakendust leida ega ole neist seetõttu huvitatud.

<sup>32</sup> Vabariigi Valitsuse 19.08.2004. a istungi protokoll nr 35, p 18

<sup>33</sup> Põllumajandusministeeriumi 09.09.2004. a kiri nr 1.5-3/1662 Rahandusministeeriumile

<sup>34</sup> Põllumajandusministeeriumi 01.06.2005. a kiri nr 1.5-3/4658-1 Riigikontrollile

Põllumajandusministri vastus



## PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM

Riigikontroll  
Narva mnt 11a  
15013 Tallinn

Teie 14. 10. 2005 nr OSIV-2-7.1/05/1546

Meie *02*.11.2005 nr 1.5-3/ *11603-1*

Selgitused Riigikontrolli 14. 10. 2005. a  
akti eelnõu kohta

Teatame, et ministeeriumile tutvumiseks saadetud Riigikontrolli 14. 10. 2005. a "Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olevate, riigiasutustele mittevajalike hoonete ja maa kasutamine" akti eelnõud on arutatud ja asunud aktis toodud puuduste likvideerimisele. Käesolevaks ajaks on kõik riigivaraga seotud rendi- ja üürilepingud registreeritud riigivara registris ning jätkatakse lepingute läbivaatamist ja korrastamist. Kuna lepingud sõlmitakse siiski kahepoolse kokkuleppe alusel ja kehtivatest õigusaktidest tulenevalt, ei ole lepingute lõpetamine ühepoolset siiski nii lihtne nagu aktis väidetud. Tulenevalt Asjaõigusseadusest, kui rentnik-üürnik ei ole lepingu tingimusi oluliselt rikkunud, on lepingu lõpetamine ühepoolset enne tähtaja möödumist peaaegu võimatu.

Riigivara haldamise büroo on alustanud ministeeriumi valitsemisalas asuvate asutuste valduses oleva riigivara ülevaatusega, mille käigus tehakse kindlaks vara seisukord ja kasutuse otstarve. Enamus aktis sätestatud rendi-üürilepingutega koormatud tervikvara on lülitatud 2006. a riigivara müügiplaani (Tartus Tuglase 13 kinnistu koos hoonega, OÜ-le Hiiumaa Agro renditud maad, Jäneda Öppe- ja Nõuandekeskuse vabad kinnistud jne).

Akti eelnõu punktist 1 alapunktis 1.1. sätestatud puuduste osas sooviksime võimaluse teada, milliste allasutuste varade osas on olnud ebatäpsused riigivara registri kannete osas, sest meie väljavõtetes puudused ei kajastu. Ebatäpsusi võib esineda ka allasutuste poolt Teile esitatud andmetes kui ka riigivara registri andmetes.

Ministeerium peab vajalikuks selgitada mõningaid aktis kajastatud fakte:

1. Punkt 1.2 "Liigse vara edasine kasutamine ei ole selge".

- 1) Jõgeva Sordiaretuse Instituudi kaarladu asub katsetööruumide hoone ja kuivatiga ühel kinnistul. Hooned asuvad 15 km kaugusel keskusest kus toimuvad katsetööd kuni 2008. aastani. Kaarlaos hoiustatakse praegu tehnikat ning peale katsetööde lõpetamist lülitatakse kinnistu koos hoonetega 2008. a müügi plaani.

Lai 39/41  
15056 TALLINN

Telefon 625 6101  
Faks 625 6200

Reg nr 70000734  
E-mail pm@agri.ee

RIIGIKONTROLL

Kuupäev 03.11.05 Reg nr OSIV-2-7.1/05/1546-2

05 08315

- 2) Büroohoone, asukohaga Mustamäe tee 62 Tallinn, on võetud üle ministeeriumi valdusse ning otsus hoone kasutamise kohta langetatakse lähemal ajal.
- 3) Eesti Maaviljeluse Instituudi Juulikul asuv kompleks asub ühel kinnistul. Alustatud on kinnistu ümbermõõdistamisega, mille tulemusena toimub kinnistu jagamine ning heinaküüni ja veiselauda vajaduseks moodustatav kinnistu lülitatakse 2006. a müügi plaani.
- 4) 2006. a müügiplaani on lülitatud ka Veterinaar- ja Toiduameti veterinaarakeskuse hoone (Vihula vald Koljaku küla) ning hoone osa Tartus Tuglase 13.
- 5) Jõgeva Sordiaretuse Instituudi ait-kuivati on praegu osaliselt kasutuses, kuid planeeritud müüa 2006. a. Müük on raskendatud, sest on endine mõisakompleksi hoone, väga ebaotstarbeka ehitusega ning tulenevalt muinsuskaitse nõuetest puudub ka ümberehitamise võimalus. Eelnevalt teostatud uuringute järgi puudub objektile turunõudlus.

Administratiivhooned, asukohaga Vilmsi 53 A (üüritud Eesti Piimaliidule) ja Vilmsi 53 G (üüritud Põllumajandus-Kaubanduskojale), on antud üürile ministeeriumi haldusala asutustele kohustusega võimaldada üüripinda põllumajandusega tegelevatele asutustele ja ühingutele. Selline põllumajandusliku suunitlustega asutuste koondamine ühte kohta on otstarbekas tööde korraldamisel. Alates 1. jaanuarist 2005. a on hoonete 1 m<sup>2</sup> büroopinna üüri hinda tõstetud 40.- kroonini, millele lisandub ka maamaks. Arvestades põllumajanduslike asutuste ja ühingute maksejõudu, ei ole suurema üürihinna kinnitamine praeguses olukorras otstarbekas. Lepinguga lasub üürnikul nii hoone kui ka büroorumide korrashoiu kohustus. Ministeerium hoone korrashoiuks rahalisi vahendeid ei ole eraldanud.

Põllumajandusministeerium on andnud, seoses Tartu Riigimajandi likvideerimisega, maa põllumajandusliku rendilepingu alusel celläbirääkimistega pakkumise korras rendile AS-le Tartu Agro põllumajandusliku tootmistegevuse jätkamiseks. Riigimaa moodustab umbes 80 % kogu maakasutusest. 2004. a tasus AS Tartu Agro renditasu aastas 10 000.- krooni, millele lisandus maamaks 97 800.- krooni – seega oli maksukoormus kokku 107 800.- krooni aastas, mis on 34,65 krooni hektari kohta (mitte 3 kr/ha) ning peale selle oli investeerimiskohustus maaparandussüsteemide uuendamiseks 400 000.- krooni. 2005. a alates on rendileping viidud kooskõlla VÕS-ga ning tõstetud rendihinda 10 000.- kroonilt 80 000.- kroonile aastas, mis teeb maksukoormuseks koos maamaksuga 57.55 krooni hektari kohta. Investeerimiskohustused on aktsiaselts täitnud.

Lugupidamisega

Ester Tuiksoo  
Minister

Helje Veer, helje.veer@agri.ee, 625 6169

