

**Seletuskiri Vabariigi Valitsuse korralduse
„Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine ja riigivara üleandmine“
eelnou juurde**

1. Sissejuhatus

Rahandusministeerium esitab Vabariigi Valitsusele otsustamiseks Vabariigi Valitsuse korralduse „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine ja riigivara üleandmine” eelnõu. Korraldus kehtestatakse riigivaraseaduse § 5 lõike 1, § 37 lõike 2 punkti 2 ning § 76 lõike 3 punktide 4 ja 5 alusel. Nimetatud sätete alusel võib Vabariigi Valitsuse nõusolekul ministeeriumide valitsemisel olevat riigivara üle anda mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule aktsiakapitali suurendamiseks. Riigi osalemisel äriühingus aktsionäri või osanikuna määrab Vabariigi Valitsus riigile kuuluvate aktsiate valitseja, arvestades vastava ministeeriumi pädevust ja sobivust aktsia või osa valitseja õiguste ja kohustuste parimal teostamisel ning eesmärki vältida huvide konflikti.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja valmistasid ette Rahandusministeeriumi ühisosakonna riigivara nõunik Martin Kõiv (tel: 58 602 910, e-post: martin.koiv@fin.ee) ja Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna peaspetsialist Katrin Solvak (tel: 5885 1384, e-post: katrin.solvak@fin.ee).

2. Andmed üleantavate kinnisasjade kohta

Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad, Harju maakonnas Tallinna linnas asuvad hoonestamata kinnisasjad:

- 2.1. Vesilennuki tn 14 (kinnistusregistriosa nr 26432301, katastritunnus 78408:801:0262, pindala 5 225 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 90%, ärimaa 10%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV20578);
- 2.2. Lennusadama tänav T1 (kinnistusregistriosa nr 26432801, katastritunnus 78408:801:0268, pindala 2 748 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV55804).

3. Eesmärk ja põhjendus

Riigi kinnisvarastrateegia rakendamisega seondult võttis Vabariigi Valitsus 18.02.2010 valitsuskabineti nõupidamisel vastu otsuse, millega anti põhimõtteline nõusolek Rahandusministeeriumi ettepanekule määrata riigile kinnisvarateenuste osutajaks Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (edaspidi RKAS).

RKAS on alustanud Vesilennuki tn 12 kinnistule Loodusmaja kompleksi ehitamist. Vabariigi Valitsuse 31.08.2023 ja 21.09.2023 toimunud valitsuskabineti nõupidamistel otsustati, et lisaks CO₂ kvoodimüügi rahale tuleb RKAS-il ehitust rahastada, kasutades valitsussektori eelarvet tasakaalustavaid meetmeid, sh riigile mittevajalike varade müüke. Riigile mittevajalik Vesilennuki tn 14 kinnistu on planeeritud edaspidi müüa Loodusmaja ehitamise kulude

osaliseks katmiseks. RKAS on plaaninud kinnistu müüa peale seda, kui seda Loodusmaja ehituseks teenindava krundina enam ei vajata, hetkel ladustatakse seal ehitusmaterjale. Lennusadama tänav T1 kinnistu omandamisega kaasneb kohustus ehitada välja tee, selle kohustuse on RKAS võtnud enda kanda. Kuna mõlemad üleantavad kinnistud piirnevad krundiga, kuhu ehitatakse RKASi poolt Loodusmaja, siis on mõistlik käsitleda seda piirkonda ühtse territooriumina, mis on RKASi omandis.

Kliimaministeerium on teinud RKAS-ile ettepaneku ülalnimetatud riigivara vastuvõtmiseks oma 06.03.2024 kirjaga nr 5-9/24/1249.

RKAS on tellinud kutselistelt hindajatelt nimetatud kinnisasjade hariliku väärtuse määramise. Domus Kinnisvara OÜ leidis, et Vesilennuki tn 14 kinnisasja harilik väärtus seisuga 27.04.2024 on 3 281 000 (kolm miljonit kakssada kaheksakümmend üks tuhat) eurot.

Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ leidis, et arvestades eelmärget, mis tagab vara tasuta võõrandamise nõuet Tallinna linna kasuks, on Lennusadama tee T1 kinnisasja harilik väärtus seisuga 24.11.2023, 1 (üks) euro. Hindaja on andnud 15.05.2024 kinnituse, et väärtus ei ole muutunud.

Riigivara väärtust kajastavaid hinnanguid ja mitterahalise sissemakse vastavust äriseadustiku §-s 248 nimetatud nõuetele kontrollis PricewaterhouseCoopers AS seisuga 31.05.2024.

Riigivaraseaduse (RVS) § 53 lõike 1 punkti 3 kohaselt tuleb Vabariigi Valitsuse otsuse eelnõu seletuskirjas esitada äriühingu äriplaani koos finantsplaaniga, mis hõlmavad vähemalt järgmist nelja aastat. RVS § 76 lõike 7 punkti 3 kohaselt tuleb Vabariigi Valitsusele esitada äriühingu nõukogu kinnitatud jooksva ja vähemalt järgmise nelja aasta strateegia, investeeringute kava ning finantsplaan. RKASi strateegia, investeeringute kava ja finantsplaan on lisatud riigi kinnisvararegistri menetluse nr 24-4898 juurde.

Vara üleandmisega vabaneb riik põhitegevuseks mittevajaliku vara ülalpidamise kuludest ning RKAS saab võimaluse teenida võõrandamisest või kasutamiseks andmisest tulu, mis investeeritakse teistesse riigile vajalikesse objektidesse.

4. Sisu

Korraldusega volitatakse rahandusministrit riigi esindajana hääletama RKAS aktsionäride üldkoosolekul aktsiakapitali suurendamise poolt 3 281 001 euro võrra 32 810 uue 100-eurose nimiväärtusega aktsia väljalaskmise teel ülekursiga 1 euro ning märkima aktsiad.

Samuti antakse korraldusega Kliimaministeeriumile nõusolek eelnõus toodud kinnisasjade üleandmiseks RKAS-ile mitterahalise sissemaksena aktsiakapitali suurendamiseks. Riigi poolt omandatavate uute RKAS-i aktsiate valitsejaks määratakse Rahandusministeerium.

Riigi kinnisvararegistris on vara üleandmiseks algatatud menetlus nr 24-4898, kuhu on lisatud kõik seletuskirjas viidatud dokumendid.

5. Korralduse mõjud ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Korralduse eelnõus nimetatud vara üleandmine võimaldab RKAS-il osaliselt rahastada Loodusmaja ehitust aadressil Vesilennuki tn 12, juhindudes Vabariigi Valitsuse 31.08.2023 ja

21.09.2023 toimunud valitsuskabineti nõupidamistel tehtud otsustest. Korralduse rakendamiseks vajalikud kulud koosnevad riigilõivust ja notaritasust. Kulud katab RKAS.