

JÄTKUSUUTLIKKUSE
ARUANNE

2015

 Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara

Jätkusuutlikkuse
aruanne

2015



SISUKORD

3	JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	30	TÖÖTAJAD
6	ETTEVÖTTE KIRJELDUS	34	KESKKOND
8	STRATEEGIA	44	ÜHISKOND
16	ORGANISATSIOONI PROFIL	47	RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
21	MAJANDUSTEGEVUS		

HEA LUGEJA

Lugedes Riigi Kinnisvara AS-i 2015. aasta aruannet, loe seda kui aruannet poolel teel olevalt rännumehelt. Kui RKAS 2001. aastal loodi, seati eesmärgiks üle võtta riigi valitsusasutuste ja ametite kinnisvara-alane tegevus, vabastamaks nende aeg ja energia parema riigivalitsemise jaoks. Kirjutades aruande sissejuhatust, vaadates ajas nii ette- kui tahapoole, näen RKAS-is enim just sarnasust rännumehega, kes vaatab üle oma pagasi, kogemused, korrigeerib plaane sammude kiiruse ja pikkuse osas. Teine osa teest on veel ees ja nüüd pole eesmärgiks lihtsalt minna – panna ennast rännakuga proovile. Nüüd on kindel, et osatakse minna. Sestap on kindlaks eesmärgiks jõuda sihtpunkti.

2015. aasta oli RKAS-ile stabiilse arengu ja sisemise korrastamise aasta. Aasta varem ajakohastatud visiooni ja strateegiaid asuti igapäevategevuses rakendama – kogu aasta vältel arendati edasi väärtuspõhiste hangete, mudelprojekteerimise ja energiatõhusust toetavate tegevustega seotud oskusi ja kogemusi. Klientide rahulolu tõstmise eesmärgil võeti kasutusele täiendavate meetmetena tähtaegsete tellimuste täitmise monitooring ja kliendipõhiste optimeerimiskavade väljatöötamine. Tugevana mindi 2015. aasta lõpus vastu juhatuse töötsükli lõpule – juhatuse esimehe konkursi tõi uut verd majja.

Kuigi 2015. aasta jääb paljudele meelde ootamatult madalate naftahindadega, mis võiks justkui odava energia kujul anda tõuke majanduse kasvule, jäi 2015. Eestile (ja kogu ümbritsevale regioonile) pigem majanduse vähikäigu aastaks. Nigela majanduskavu tingimustes suurenev surve riigieelarvele sunnib meie kliente otsima täiendavaid võimalusi efektiivsuse kasvutamiseks. Üheks efektiivsuse kasvu allikaks on riigisektori kinnisvara kulude optimeerimine.

Aastaruanne kajastab RKAS-i jätkusuutliku ja tugevana. Tegevusest tingitud omakapitali kasv jätkus ka 2015. aastal, seda nii riigisektori kinnisvara ülevõtmise, kui ka ootusi ületava 15,7 miljoni euro suuruse kasumi kujul. Samuti kasvas müügitulu rekordilise 84,9 miljoni euroni. Oma panus oli selles laieneval energiakandjate koondhangetel, mis võimaldasid riigisektoril üles ehitada senisest säästlikumat energiavajaduste rahuldamist. Mitte nii hea oli edasimineku riigisektorile ebavajaliku kinnisvara müügis, kuid müük peabki olema kaalutud ja mitte rikkuma turutasakaalu.

Meeldejäävamad sündmused 2015. aastal olid mitmed koolide valmimised ja käikuandmised, samuti sisejulgeoleku objektide valmimine Võrus ja Narvas. Aasta oodatumaks sündmuseks

oli kahtlemata lähiajaloo ja -tuleviku suurima ehitusprojekti (95 miljonit eurot), uue Tallinna vangla, algus. Aasta lõppu ilmestas meeleeolukalt Eesti ühe olulisima kultuuriobjekti, Eesti Rahva Muuseumi uue hoone ehitustööde lõppemine, kuigi seadistustööd ja sisustamine jätkuvad veel 2016. aastalgi.

2016. aastal on oodata jätkuvat valitsusasutuste poolset vara üleandmist. Arvestuslikust valitsussektorile vajalikust 1,3–1,4 miljonist ruutmeetrist on 0,75 miljonit ruutmeetrit juba RKAS-i igapäevases halduses. Ettevõtte on kasvanud suureks, andes tööd enam kui 250 inimesele. See tingib vajaduse vaadata enda sisse, korrastada ja võimalusel automatiseerida protsessid, et tagada efektiivsus jätkuva kasvu tingimustes. Klientid on muutunud teadlikumaks ja küsivad aina enam hoone asemel tegevust toetavat keskkonda. Selleks, et kliendi ootustega sammu käia, on ees diskussioon uute kompetentside ja oskuste arendamise ümber, organisatsiooniliste muudatuste vajadusest.

Kaugel ei ole aeg, mil Eesti Vabariik on esmakordselt oma ajaloos Euroopa Liidu eesistujamaaks, selle järel ootab meid ees Eesti Vabariigi 100. aastapäev. Kui esimene tähtsündmus nõuab valmisolekut paljude välisriikide esindajate vastuvõtuks ja sobivate töötingimuste tagamiseks, siis teise sündmuse tähtsust ja väärikust ei ole võimalik üle hinnata. Riigi- ja valitsusasutuste hooned peavad olema nendeks valmis. Võidujooks ajaga on juba alanud.

Vahekokkuvõtte tehtud, tuleb aga varmselt rännakut jätkata ning mitte istuda loorberitel saavutatut nautides. Pikal sammul edasi!

URMAS SOMELAR

Riigi Kinnisvara AS-i juhatuse esimees





RKAS-i juhtkond

ETTEVÕTTE KIRJELDUS

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS ning ettevõtte) on 2001. aastal riigile kuuluva kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks loodud kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad Eesti Vabariigile. RKAS-i peamisteks klientideks on riigiasutused, kellele osutatakse

kinnisvara haldus-, arendus- ja nõustamisteenust. RKAS-i kontserni kuulub ka tütaretevõtte OÜ Hooldus Pluss, mis pakub kinnisvara hooldusteenuseid. Ettevõttel ei olnud 2015. aastal majandustegevust teistes riikides.

2015. aasta olulisemad näitajad

KINNISASJADE ARV

683 objekti

HOONETE SULETUD
NETOPIND PORTFELLIS

1 026 117 m²

VARAPORTFELLI
TOOTLUS

7,1%

VAKANTSUS KOGU
PORTFELLI LÕIKES

29%

AASTA JOOKSUL ÜLE VÕETUD
KINNISASJADE ARV

166 tk

AASTA JOOKSUL MÜÜDUD
OBJEKTIDE ARV

70 tk

TÖÖTAJATE ARV
(aasta lõpu seisuga)

246

MÜÜGITULU

84,9 miljonit eurot

ÄRIKASUM

18,9 miljonit eurot

RKAS-ile on väljastatud ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimise sertifikaat. RKAS-i tunnustati 2015. aastal vastutustundliku ettevõtluse hõbemärgisega. RKAS on liikmeteks rahvusvaheliste erialaorganisatsioonides PuRE-net (*The Public Real Estate Network*) ning *The Workplace Network*.

Visioon

Oleme eelistatud partner riigisektori kinnisvara arendamisel ja haldamisel.

Missioon

Kompetentsikeskusena pakume kliendi vajadusest lähtuvat kvaliteetset kinnisvarateenust.

Sellest lähtuvalt on määratletud ka RKAS-i roll:

- varade tõhusa omandamise, haldamise, võõrandamise ja korra- hoiu organiseerimine;
- riigi kinnisvarategevuse kompetentsi koondamine;
- kasutajate nõustamine hangete korraldamisel;
- Rahandusministeeriumi nõustamine regulatsioonide väljatöötami- sel ja eelarve koostamisel.

Finantsnäitajad

2015. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kas- vas võrreldes eelmise aastaga 15,9 miljonit eurot ja ulatus 84,9 miljoni euroni, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 17% ja ulatus 40,8 miljoni euroni. Vahenda- tud teenuste maht kasvas võrreldes 2014. aastaga 5,7 miljoni euro võrra ja oli kokku 28,9 miljonit eurot. Arenduse teenustest laekus 2015. aastal 7,3 miljonit eurot.

PEAMISED ETTEVÕTTE PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD FINANTSSUHTARVUD

Tulemusindikaator	2015	2014
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	18,5%	14%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	22,3%	18%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	6,3%	4,3%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	64%	61%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmine koguvarad)	3,9%	2,6%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	10,3%	7,8%
Riigile tasutud maksud (miljonit eurot)	4,98	3,75



STRATEEGIA

Eesti Vabariik omab osalust RKAS-is tagamaks riigiasutustele kvaliteetne kinnisvarakeskkond kuluefektiivselt.¹ Riigi osalusega äriühingud peavad järgima kõrgeid läbipaistvuse normatiive kooskõlas OECD hea juhtimistava põhimõtetega.²

- RKAS-i tegevuse eesmärgiks on eelkõige kompetentsikeskuseks riigilt ülevõetud kinnisvara läbipaistvamalt ja efektiivsemalt arendada, hallata ja võõrandada.

ETTEVÕTTE PEAMISTEKS TEGEVUSVALDKONDADEKS VASTAVALT PÕHIKIRJALE ON:

1. Kinnisvara haldamine ja hooldamine;
2. Kinnisvara arendamine ja kinnisvara-investeeringud (sh remonttööd);
3. Kinnisvara ost, müük ja üürile andmine;
4. Ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve.

RKAS ON SEADNUD PERIOODIL 2014 – 2017 JÄRGNEVAD FINANTSEESMÄRGID:³

- Hallatav pind, eesmärk on 1,5 mln m², millest 100% riigile vajalik;
- Vara ülevõtmise tempo 200 000 m²/aastas;
- Vakantsus haldusportfellis vahemikus 5-10%, puhver paindlikkuseks;
- Investeeringute tootlus 6-9%;
- Omakapitali tootlus 7%.

AASTA KOMPETENTSEIM | INGMAR KRISTJANSEN | finantsanalüütik

Kolleežid Ingmarist: „Tema lahendused on põhjalikud, toimivad ning väga hästi läbi mõeldud. Ingmari poole pöördudes võib kindel olla, et ta ei jäta sinu palvet tähelepanuta ning on valmis panustama.”

¹ Omaniku ootused Riigi Kinnisvara AS-le

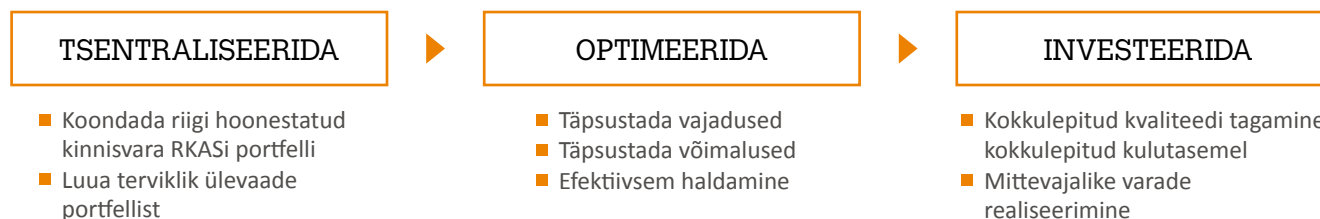
² Riigi osaluspoliitika roheline raamat <http://www.fin.ee/doc.php?112069>

³ Riigi Kinnisvara AS strateegia aastateks 2014-2017

Riigi kinnisvarategevuse strateegia keskne põhimõte on tsentraliseerimine, optimeerimine ja investeerimine (TOI). Selle tegevusmudeli alusel kõigepealt toimub varade tsentraliseerimine, seejärel optimeerimine, leides vabanenud pindadele

uue kasutuse või müües need RKAS-i portfelist välja. Alles jäänud vajaliku vara pinnad tuleb korrastada kindlustamaks parim võimalik kvaliteeditase.

RIIGI KINNISVARATEGEVUSE STRATEEGIA KESKNE PÕHIMÕTE



RKAS kompetentsikeskusena

RKAS-i üheks strateegiliseks prioriteediks on tegutseda riigisektori kompetentsikeskusena kinnisvarakeskkonna arendamisel ja haldamisel. RKAS kompetentsikeskusena on riigile üks partner, kelle rolliks on leida parimaid lahendusi pinnavajaduste rahuldamisel ja täita sõlmitud lepingute tingimusi, nõustada kasutajaid hangete korraldamisel ning ka Rahandusministeeriumi regulatsioonide väljatöötamisel ja eelarve koostamisel.

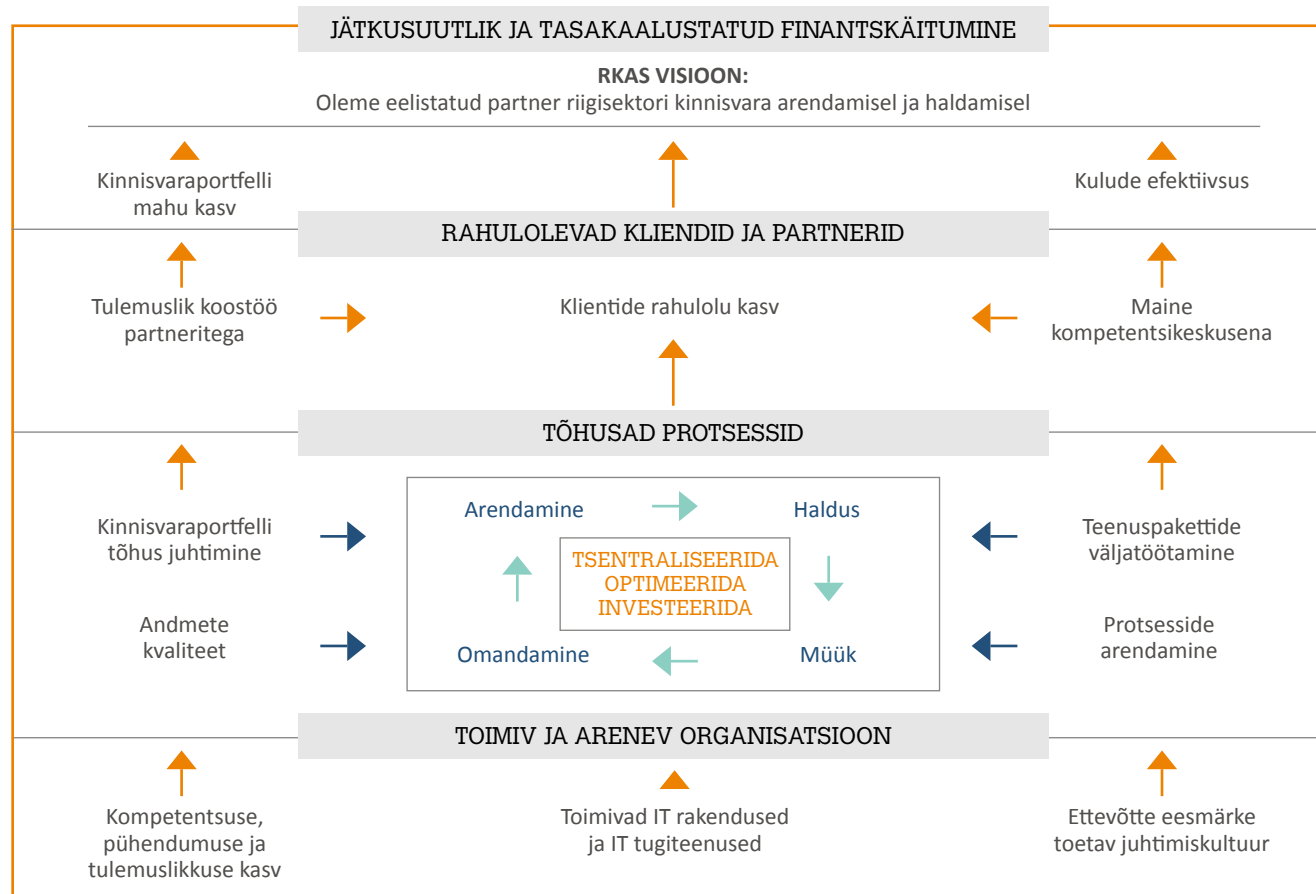
Strateegilised peateemad

Arvestades organisatsiooni sise- ja väliskeskkonda, ettevõtte visiooni ning väärtusahela ja protsessijuhtimise integreerimist ettevõtte juhtimisse on RKAS seadnud strateegilised prioriteedid:

1. tagada kasvu tingimustes organisatsiooni jätkusuutlik areng;
2. tugevdada RKAS-i kui kompetentsikeskuse kuvandit.

Strateegilised prioriteedid ehk peateemad on jaotatud neljale tasandile:

1. jätkusuutlik ja tasakaalustatud finantskäitumine;
2. rahulolevad kliendid;
3. selged ja tõhusad protsessid;
4. innustunud ja pädevad töötajad.



Peateemade all on välja toodud tänased kriitilised tegevused, mis tagavad homse edukuse ning kuidas seda edukust mõõta.

Strateegiakaardi lugemine toimub alt-üles põhimõttel: mida peame töötajate tasandil oluliseks, et saavutada selged ja tõhusad protsessid; mida peame protsesside tasandil parendama, et klientide rahulolu suureneks ning viimasena, milline on meie fookus finantstasandil, et RKAS-i finantskäitumine oleks jätkusuutlik ja tasakaalustatud. Tegevuste planeerimine seevastu toimub ülevalt alla ehk strateegiliste tegevuste kavandamist alustatakse finantsvaatest liikudes edasi kliendi rahuloluga seotud küsimusteni, seejärel protsesside vaatesse lõpetades töötajate tasandi fookuse lahtimõtestamisega.



JÕHVI
Gümnaasiumi
uus õppehoone





Väärtused

- Väärtused toetavad meie eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja teevad meid oma valdkonnas edukaks.

Meid iseloomustab:

Kompetentsus

- Tunneme oma valdkonda, oleme alati valmis teadmisi jagama ja kaasa mõtlema. Tahame areneda ja teeme selle nimel tööd.
- Oleme põhjalikud, pühendunud ja sihikindlad, keskendume eesmärgile ja lahendusele.
- Oskame oma tegemistest ja lahendustest rääkida lihtsalt ja arusaadavalt.
- Tegutseme läbipaistvalt.
- Väärtustame pikaajalist koostööd.

Usaldusväärsus

- Julgeme võtta vastutuse, arvestame oma tegevuste ja otsuste mõjuga.
- Oleme ausad, meie sõnad ja teod on kooskõlas.
- Peame kinni lubadustest, tähtaegadest ja kokkulepetest.
- Tunnistame oma vigu ja õpime neist.

Hoolivus

- Oleme tegevustes avatud ja lugupidavad nii enda, kui teiste suhtes.
- Oskame näha partneri muresid ja astuda tema kingadesse.
- Aitame ja toetame üksteist, oskame kuulata ja anname tagasisidet.
- Oleme kannatlikud ja järjepidevad.

AASTA USALDUSVÄÄRSEIM | MIHKEL MÄGER | projektijuht

Kolleegid Mihklist: „Ta on südamega asja juures, keskendub lahendustele ja mõtleb alati kaasa. Mihkel seisab hea oma projektide kõikide detailide eest, kuulab igat osapoolt ning on abiks nõu ja jõuga.”

Riskid

2015. aastal läbi viidud riskihindamise käigus uuendati kogu ettevõtte tegevusvaldkonda hõlmavad riskid. RKAS-i 2015. aastal tuvastatud võtmeriskid on järgnevad:

Võtmeriskid

1. Väline keskkond, ebaselgus kliendi ootustes ja vajadustes.

Lähteülesannete kvaliteet ja projektide keerukus, kliendi vajaduste ja funktsioonide muutumine ajas ning ülesannete ja töö järjepidev täpsustamine nõuavad lisaressursse. Samas seab riigihangete seadus väljakutseid paindlikkusele lepingulistes suhetes – lepingu lõpetamise ja uue hanke korraldamise võimalused on suure ajakulu tõttu komplitseeritud. Risk kulude suurenemisele ning kliendi rahulolu vähenemisele.

2. Ebakvaliteetsed või puudulikud andmed

Vajalikku sisendit ei esitata tähtaegselt. Ebakorrektsed sisendandmed võimenduvad erinevate infosüsteemide riskasutusel, vigaste sisendandmete korral finantsarvutustes suur eksimuse võimalus ning vigade leidmine ja andmete hilisem täpsustamine on ressursimahukas.

3. Organisatsiooni haldussuutlikkus

Haldusportfelli mahust, projektide keerukusest ning otsustusprotsessi jäikusest tulenev halduskoormuse suurenemine ning periooditi ebaühtlane töökoormuse jagunemine, seab ohtu töö kvaliteedi ja eesmärkide tähtaegse saavutamise.

4. Arendustegevuse riskid

Tõrked arendustegevuses – detailplaneeringu menetluse viibimine, mistõttu ei ole võimalik püsida projekti ajakavas.

Ehitustegevuse vead, ebatäpsused – põhjustavad tähtaegade ületamise ja toob kaasa objekti üleandmise ning üürilaekumiste viibimise.

5. Hangete planeerimine ja läbiviimine ebaõnnestub.

Kompetentsuse risk (puudujäägid hanke tehnilises kirjelduses) ja hinnarisk – pikaajaliselt ette prognoositud hindade ja tegeliku kulu vahe, võib tekitada üle või alapakkumisi.

6. Andmete kaitse

Tundlike andmete kättesaadavus, IT-süsteemide ebapiisav turvalisus ning taaste- ja talitluspidevuse plaanide puudumine võib põhjustada infoturbe riske.

7. Maine riskid

Riigile kuuluva äriühinguna oleme pidevalt avalikkuse kõrgendatud tähelepanu all. RKAS-i toimimine kompetentsikeskusena sõltub laitmatust reputatsioonist, mistõttu organisatsioonil on suur maine risk.

Riskide jaotusest on koostatud ka täpsem ülevaade kogu ettevõtte, juhtkonna, tugi-, haldus- ja arendudivisjoni vaates.

Riskikaardid

2015. aastal jätkus eelneval aastal alustatud RKAS-i haldusportfellis olevate hoonete riskikaartide koostamine ning perioodiline uuendamine. Eelnimetatud riskikaardid, mis sätestavad käitumisjuhised erinevate ohuolukordade puhuks, on saanud kõigi hoonete sisekorraeeskirjade lahutamatuks osaks ning aitavad kaasa klientide teadlikkuse tõstmisele objektidega kaasnevate riskide osas. Ületuleva vara puhul kaardistatakse täiendavalt objektide ohuolukordade riskid. Nende hulgas

ka seonduvad sotsiaalsed riskid nagu kogukonna ootused või suuremad keskkonda puudutavad tegurid, näiteks pumbakaev, alajaam, läbiv vee-, kanalisatsiooni-, gaasitrass jm seonduvad olulised asjaolud.

Algatatud projektide riskide hindamine toimub KLOTS riskihindamissüsteemi alusel. KLOTS koostatakse kõikidele projektidele ning seal tuleb hinnata finantsriske, juhtimise riske ja tegevusega seotud riske. Kolme tasandi riskid on jaotatud omakorda riskide universumisse, mis sisaldavad ka turvalisuse ja tööohutusega seotud riske, tururiske, kvaliteediriske ja muid organisatsiooni välis- ja sisekeskkonna riske. Hinnatakse riski mõju (kriitilisus) ja tõenäosust (esinemissagedus), määratakse riskile vastutaja ning vajalikud maandamistegevused.

Korruptsiooni ennetamine

RKAS lähtub nulltolerantsi põhimõttest korruptsiooni igasuguste vormide suhtes. Ettevõtte tegevus tugineb aususe ja läbiipaistvuse põhimõtetele ning eetiliste tõekspidamiste järgimist peetakse oluliseks kõikide töötajate poolt. Selle tagamiseks töötab RKAS 2015. aastal välja ühe lahendusena vihjekanalid, mis võimaldavad anonüümselt edastada teavet sündmuse kohta, mis ei ole kooskõlas heade äritavade ning üldtunnustatud moraalnormidega.

Vihjetelefoni, e-kirja või kodulehe vihjeankeeti võivad kasutada nii töötajad, koostööpartnerid kui ka kolmandad isikud. Märgitud kanalite kaudu edastatud informatsioon jõuab ainult sõltumatule ja konfidentsiaalsust garanteerivale välisaudiitorile, kes tagab täielikult teavitaja anonüümsuse, analüüsib laekunud teavet ning edastab RKAS-ile vihje sisukokkuvõtte viiteta infoallikale. Väärkäitumisest teavitamise kanali väärtus organisatsioonile seisneb ennekõike võimalike ametipositsiooni

kuritarvitamise juhtumite õigeaegses avastamises ning annab täiendava kindlustunde nii eetikakoodeksit järgivale töötajale kui ka õiguskuulekale koostööpartnerile.

Üks kord aastas on kõigil RKAS-i töötajatel kohustus esitada tööandjale isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid töötajate osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registree-ringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorikontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sealhulgas ka huvide konfliktisituatsioone. 2015. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsioonikahtlusega seotud tegevusi RKAS-i töötajate seas ei tuvastatud.

Riigi kinnisvarategevuse strateegia

2007. aastal koostatud riigi kinnisvarategevuse strateegia näeb ette üleminekut kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt kinnisvara terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldab tõhusamat kinnisvarakeskkonna arendust ja korrashoidu. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärgiks on saavutada mastaabiefekt, majanduslikult põhjendatud otsused ressursside piiratuse tingimustes, riigieelarveliste vahendite optimaalne kasutamine ja õiguste ja vastutuse tasakaalustatus.

RIIGI KINNISVARATEGEVUSE STRATEEGIA SÄTESTAB NELI PEAESMÄRKI:

I peaeesmärk:

tagada riigile vajaliku kinnisvara sotsiaalselt, ökoloogiliselt, ruumikujunduslikult ja majanduslikult parimal viisil arendamine tänapäevaste nõuetega määratud tasemele, arvestades nõudmiste muutumist ajas, töötades välja ülesannete täitmiseks vajalikud finantseerimismudelid.

II peaeesmärk:

tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara kaasaaegsetele standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult efektiivsemal moel.

III peaeesmärk:

tagada kasutuseta jäänud kinnisvara suunamine majanduskäibesse riigile kõige efektiivsemal moel, arvestades riigi kinnisvara arenduse pikaajalist perspektiivi.

IV peaeesmärk:

tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu kompleksne ja koordineeritud juhtimine ning selleks vajalike organisatsiooniliste aluste, õiguslike regulatsioonide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

RKAS-i tegevus sõltub oluliselt riigipoolsest kinnisvara üleandmise tempost. RKAS-i hinnangul on optimaalseks hoonete üleandmise mahuks 200 000 m² aastas ning kui liikuda optimaalse üleandmise tempos, oleks võimalik riigi hooned RKAS-ile üle anda 2020. aasta lõpuks. Siiski on üleantud kinnisvara mahud aastas olnud oodatust madalamad:

- 2013. aastal anti üle 97 704 m² vajalikku ja 51 750 m² mittevajalikku pinda,
- 2014 aastal 61 544 m² vajalikku ja 33 038 m² mittevajalikku pinda,
- 2015 aastal 34 000 m² vajalikku ja 23 800 m² mittevajalikku pinda.

Vabariigi Valitsus arutas 10.12.2015 toimunud riigi kinnisvara valitsemise 2013–2014 koondaruande arutelul riigi kinnisvara valitsemisega seotud küsimusi, mille tulemusel otsustati järgnevat:

- Ministeeriumid jätkavad hoonestatud kinnistute üleandmist RKAS-ile ning pöörduvad RKAS-i poole mittevajalike ja valitsemisalade ülese optimeerimise potentsiaaliga kinnistute üleandmisega alustamiseks hiljemalt 31.01.2016, ülejäänud kinnistute puhul hiljemalt 2016. aasta lõpus.
- Rahandusministeerium töötab välja õigusaktid ja rakendusd riigi hoonestatud kinnisvaraportfelli optimeerimiseks ning optimeerimise kavandamise ja rahastamise otsuste tegemiseks sõltumata tehingu liigist ja rahastamise allikast.

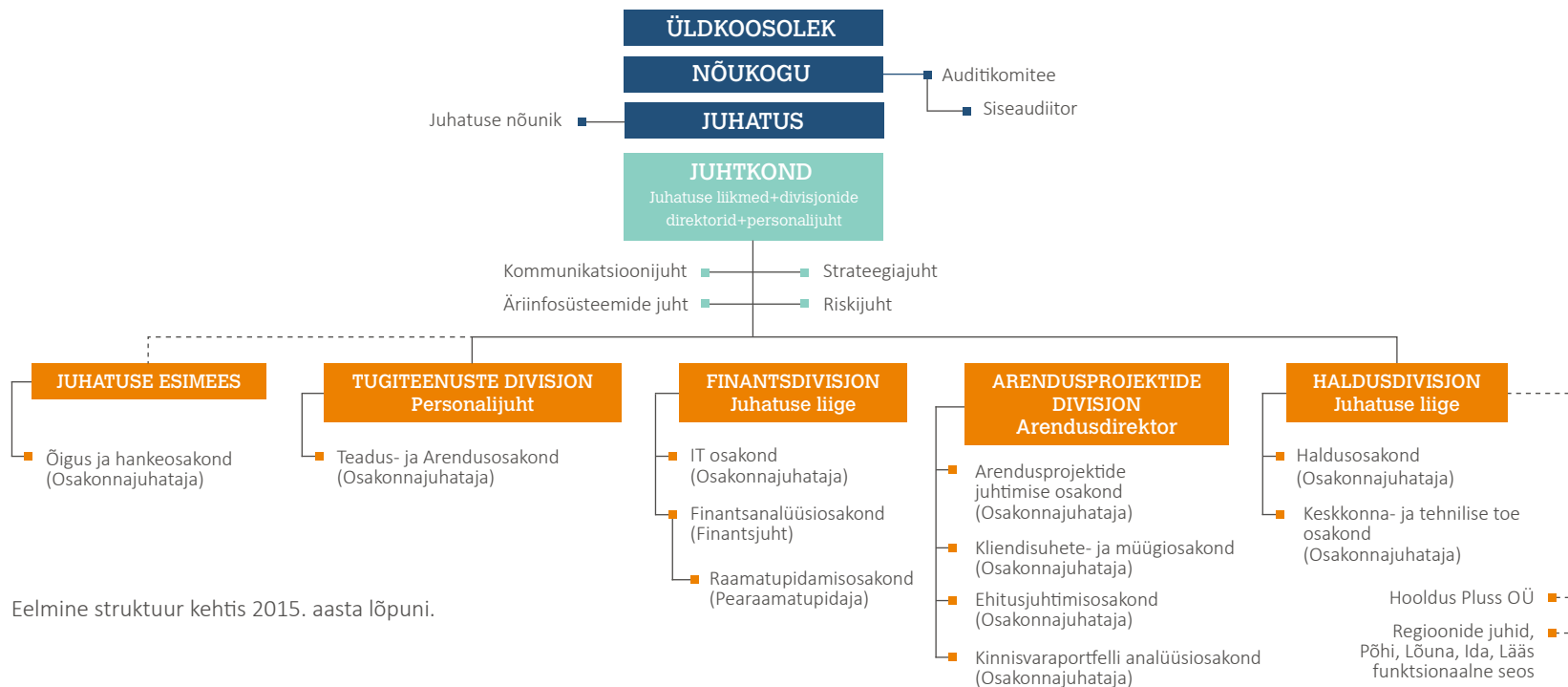
ORGANISATSIOONI PROFIIL

RKAS-i ainuaktsionär on Eesti Vabariik ning aktsiakapital seisuga 31.12.2015 oli 190 637 700 eurot (sh registreerimata aktsiakapital 2 179 100 eurot). Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning esindajaks üldkoosolekul on riigihalduse minister.

2015. aastal alustati organisatsiooni struktuuri muutmist ning alates 2016. aasta jaanuarist kehtib ajakohastatud struktuur.

Peamised põhjused muudatusteks olid:

- juhtimiskoormuse ühtlustamine;
- kattumiste vähendamine;
- protsesside täpsustamine;
- kontrolli efektiivistamine.



Eelmine struktuur kehtis 2015. aasta lõpuni.

Rekonstrueeritud AHTME Kool



Juhtimine

RKAS-i juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud peamiselt põhikirjas ning muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna peab RKAS oma tegevuse korraldamises lähtuma nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest.

Üldkoosolek

Aktsiaseltsi kõrgeim juhtimisorgan on üldkoosolek ning Rahandusministeeriumi esindajaks üldkoosolekul on riigihalduse minister.

Nõukogu

Vastavalt RKAS-i põhikirjale peab nõukogu olema viie- kuni seitsmeliikmeline, nõukogu liikmete täpse arvu määrab üldkoosolek. Nõukogu tööle seatud otsused on kirjeldatud riigivaraseaduses ja RKAS-i põhikirjas. Nõukogu peamised ülesanded on riigi kinnisvarategevuse strateegia ja -poliitika esindamine, ettevõtte olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning juhatuse tegevuse hindamine ja kontrollimine.

RKAS-i nõukokku kuulusid 2015. aasta erinevatel perioodidel: Arto Aas, Aare Järvan, Tarmo Porgand (nõukogu esimees alates 05.10.2015), Kalev Lillo, Jüri Eerik, Teet Reedi, Yoko Alender ning Tõnis Rüütel.

Juhatus

2015. aastal oli RKAS-i juhatus peamiselt kolmeliikmeline. Alates 19.10.2015 on RKAS-i uueks juhatuse liikmeks ning ühtlasi ka esimeheks Urmas Somelar. Juhatusse kuulusid veel Piia Kallas, Elari Udum ning kuni 31.10.2015 Jaak Saarniit.

Juhatusel olulisim ülesanne on omaniku kinnitatud strateegia elluviimine, juhatuse tööd juhivad juhatuse esimees. Juhatusel koosolekud toimuvad kaks korda nädalas, vajadusel korraldatakse elektroonilisi hääletamisi.

Otsused ja koosolekud

Auditikomitee:

2015. aastal – 6 koosolekut (sh 0 elektroonilist hääletust).

2014. aastal – 9 koosolekut (sh 3 elektroonilist hääletust).

Nõukogu:

2015. aastal – 10 koosolekut (sh 0 elektroonilist hääletust).

2014. aastal – 9 koosolekut (sh 3 elektroonilist hääletust).

Üldkoosolek:

2015. aastal – 23 otsust.

2014. aastal – 25 otsust.

Juhatus/juhatuselise liige:

2015. aastal – 76 koosolekut, 294 otsust/238 otsust.

2014. aastal – 96 koosolekut, 306 otsust/154 otsust.

Lisaks on moodustatud projektide nõukogu, aktivajuhtimise komitee ning haldustegevuse komitee vastavate juhtimisotsuste vastuvõtmiseks, mille tegevus on sätestatud juhtimis- komiteede reglemendiga.

Sidusrühmade kaasamine

RKAS-I OLULISED SIDUSRÜHMAD ON:

RKAS (Kompetentsikeskus)

RAHANDUSMINISTEERIUM

Roll:

- Aktsionär
- Kinnisvarapoliitika
- Regulatsioonid, standardid
- Info- ja analüüsikeskus

KINNISVARA KASUTAJAD

Roll:

- Teenuse kasutajad
- Vajadused, indikaatorid, kuluarvestus

KOHALIK KOGUKOND

Roll:

- Panus koostöösse valdkonna teadusasutuste ja erialaliitudega
- Kohalike elanike kaasamine läbi planeerimisprotsessi

TÖÖTAJAD

Roll:

- Töötajate arendamine ja koolitamine ettevõtte väärtushinangute ning klientide vajaduste osas

TEENUSE PAKKUJAD

Roll:

- Kinnisvara arendamise, ehitamise, haldamisega ja korrashoiuteenustega seotud teenusepakkujad

RKAS identifitseerib sidusrühmadena kõiki osapooli, kellel on oluline mõju RKAS-ile või keda RKAS-i tegevus oluliselt mõjutab.

Rahandusministeerium seab omanikuna RKAS-i eesmärgid ning teostab tegevuse üle järelevalvet. Rahandusministeerium kujundab riigi kinnisvarapoliitikat ning omab olulist rolli vastavate regulatsioonide ja standardite loomisel, samuti kogub ja analüüsib riigi kinnisvara alast infot. RKAS on Rahandusministeeriumi riigihangete seaduse tööühma liige, mille eesmärgiks on seaduse parendamine ja Euroopa Liidu direktiivide nõuetele vastavuse kindlustamine.

RKAS-i eesmärk on olla kliendikeskne organisatsioon, kinnisvara kasutajatest tulenevalt määratakse tegevusplaani, sh teenuste kujundamine. Iga-aastaselt toimub klientide ja otsustajate rahulolu uuring ja tulemuste analüüs, millest lähtuvalt kujundatakse teenuseid ja pakkumisi. Kasutajate kaasamiseks on loodud RKAS-i klienditugi, mis on infoliin, kuhu hoonete kasutajad saavad operatiivselt esitada kõik probleemid ja ettepanekud RKAS-i teenuste ja hoonete osas.

Tunnustused

2015. AASTAL PÄLVIS RKAS JÄRGMISED TUNNUSTUSED:

Jätkusuutliku ettevõtluse indeksi kvaliteedimärgise hõbetase
Jätkusuutliku ettevõtluse indeks annab ülevaate ettevõtete vastutustundlikkusest ja selle arengust Eestis. RKAS on osalenud indeksi määramisel seitsmel järjestikusel aastal saavutades 2015. aastal teistkordselt hõbetaseme.

Indeksi küsimustikuga hinnatakse ja märgisega tunnustatakse ettevõtete läbimõeldud, strateegilist ja põhitegevusega seotud lähenemist vastutustundlikule äritegevusele ning oma ettevõtte sotsiaalse- ja keskkonnamõju juhtimisele.



Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu nelja täni sertifikaat

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit väljastas Riigi Kinnisvara ASile uueks perioodiks kinnisvara halduse kõrgeimat taset kinnitava nelja täni sertifikaadi.

Muuhulgas tähendab nelja täni sertifikaadi saamine vastavust järgnevatele tingimustele:

- kõik hallatavad objektid on kaetud kehtivat kutsetunnistust omavate kinnisvara haldusjuhtidega;
- haldusettevõtte töötajate ametijuhendid põhinevad kutsestandarditel;
- ollakse võimelised professionaalselt arendama kliendi kinnisvara;
- pakutakse usaldusväärset ja professionaalselt korraldatud klienditeenindust ning -nõustamist kõigile haldusobjekte kasutavatele isikutele;
- objekti hooldusraamat on sisse viidud kõikidel teenindamisel olevatel objektidel;
- haldusettevõtte on võimeline haldama vähemalt kolme maakonna ulatuses kasutusel olevaid haldusobjekte;
- tellijale on tagatud seadusega ettenähtud ja lisaks ka tellija poolt täiendavalt soovitud aruandluse (bilanss, tuludeklaratsioon, statistiline aruandlus jne) koostamine ja esitamine.

- **RKAS-i eesmärgiks on kvaliteetsed teenused. Iga-aastaselt uurime klientide ja otsustajate rahulolu, millest lähtuvalt kujundame teenuseid ja protsesse.**

AASTA ÜLLATAJA | Raul Prank | tehnilise toe juht

Kolleegid Raulist: „Ta on igati pädev tehniliste küsimuste lahendamisel. Raul oskab suunata kinnisvarahaldureid kui koostööpartnereid nii, et tulemuseks on kvaliteetsem teenus.”

MAJANDUSTEGEVUS

- **Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks grupiks: haldusportfell, arendusportfell, müügiportfell ja lepinguliste objektide portfell.**

Portfelli kuuluvad objektid järgnevalt:

- **haldusportfell** – objektid, mis kuuluvad RKASile ja on kaetud üürilepingutega ning on tavapärasel kasutuses;
- **arendusportfell** – objektid on hoonestatud või hoonestamata kinnistud, mis on vakantsed või lühiajalises perspektiivis vakantseks jäämas, kuid omavad potentsiaali väärtuse tõusuks läbi arendustegevuse. Arendusportfelli kuuluvad ka varad, kus on pooleli arendusprotsess;
- **müügiportfell** – mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole riigi vajadustest lähtuvalt otstarbekas ning millest RKAS on otsustanud väljuda, seda vajadusel eelnevalt väärtustades;
- **lepinguline portfell** – haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel.

RKAS-i rakenduslik roll riigi kinnisvaramajanduses on tegevuse algsete eesmärkidega võrreldes laienenud ning peamiselt büroo- ja hoonete haldamisele on lisandunud koolid, sisejulgeoleku hooned ja muud eriotstarbelised hooned ning rajatised. Nii Kaitsemistriteerium kui ka Riigimetsa Majandamise Keskus on eraldi kompetentsikeskused, kes tegelevad oma varade haldamisega ise.

RKAS otseselt arendus- ja korrashoiuteenuseid kasutajatele ei paku, vaid korraldab nende sisseostmist. Seni kuni see on majanduslikult efektiivsem, ostetakse kõik vajalikud teenused sisse erasektorist.

2015. aastal keskendus enam RKAS-i kinnisvaraportfelli kuuluvate objektide liigituse korrastamisele, mida jätkatakse ka uue ületuleva vara osas. Näiteks eelmisel aastal müügiportfellis kajastatud objektid viidi osaliselt üle arendusportfelli, kus nende funktsionaalsus võib aja jooksul muutuda.

2015. aastal alustati objektide üle võtmist Maaelu- ning Keskkonnaministriumilt. Lähtuvalt koolivõrgu korrastamise investeeringute kavast koordineerib RKAS arendamise- ja ehitusjuhtimise teenust ning osutab haldusteenust Haridus- ja Teadusministriumini valitsemisala objektidele.

Klientide struktuuri osas suuremaid muudatusi perioodi jooksul ei olnud – ca 30% haldusportfelist on seotud Justiitsministriumini ning ca 30% Siseministriumini objektidega.

Vara vastuvõtmisel riigiasutustelt RKAS-i toimub hindamine sõltumatu hindaja poolt. Varade üle võtmisel mõõdetakse objekt üle ning vajadusel korrigeeritakse objekti andmed. Kuna RKAS on riigile kuuluv äriühing, toimub edasine hindamine vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale ning turuväärtusesse kinnisvara edasise kajastamise käigus ei hinnata.

Kinnisvaraportfell

Portfelli hoonete pinna arvestus käib suletud netopinna (SNP) alusel, mis on kinniste ruumide piirdekonstruktsioonide viimistletud sisepindade vaheliste pindade summa.

RKAS-i omandis olevas kinnisvaraportfellis oli 31.12.2015. aasta seisuga 683 kinnistut pindalaga 10 052 178 m² ning nendel kinnistutel paiknes 1028 hoonet suletud netopinnaga 1 026 117 m².

KINNISVARAPORTFELLI KOONDÜLEVAADE

Varaportfell	Haldusportfell		Arendusportfell		Müügiportfell		VARAPORTFELL KOKKU		Lepinguline portfelli	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Kinnistute pindala (m ²)	4 043 211	3 956 183	668 266	1 101 335	6 014 663	4 995 060	10 726 140	10 052 178	1 259 209	994 615
Kinnistute arv (tk)	327	357	33	52	212	274	572	683	98	89
Hoonete arv (tk)	600	627	28	71	272	330	900	1 028	172	166
Hoonete suletud netopind (m ²)	754 590	758 603	106 543	143 773	159 218	123 741	1 020 351	1 026 117	136 526	141 087
Hoonete välja üüritud pind (m ²)	625 626	640 933	37 771	39 441	11 221	10 146	969 693	690 520	-	-
Hoonete välja üüritav pind (m ²)	713 837	712 098	100 366	137 437	155 490	119 566	674 618	410 707	-	-
Vakantsus (%)	12%	10%	62%	71%	93%	92%	30%	29%	-	-

OLULISEMAD MUUTUSED RKAS-I OMANDIS OLEVAS VARAPORTFELLIS 2015. AASTAL:

- 2015. aasta jooksul tõusis kinnisasjade arv 572-lt 683-ni ehk 19,4%. 2014. aasta lõpu seisuga võrreldes kasvas kinnisasjade arv enim müügiportfellis, kuhu lisandus 62 kinnistut. Arendusportfell kasvas 19 kinnistu võrra ja haldusportfell 30 kinnistu võrra.
- Varaportfelli vakantsus püsis 2015. aasta alguse ja lõpu võrdluses üsna stabiilsena, olles aasta alguses tasemel 30% ja aasta lõpus tasemel 29%;
- Portfelli tootlus oli 7,1%, mis vastab keskmisele tootlusele.

Haldusportfelli põhinäitajatest püsis suletud netopind 2014. ja 2015. aasta võrdluses sarnasel tasemel, kinnistute arv kasvas aga 30 objekti ehk 9,2% võrra. Portfelli vakantsus langes 10%-le.

2015. aasta jooksul liikus portfelist välja 15 kinnistut kokku 32 hoonega, millest hoonestuse mahult olid suurimad Tallinnas aadressil Suur-Ameerika tn 1 asuv ministeeriumide ühishoone, Keila-Joa Sanatoorne Internaatkool, aadressil Pae tn 5 asuv Pae Gümnaasium ja aadressil Kerese tn 18 asuv Tallinna Mustamäe Gümnaasium.

Portfelli liikus 45 kinnistut 39 hoonega, millest olulisemad olid Tallinnas aadressil Mustamäe tee 33 asuv büroohoone, Osmussaare tee 2 asuv Päästeameti ja Häirekeskuse hoone, Tallinna Teaduspargis Tehnopol asuv SMIT-i hoone ning Järva, Võru, Põlva ja Saare Maavalitsuste hooned.

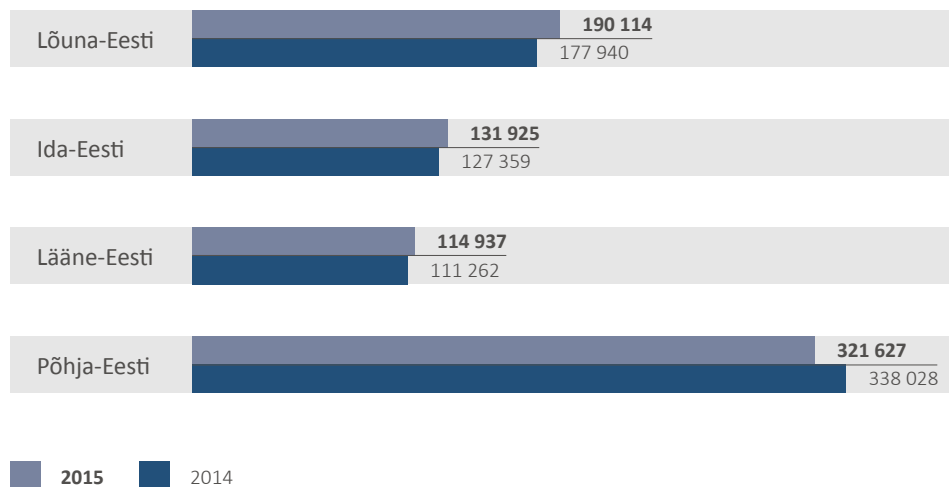
Arendusportfelli mahu moodustas 2015. aasta lõpu seisuga 52 kinnistut, mille moodustas 29 erinevas staadiumis arendusprojekti suletud netopinnaga kokku 143,813 tuh m².

2015. aasta jooksul lisandus **müügiportfelli** vara ülevõtmistega 133 objekti, millest olulisematena võib välja tuua Vidruka Kooli, Järvamaa Kutsehariduskeskuse, Kaelase Kooli koos selle kõrval paikneva õpilaskoduga, Kuressaare Väikelastekodu, ja Türi konstaablajaoskonna, Vastse-Roosa Piirivalvekordoni. 2015. aasta jooksul müüdi 71 kinnistut.

Lepingulise portfelli lisandusid 2015. aastal RKAS-i büroopind Tallinnas Lelle tänaval, Pärnu Koidula Gümnaasium, Tartu Tamme Gümnaasium, Võru Riigigümnaasium.

SULETUD NETOPIND PIIRKONDLIKUS JAOTUSES HALDUSPORTFELLI OSAS ON JAGUNENUD JÄRGNEVALT

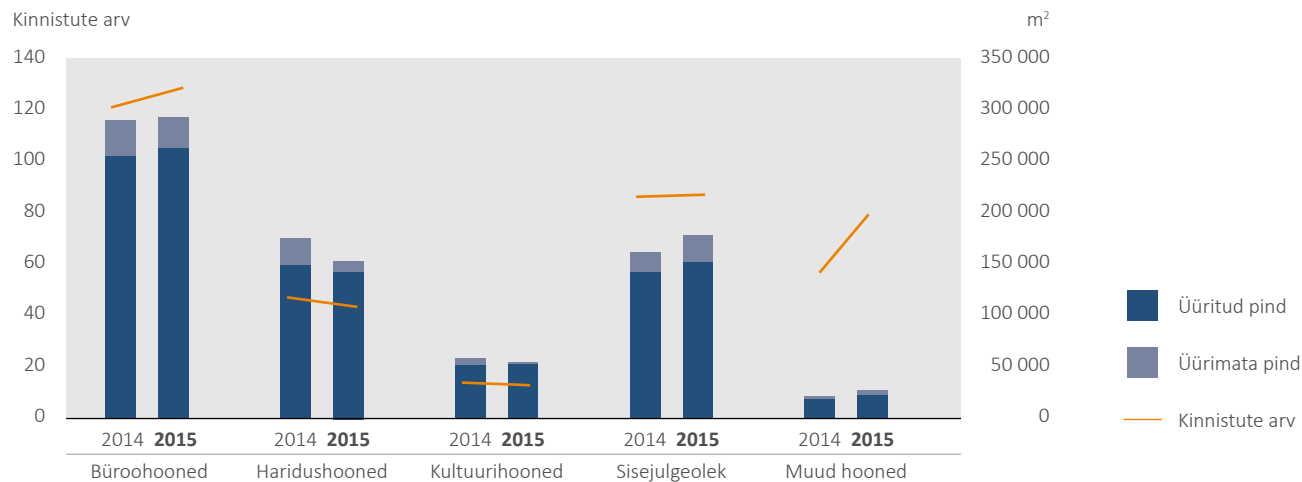
(m²)



Hoonete suletud netopind portfellis on viimase aasta jooksul kokkuvõttes jäänud 2014. aasta lõpu tasemele, olles kasvanud

vaid ca 0,6% ehk 5 766 m² võrra. Portfelli üleselt püsis vakantsus sisuliselt muutumatuna, langes 2015. aastal 30%-lt 29%-ni.

HALDUSPORTFELLI OBJEKTIDE ARV NING SNP STATISTIKA



Hoone infomudeli juhtimine – BIM⁴

Võimaldamaks ehitussektori digitaliseerimist, efektiivsuse kasvu, funktsionaalsemaid ja madala elukaare kuludega hooneid ning maksumaksja raha targemat kasutamist on ehitusprojektide hankimine kasutades BIM tehnoloogiat kujunenud RKASis tavaks. Mis on BIM?

BIM on ehitusinformatsiooni mudel (*Building Information Model*) – tark mudel ehitatavast hoonest või ehitusinformatsiooni modelleerimine (*Building Information Modelling*) – tegevus, mille tagajärjel sünnib BIM mudel või hoopis hoone

infomudeli juhtimine (*Building Information Management*) – mudeli kasutamine äri- ja ehitusprotsesside juhtimiseks, organiseerimiseks ja kontrollimiseks ehitise eluea kõikides etappides.

RKAS projektides oleme siiani tarku infomudeleid kasutanud eelkõige:

1. Lähtemudeli modelleerimiseks olemasoleva hoone kohta
2. Hoone funktsionaalsuse efektiivseks ja terviklikuks kontrolliks
3. Energiatõhususe hindamiseks ja sisekliima analüüsiks

⁴ BIM-i võib käsitleda kui (1) ehitusinformatsiooni mudelit (*Building Information Model*); (2) ehitusinformatsiooni modelleerimist (*Building Information Modelling*); (3) ehitusinformatsiooni juhtimist (*Building Information Management*).

4. Projekti erinevate osamudelite kontrolliks ja koondmudelisse integreerimiseks (ehitavuse kontroll, vastuolude ennetamine ja kontroll, projekti osade ühilduvuse tagamine ning tehnosüsteemide hooldatavuse kontroll)
5. Näitlikustamiseks, projekteeritava hoone arhitektuurse ja sisekujundusliku lahenduse visualiseerimiseks (BIM 3D ehituslabor)
6. Kiiremaks ja efektiivsemaks projekti dokumentatsiooni ülevaatamiseks ja vastuvõtmiseks
7. Mahuarvestuse automatiseerimiseks ja selle täpsustamiseks

Tänu eelmainitud kasutusotstarvetele oleme saavutanud parema kontrolli projektide üle, projektide kvaliteedi tõusu ning läbimõeldumad hoonete funktsionaalsused. Mõned tähtsamad 2015. aasta projektid, kus kasutasime BIM projekteerimist:

- Büroohoone – Pronksi 12
- Terviseamet – Paldiski maantee 81
- Tallinna kohtumaja – Lubja 4
- Eesti Kunstiakadeemia – Põhja pst 7
- Vändra ja Vastseliina päästetepood
- Piusa kordon

Seitsme aasta jooksul, mil RKAS on tegev olnud BIM valdkonnas, on tehtud palju: valminud on mitmed hooned, mis on projekteeritud BIMis, loodud ja tõlgitud on juhendmaterjale nii projekteerijatele kui projektijuhtidele, oleme toetanud mitmeid BIMi alaseid teadus- ja uurimistöid. Lisaks on RKAS osalenud BIM-alase strateegia juhtrühmas, on tänasel päeval osaline Digitaalehituse klasteris ning kuulub Euroopa Liidu BIM tööühma koosseisu. Samal ajal on selge, et palju on veel selles vallas teha, sest BIMi potentsiaal on suur ning võimalikke kasutusotstarbeid mitmeid.

BIM hoonete haldamisel ja hooldamisel

RKAS on alustanud pilootprojekte BIM mudelite kasutuselevõtmiseks ehitiste pikima ja peamise elukaare osas – halduses ja hoolduses. Mõne aasta eest pilootisime Wismari 7 hoone BIM mudeli tehnilist sidumist kinnisvarahaldustarkvaraga ARCHIBUS. Saanud mainitud projektist kindluse, et tehniliselt on sidumine võimalik, oleme alustanud sisulise pilootprojektiga „Eesti Rahva Muuseumi haldusmudeli loomine“. Hoone targal infomudelil on hoone eksploatatsiooni perioodil mitmeid kasutusotstarbeid:

1. Hangete (haldus, hooldus, heakord) toetamine
2. Tulevaste hooldustööde, remonttööde, ümberehituste planeerimine, mahuarvutuste täpsuse suurendamine
3. Kiirem ja kvaliteetsem infokorje kinnisvarahaldurite jaoks.
4. Perspektiivis hoone- ja ärijuhtimise infosüsteemidega sidumine (kiirem ja kvaliteetsem otsuste langetamine tehnosüsteemide hooldusel, ennetava hoolduse parem planeerimine ja tõhustamine, tehnosüsteemide kvaliteetsem opereerimine (käitlemine), hoolduskäskude automatiseerimine, ühekordne infosisestamine jne).
5. Informatsiooni visualiseerimine kõikide otsuste tegemisel ja planeerimisel
6. Vajadusel erinevad simulatsioonid erinevate olukordades hoones ohutuse tagamiseks (evakuatsioon, tule ja suitsu levik, liikumistrajektooride kaardistamine ja optimeerimine)

BIM arengusuunad edasiseks

Üldisteks RKAS arengusuundadeks BIM valdkonnas on rohkemate BIM võimaluste ära kasutamine parema funktsionaalsuse ja teenuse pakkumiseks. Võtmaks mudelid kasutusele hoonete

haldamisel ja hooldamisel, peame läbima veel ehitusprotsessi faasi. Selleks tuleb võimaldada ehitajale kvaliteetne BIM mudel, mille peal oleks võimalik simuleerida ehituseprotsessi sõltuvalt nii ajast kui ka rahast ning teostada mudeli edasiarendust ehitustööd võimaldavaks töömudeliks. Tagades teostusmudeli üleandmise ehitaja poolt, on kõik eeldused loodud BIM haldusmudeli tekkeks. Dokumentatsiooni pidev üleandmine ehitajalt tellijale juba ehitusprotsessi kestel vähendab oluliselt topelt infosistuse vajadust ning tagab dokumentatsiooni parema kvaliteedi, mis saab aluseks valminud hoone haldamisel.

Kliendiandmete kaitse põhimõtted

RKAS on võtnud kasutusele turvameetmed eesmärgiga tõenäolisemate ohtude tingimustes vältida infovarade ja ettevõtte maine kahjustamist ning tagada katkestuseta tegevus RKAS-i eesmärkide saavutamisel ja oma klientide ja partneritega seotud teabe turvalisel käsitlemisel. Selleks on koostatud infoturbejuhend, mille põhjal rakendatakse infoturbe poliitikat ning tagatakse RKAS-i infovarade terviklus, konfidentsiaalsus ja käideldavus. Piirangud ärisaladusega ümberkäimiseks on kirjeldatud sisekorraeskirjades.

Igale kliendile on koostatud oma tegevusplaan, mille alusel toimub ka perioodiline kliendipoolse tagasiside kogumine.

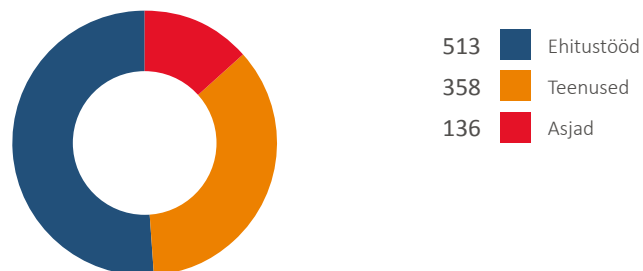
Hanked

2015. aastal korraldas RKAS 1007 hanget, mis on üle 270 hanke rohkem võrreldes eelmise perioodiga (2014. a korraldati 730 hanget).

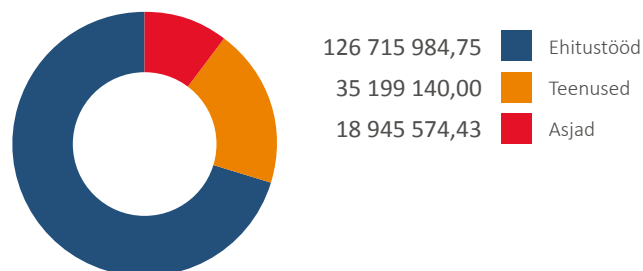
Riigihangetega sõlmitud lepingute maht kokku ulatus 180,8 miljoni euroni. Hankemenetlusliikidest on arvuliselt enim korraldatud alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (69,4%), mille maksumuse osakaal moodustas 4,6% kogu hangete kogumahust.

Hangete kogumaksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas 158,7 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 51% kogu hangetest ning 70% hangete kogumaksumusest.

HANGETE ARV 2015. AASTAL HANKEOBJEKTI JÄRGI



HANGETE MAKSUMUS 2015. AASTAL HANKEOBJEKTI MAKSUMUSE PÕHISELT



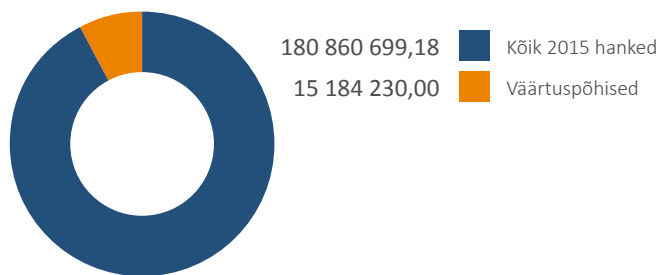
Perioodi jooksul oli ebaõnnestunud hankeid kokku 10, moodustades kogu korraldatud hangetest 0,98%. Kuue hanke osas esitati seitse vaidlustust, millest Rahandusministeeriumi juures asuv riigihangete vaidluskomisjon jättis rahuldamata viis.

Väärtuspõhised hanked

RKAS-i eesmärgiks on edendada väärtuspõhiste hangete praktikat, et tagada parema kvaliteediga ja tellija vajadusi rohkem arvestavad ehitused ja teenused. 2015. aastal korraldatud väärtuspõhistest hangetest olid maksumuse põhjal suurimateks Terviseameti uue hoone arendamine, Ugala teatri rekonstrueerimine ning Nukuteatri juurdeehitus. Kahest suuremast läbi viidud väärtuspõhisest hankest olid olulisemad heakorrateenuse ning tehnohooldusteenuse tellimine Eesti Rahva Muuseumi (ERM) uue hoone korrashoiuks. Viimati nimetatud hangete eesmärgiks on eelkõige tagada kvaliteedi kasv kinnisvara korrashoiuteenustes.

Väärtuspõhiste hangete väärtuseks on kliendi kaasamine ning pakkujapoolne teenuse osutamise läbimõtlemine selle kavandamise algstaadiumis. 2015. aastal korraldas RKAS väärtuspõhiseid hankeid kokku 9 kogumaksumuses 15,1 miljonit eurot. Väärtuspõhised hanked moodustasid 0,89% kogu korraldatud hangetest ning 7,75% hangete kogumaksumusest.

2015 VÄÄRTUSPÕHISED HANKED MAKSUMUSE VÕRDLUSES



Põhimõte

Kui hankija sõlmib hankelepingu majanduslikult soodsaima pakkumuse alusel, nimetab hankija hankelepingu esemega seotud objektiivset hindamist võimaldavad pakkumuste hindamise kriteeriumid. Määravad võivad olla eelkõige kvaliteet, hind, tehniline väärtus, esteetilised ja funktsionaalsed omadused, samuti keskkonda mõjutavad omadused, käitamis- kulud, tasuvus, müügijärgne hooldus ja tehniline abi ning selle maksumus, hankelepingu täitmise tähtaeg vastutavate isikute spetsiifilised tõendatud oskused või kogemus, millest otseselt sõltub töö kvaliteet. Hankija nimetab pakkumuste majandusliku soodsuse hindamise seisukohast objektiivselt põhjendatud suhtelise osakaalu, mille ta igale valitud pakkumuste hindamise kriteeriumile omistab. Pakkujad peavad esitlema oma plaani suuliselt kuni 30 minuti jooksul hindamiskomisjonile, mis aitab veenduda, et pakkuja on projekti paremini läbi mõelnud ning riske põhjalikumalt hinnanud.

Kunstikonkursside korraldamine

Kunstiteoste tellimise seadus (KTTS) läbis 2014. aastal uuenduskuuri, mille aluseks oli kunstnike, tellijate ning ka hoonete hilisemate kasutajate tagasiside. Seaduse põhiline idee jäi samaks: endiselt suunatakse 1% riikliku ehitise maksumusest kunstiteoste tellimiseks ja seeläbi avaliku ruumi rikastamiseks kunstiga. Uuenduste eesmärk oli täpsustada eelkõige sõnastusest tulenevaid probleeme ning muuta seadus kasutajatele arusaadavaks ja üheselt mõistetavaks. Muudatused aitavad ka paremini korraldada kunstiteoste tellimist.

Kuigi konkurss viiakse läbi riigihangete seaduse põhimõtteid järgides, ei ole kunstiteoste tellimine riigihange. Samuti ei ole teose valimisel hind kriteeriumiks, kuna see on eelnevalt ette määratud ning kõigile osalejatele konkursi väljakuulutamise

hetkel teada. Žürii hindab konkursile esitatud kavandite alusel teoste esteetilisi, funktsionaalseid ja keskkonda mõjutavaid omadusi vastavalt võistlusjuhendis määratud kriteeriumitele. Võitjaks valitakse asukohta, hoone kasutust, asutuse tegevusala ning teose potentsiaalset auditoriumit arvesse võttes kunstiliselt parim teos.⁵

RKAS on seaduse üks kohustuslasi. Kultuuriministeeriumi hinnangul võib RKAS-i pidada kogenuimaks kunstiteoste tellijaks, olles korraldanud kõige rohkem kunstiteoste tellimise konkursse (muuhulgas ka teenusepakkujana).

Võistlusjuhendi koostamisel ja konkursi läbiviimisel on RKAS lähtunud põhimõttest, et protsess peab tervikuna olema läbi- paistev ning kõigile üheselt mõistetav.

Kunstiteose tellimine on ennekõike võimalus kultuurilise ja ruumilise väärtuse loomiseks ning töökeskkonna ja avaliku ruumi rikastamiseks, mis mõjutab hästi asutuse kuvandit ning parandab hoone kasutajate elukvaliteeti.⁶

Kunstiteoste tellimise konkursil hindab anonüümseid ideekavandeid vähemalt viieliikmeline žürii. Tagamaks konkursi tulemusel tellitavate teoste kõrget kunstilist taset, on seadusega ette nähtud, et vähemalt kaks kolmandikku žürii liikmetest peab nimetama kujutava kunsti alal tegutseva loomeliidu juhatus. Sõltuvalt lähteülesandest ja vajadusest on žüriisse kaasatud ka hoone arhitekt, sisearhitekt, muinsuskaitse või muu eriala ekspert.

Kunstiteose mõiste on 21. sajandil piisavalt lai, leidmaks igasse keskkonda ja iga tegevusalaga sobiv ruumi rikastav teos – tellida on võimalik nii traditsioonilist õli- või akrüülmaali, graafikat, skulptuuri, fotokunsti, installatsioone, videoteoseid, valgus- kui ka heliobjekte.⁷

Käesoleval perioodil oli RKAS-i poolt korraldatud kunstikonkursse kokku 8 kogumaksumusega 213 tuhat eurot.

2015. AASTAL VALMINUD TÖÖD:

- Tallinna Tervishoiu Kõrgkool, võidutöö „Sõna“ (mustvalged fotod);
- Tartu Tervishoiu Kõrgkool, võidutöö „Räni“ (skulptuur);
- Tallinna Ehituskool, võidutöö „Kuldsed käed“ (siseruumi pannod ja välisruumi skulptuur);
- TTÜ Eesti Mereakadeemia, võidutöö „Tuuleaerud“ (installatsioon);
- Narva Vanalinna Riigikool, võidutöö „Sülem“ (installatsioon);
- Kehtna Majandus- ja Tehnoloogiakool, võidutöö „Alastus“ (fotokunst);
- Ida-Virumaa Kutsehariduskeskus, võidutöö „Raua hää!“ (metalli- ja sepakunsti taies);
- Rahvusarhiiv, võidutöö „Uure“ (fassaadikangas).

⁵ http://www.kul.ee/sites/default/files/150717_kttts_rakendamise_juhend.pdf, lk 9

⁶ http://www.kul.ee/sites/default/files/150717_kttts_rakendamise_juhend.pdf, lk 12

⁷ http://www.kul.ee/sites/default/files/150717_kttts_rakendamise_juhend.pdf, lk 14



Rekonstrueeritud
SILLAMÄE Kutsekool

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelneva perioodiga puudutavad töötajatega seotud statistilistes näitajates toimunud muudatused töötajate koguarvu vähenemist ning muutusi töötajate vanuselises ning ametialases skaalas. Struktuurselt on töötajaskond vähenenud peamiselt oskustöölise ning spetsialistide ametikohtade arvelt ning suurenenud insenertehnilise personali ning esmatasandi – ja keskastmejuhtide arvelt. Eelmainitud muudatuste peamiseks põhjuseks on varade ülevõtmise tsentraliseerimise, optimeerimise ja investeerimise (TOI) strateegiapõhimõtete järjepidev rakendamine. Käesoleval perioodil toimunud muudatused RKAS töötajaskonnas on seotud kinnisvaraportfelli suurenemisega.

Kokku oli RKAS-is 2015. aasta lõpu seisuga 246 töötajat (2014: 307). Sarnaselt eelmise aastaga töötas tööettevõttelepingu alusel 10 ning käsunduslepinguga 2 isikut. Varade ülevõtmisega mitteseondvalt on uusi liitunud töötajaid 53 isikut (2014: 32) ning töötajaskonna vabatahtlik volavus on vähenenud 4,7%-ni, olles möödunud aastal 8,3%.

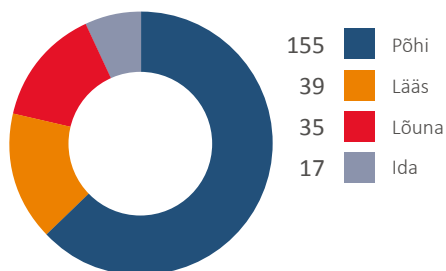
2015. aastal on lisandunud 3 tähtjalise töölepinguga töötajat. Täistööajaga töötajate arv oli 213 ning osalise tööajaga töötas 33 isikut.

Töötajate koguarvu vähenemisel on proportsionaalselt võrdeliselt vähenenud nais- ja meessoost töötajate arv. Käesoleval aastal on siirdunud 2 töötajat isapuhkusele, perioodivältil lapsehoolduspuhkuselt naasnuid ei olnud. Võrreldes eelmise aastaga vähenes praktiliselt olnud töötajate arv; perioodi vältel oli RKAS-is praktiliselt 2 isikut.

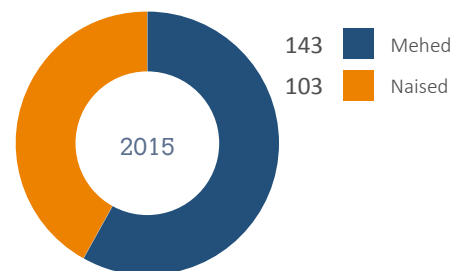
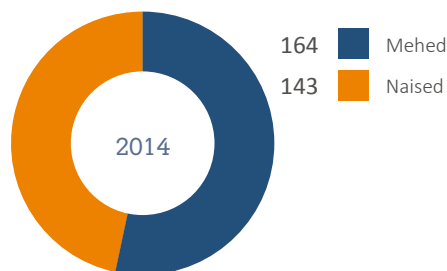
Piirkondliku liigituse alusel töötab sarnaselt eelmise aastaga kõige enam inimesi Põhja piirkonnas.

Mehi töötab RKAS-is 58% ning naisi 42%. Võrreldes eelmise aastaga töötajaskonna soolises jagunemises olulisi muutusi ei toimunud.

TÖÖTAJAD PIIRKONNAS PAIKNEMISE JÄRGI



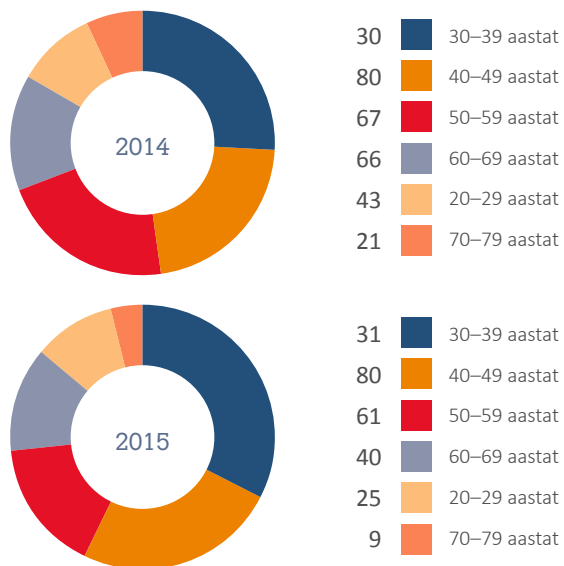
TÖÖTAJAD SOO JÄRGI



Tulenevalt varade ülevõtmisega kaasnenud muudatustest on võrreldes möödunud aastaga toimunud muudatused töötajaskonna vanuselises jagunemises, oluliselt on vähenenud

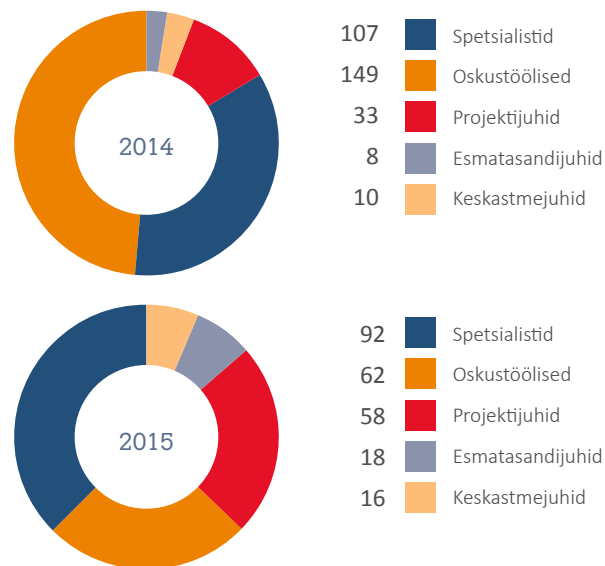
keskmisest vanem töötajaskond. Keskmises vanuses olevate töötajate arvu osas käesoleval perioodil olulisi muutusi ei ole toimunud.

TÖÖTAJAD VANUSE JÄRGI

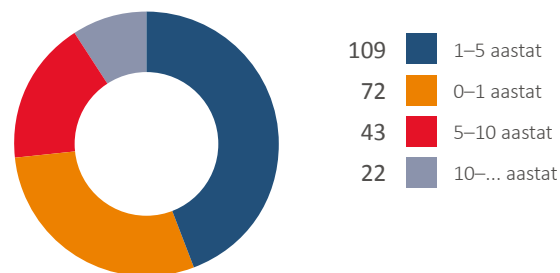


Käesoleval aastal on töötajate keskmiseks vanuseks 41,0 aastat, mis eelmisel aastal oli 50,1 aastat.

TÖÖTAJAJD AMETIALASE SKAALA JÄRGI



TÖÖTAJAJD STAAŽI JÄRGI 2015



Koolitused

Koolituste korraldamisel ning valikul lähtutakse kaks korda aastas peetavate arengu- ja tulemusvestluste tulemustest ning töötajate soovidest ning vajadustest. Uutel ametisse asunud töötajatel tuleb kohustusliku koolitusena läbida sisseelamiskoolitus. Organisatsiooni kultuur toetab töötajate elukestvat õpet, soodustab ning toetab kutsekoolitusi ja kutseksamite sooritamist, töötajate täiendõpet, iseseisvat õpet ning kõrghariduse omandamist.

Sarnaselt eelmise aastale omandasid töötajad 2015. aastal 61 kutsetunnistust.

2015. aastal viidi läbi 360° hindamine, mille tulemusena koostati juhtide arenguprogramm ning viidi läbi kohustuslikud koolitused kõikidele juhtimistasanditele. Töötajate tagasiside koolituse läbinud juhtidele oli positiivne.

2015. aastal toimus töötajate koolitusi kokku 11 258 tunni ulatuses (2014. aastal 8012 tundi), keskmine koolitustundide arv oli 59 koolitustundi ühe koolitatava kohta (2014. aastal 51 koolitustundi). Tulenevalt suurenenud koolitustundide arvust on võrreldes eelmise aastaga suurenenud koolitus-tegevuste eelarve. 2015. aastal oli koolituskuludeks arvestatud 108 tuhat eurot (2014. aastal 99 tuhat eurot).

Töökeskkond

Töötajatele korraldatavatest üritustest väärivad märkimist divisjonide infopäevad, milles ühendatakse meeskonnatöö nii koolituse kui meelelahutusega.

Tööõnnetuste ning kutsehaiguste vähendamiseks viiakse läbi töökohtade riskianalüüs ning uuendatud on tööohutust puudutavaid juhendeid.

Lisaks perioodilisele tervisekontrollile on töötajatele ette nähtud spordi- ja terviseedendamise kulude kompensatsioon.

RKAS-i töötajad võivad töötada kodukontoris, mille päevade arv kuus ei ole limiteeritud. Selle tingimuseks on, et samadest reeglitest peetakse kinni, mis kontoris olles – töötaja peab vastama telefonile ja kirjadele ning olema kättesaadav. Kodukontori kasutamise võimalust on leidnud aktiivset kasutust.

Töötajate eetikakoodeks

Eetikakoodeks sätestab RKAS töötajatele esitatavad olulised eetilised põhimõtted ja toob välja tegevused, mida peetakse lubatavaks ning mida lubamatuks. Eetikakoodeks tugineb RKAS väärtustele, milleks on kompetentsus, hoolivus ja usaldusväärsus, samuti meie kultuuriruumi headele tavadele, traditsioonidele ning üldtunnustatud moraalnormidele. Eetikakoodeksis on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskauulekus, vastutustunne, täpsus ning konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keeld tööülesannete täitmisel. Eetikakoodeks rakendub kõigile tööandjaga tähtjalises või tähtjatatus töölepingulises suhtes olevatele isikutele, samuti juhtorganite liikmetele ja praktikantidele. 2015. aastal ei ole eetikakoodeksi rikkumisi ette tulnud.



Rekonstrueeritud NARVA-1 piiripunkt



KESKKOND

- Läbi keskkonnapoliitika on ettevõtte võtnud kanda osa sotsiaalsest vastutusest ning kinnisvarakeskkonna looja ja hoidjana püüdleb keskkonnasõbralikkuse ja energia- säästlikkuse poole. Keskkonna- ja energiasäästule suunatud tegevuste juures arvestame ka majanduslikku põhjendatust.

Keskkonnapoliitika

Ettevõttes on rakendatud järgmised keskkonnapoliitika põhimõtted:

Sotsiaalse vastutuse kandmisega panustame keskkonna hoidmisse

Me mõistame keskkonnavalase sotsiaalse vastutuse kandmise all viise, kuidas aidata kaasa meid ümbritseva keskkonna hoidmisele. Lööme kaasa loodushoidu ja keskkonnakaitset edendatavates ettevõtmistes.

Kinnisvarakeskkonna kavandamisel ja loomisel lähtume keskkonnasäästlikkusest

Iga ehitis mõjutab väliskeskkonda. Seepärast on oluline, et ehitised oleksid rajatud keskkonnale avaldatavat mõju arvesse võttes. Uute hoonete kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel püüdleme energiasäästlikkuse poole. Hoonele sobiva küttelahenduse valikul lähtume võimalusel keskkonnasõbralikkusest.

AASTA HOOLIVAIM | Indrek Klaassen | Lääne piirkonna haldusjuht

Kolleegid Indrekust: „Ta oskab meeskonda ühtsena hoida. Indrek pakub alati abi, kui näeb kolleegi hädas ja probleemidesse süvenedes püüab alati leida kõigile sobiva lahenduse.“

Kinnisvara omanikuna saame vähendada kinnisvarakeskkonna kasutamist tulenevat mõju keskkonnale

Iga ehitis vajab oma kasutusajal suurel hulgal energiat ning hooldus- ja remonditööde tegemist, mis kõik suurendab just ehitisega seotud ressursside vajadust. Lisaks tekib ehitise kasutamise käigus erinevaid jäätmeid. Energia ja ressursside (ennekõike vesi) säästmise eesmärgil jälgime jooksvalt energia- ja ressursi kulusid, vajadusel neid kas piirates või suurenemast hoides. Oleme seadnud sihiks tagada hoonete kasutajate jäätmete nõuetekohase utiliseerimise ning kõrgendatud tähelepanu pöörame ohtlike jäätmete käitlemisele.

Keskkonnajuhtimissüsteemi rakendamine

Oma tegevusalast lähtuvalt on RKAS nii kinnisvarakeskkonna looja kui ka selle hoidja, millest tulenevalt avaldatakse mõju ümbritsevale keskkonnale. RKAS rakendab tegevuses ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimissüsteemi ning sellest standardist lähtumisega on võetud kohustuseks:

- määratleda ettevõtte keskkonnapoliitika;
- selgitada välja oma tegevusest tingitud keskkonnalased aspektid, et määrata kindlaks olulised keskkonnamõjud;
- selgitada välja ja järgida kohalduvad õigusaktid ja muud ettevõtte poolt tunnustatud nõuded, mis seonduvad määratletud keskkonnaaspektidega;
- püstitada keskkonnaalased eesmärgid ja kava nende elluviimiseks;
- planeerida, ohjata, seirata ja auditeerida loodud keskkonnajuhtimissüsteemi.

Kompetentsikeskus energiatõhususe valdkonnas

Riigi Kinnisvara strateegiliseks eesmärgiks on 2017. aastaks olla riigisektori kinnisvara kompetentsikeskuseks energiatõhususe valdkonnas, mis suudaks vastata praegustele keskkonna- ja tehnilise ekspertiisi alastele nõudmistele ning töötada välja uusi arengusuundi kinnisvaras.

KOMPETENTSIKESKUS HÕLMAB ENDAS:

- Metoodikat, mille alusel tööd tehakse;
- Koostööd erinevate osapooltega, sealhulgas väliste koostöövõrgustikega;
- Nii sise- kui väliskoolitusi.

Kompetentsikeskus võimaldab luua eesrindlikke tehniliste nõuete juhendeid, mille kasutusala võib laieneda ka erasektorile. Oma pikaajalisele kogemusele tuginedes oleme välja töötanud juhendi „Tehnilised nõuded kooli- ja büroohoonetele“, mille eesmärk on võimalikult täpselt ja üheselt tõlgendatavalt määratleda hoonete projekteerimise ja ehitamise põhimõtted ning kasutatavatele materjalidele, süsteemidele ja seadmetele esitatavad tehnilised nõuded. Soovime tagada oma klientidele parima võimaliku kinnisvarakeskkonna, mistõttu on juhendis mitmed nõuded rangemad võrreldes kehtivates õigusaktides kehtestatud miinimumnõuetega.

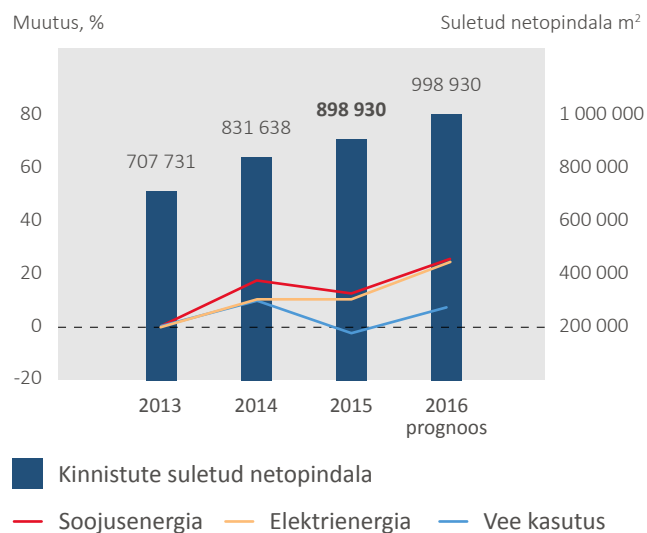
Energia- ja veekasutuse ülevaade

RKAS teostab kuupõhist energia- ja veekasutuse registreerimist oma haldusinfosüsteemis ning kvartaalset aruandlust monitoringuandmete põhjal. Keskkonna- ja tehnilise toe osakond

koostöös klientidega analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks.

Energia- ja veekasutuse analüüsist on välja jäetud üksikud vigaseid tarbimisandmeid sisaldavad kinnistud. Puudlike tarbimisandmeid omavad peamiselt eelneval aastal ületunud kinnistud, mille tarbimisajalugu ei ole säilinud või siis ei ole toimunud varasemat taset ja regulaarset tarbimisandmete mõõtmist. Alloleval joonisel on võrreldud kolme viimase aasta tarnitud energia suhtelist muutust vaadeldud portfelli mahu ning on lisatud prognoos energiakasutuse kohta 2016. aastal.⁸

ENERGIAKASUTUSE SUHTELINE MUUTUS



⁸ Analüüs on koostatud eeldusel, et RKAS-i portfelli suureneb 2016. aastal ligikaudu 100 000 m² võrra

Võrreldes eelnevate aastatega on 2015. aastal vaadeldud portfelli mahu energiakasutus võrreldes portfellikasvuga olnud väiksem või isegi langenud. Peamiselt on langus tingitud väliskliimast – 2015. aasta kütte kraadpäevade arv on umbes 13 % väiksem võrreldes 2013. aastaga ja 14 % väiksem võrreldes 2014. aastaga – see omakorda näitab, et kütteperioodi ööpäeva keskmine välisõhutemperatuur oli keskmiselt 13% kõrgem kui 2013. aastal ja 14% kõrgem kui 2014. aastal, mistõttu soojusenergiavajadus peabki olema suhteliselt madalam.

Veekasutus ei ole üldiselt sõltuvuses väliskliimast, ning sõltub peamiselt hoone kasutaja kasutusharjumustest ja kasutusintensiivsusest, mistõttu RKAS-il puudub otsene võimalus piirata portfelli veekasutust. Vaid muuseumites, mille siseõhku tuleb niisutada, sõltub veekasutus väliskliimaparameetritest ning RKAS-il on võimalus hoida veekasutust mõningal määral kontrolli all.

Sisejulgeoleku hoonete veekasutus sõltub palju ka sõidukite pesemisest ja väljakutsete arvust. Tartu Vangla survenuppude paigaldamine vähendas vangla veekasutust 22,5 % võrra, ning kogu portfelli veekasutust ca 4,5 % võrra, ülejäänud osa portfelli veekasutuse vähenemisest on tulnud peamiselt kasutaja teadlikkuse tõusust ja mõnest väiksemast meetmest (nt. Pärnu muuseumi automaatika uuendamine, mis langetas Pärnu Muuseumi veekasutust 21% võrra).

2016. aasta prognoositav energiakasutuse tõus on seotud portfelli kasvuga.

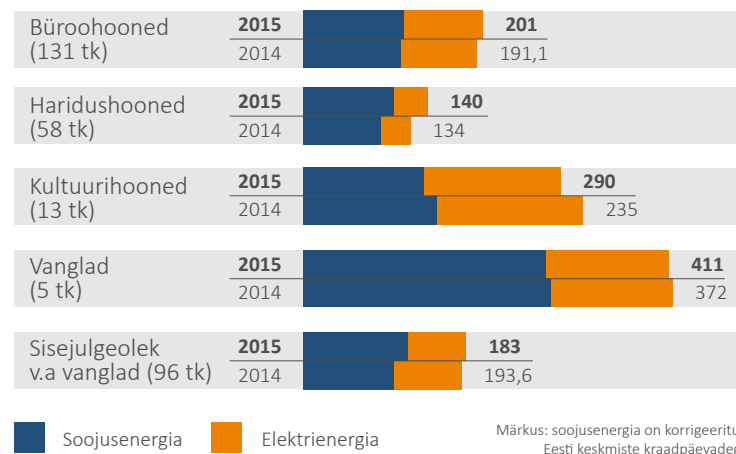
Tarnitud energia ja vee kogused erineva kasutusotstarbega kinnistute kaupa

RKAS-i portfellis on erineva kasutusprofili ja otstarbega kinnistuid ja hooneid elamutest ja sisejulgeoleku hooneteni. Hoone või kinnistu kasutus mõjutab oluliselt selle energiakasutust mistõttu ei ole võrreldavad näiteks büroohoone, mida kasutatakse keskmiselt 5 päeva nädalas 10 tundi ööpäevas ning sisejulgeoleku hoone, mis on igapäevaselt kasutuses 24 tundi.

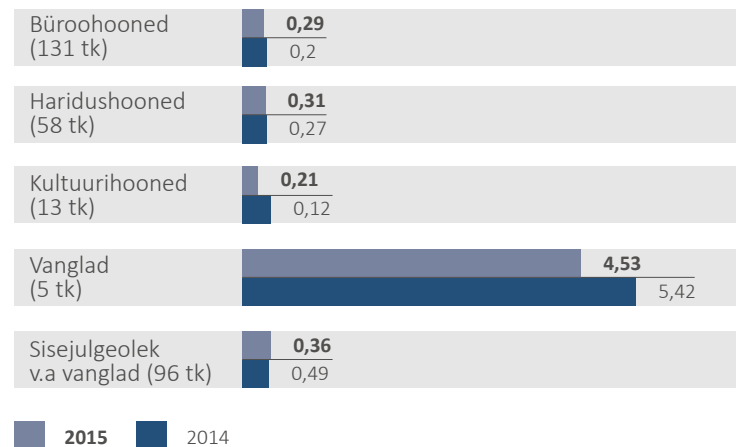
Neli suurima energiakasutuse ja SNP-ga erineva kasutusotstarbega kinnisturühma on büroo, sisejulgeolek, haridus ja teadus ning kultuurihooned. Sisejulgeoleku hoonete alla jäävad ka väga suure suletud netopindala ja energiakasutusega vanglad, mida on otstarbekas vaadelda eraldi.

Kinnistute veekasutus on 2015. aastal võrreldes eelneva aastaga sarnasel tasemel, vanglate veekasutuses langus, tänu läbi viidud erinevatele vee ja energiasäästu meetmetele tulenenud peamiselt Tartu Vanglast.

TARNITUD ENERGIA ERIKASUTUS KWh/m² SÕLTUVALT KINNISTU KASUTUSOTSTARBEST



TARNITUD VEE ERIKASUTUS m³/m² SÕLTUVALT HOONE KASUTUSOTSTARBEST



Energiasäästulahenduste kohta on võimalik saada taustinformatsiooni juurde RKAS-i veebilehelt <http://www.rkas.ee/parim-praktika>.

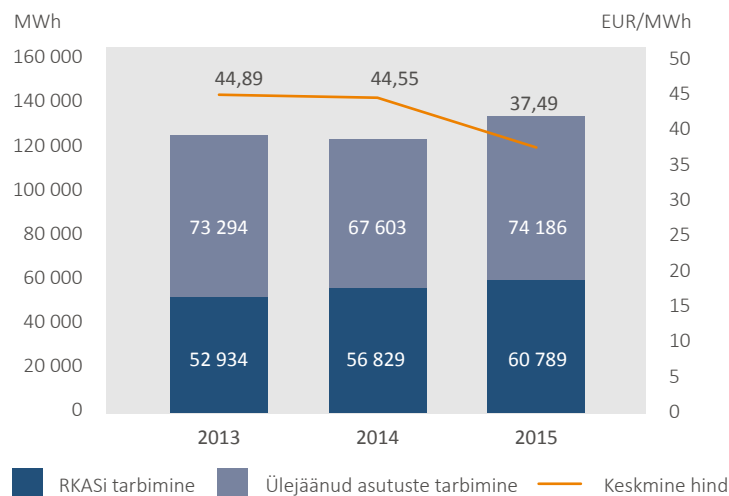
Elektrienergia tarbimise, maksumuse ja hindade võrdlus

RKAS korraldas 2014. aastal üleriigilise ühishanke elektrienergia ostmiseks 2015. aastal vastavalt eelduslikule aastasele kogusele 140 GWh (mis moodustab ca 2% kogu Eesti elektrienergia tarbimisest) ja 1902 mõõtepunktile. RKAS-i ühishankes osalejate tarbimine 2015. aastal kujunes ca 8 % kõrgemaks kui 2014. aastal.

Vastavalt, 2015. aastal tarbisid ühishankes osalejad 134 GWh ning 2014. aastal 124,5 GWh. Tarbimise kasv oli tingitud asjaolust, et ühishankega ühinesid uued asutused, keda 2014. aasta hankes ei olnud. Samuti avaldasid mõju tarbimise kasvule uued ehitised, mille sisekliima tagamiseks kasutatakse sundventilatsiooni.

Elektrienergia keskmine hind ühishanke portfellis langes oluliselt. Positiivset mõju portfelli lõpphinnale avaldas oluliselt langenud hind Nord Pool Spot börsil. Samuti toetas ka ostuhindade langemist asjaolu, et võrreldes 2014. aastaga, kui oli ostetud fikseeritud hinnaga 2/3 kogutarne, siis 2015. aastal vähendasime fikseeritud hinnaga ostetavat kogust kuni 1/3 kogutarne kogusest. 2015. aasta kogutarne kaalutud keskmiseks hinnaks kujunes 37,49 EUR/MWh kohta, mis on ca 19% 2014. aasta hinnast madalam (44,55 EUR/MWh).

RKAS-I POOLT KORRALDATUD ELEKTRIENERGIA ÜHISHANKE HINNAD JA TARBIMISMAHUD



- **Hinnalanguse ja tarbimise kasvu mõjul langes ostuportfelli maksumus 2015. aastal 10% võrreldes 2014. aastaga.**

Soojusenergia

Enamik RKAS objektidest asuvad suurtes linnades ning soojusenergiat ostetakse kaugkütte võrgust, ca 75% tarbitud soojusenergiast. Ülejäänud objektidel toodetakse soojusenergiat lokaalselt erinevatest kütustest (13% - maagaasist, 8% - kerge kütteõlist, ning teistest küteliikidest).

RKAS OBJEKTIDE SOOJUSENERGIA TARBIMISANDMED

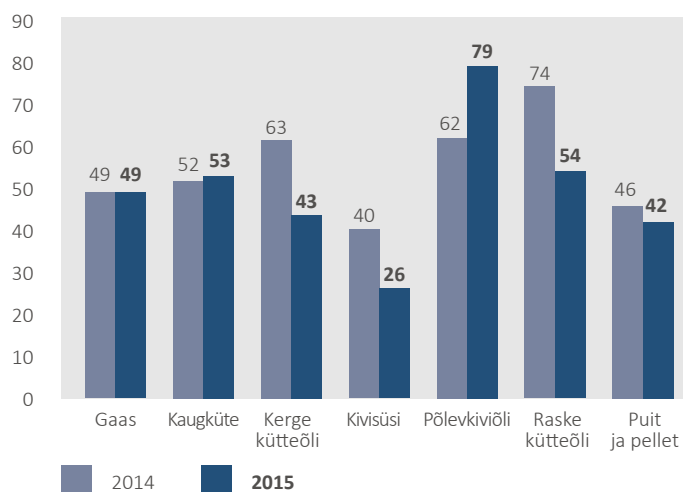
(MWh)

Kütuse liik	2013	2014	2015
Kaugküte	55 653	71 179	64 558
Gaas	11 954	12 322	12 209
Kerge kütteõli	6 136	7 633	10 166
Kivisüsi	1 757	2 198	2 672
Põlevkiviõli	926	949	571
Raske kütteõli	372	365	530
Puit ja pellet	1 220	1 224	1 264
Kokku	78 019	95 871	91 969

RKAS-i halduses on 74 objekti, kus haldurid ostavad kütuseid soojusenergia tootmiseks. Lisaks sellele üle 70 objekti omavad diisलगeneraatorid elektrienergia tootmiseks juhul kui elektrivõrgus tekib avarii. Aruandes arvestatakse seitset kütuseliiki, mis kasutavad RKAS-i objektid soojus- ja elektrienergia tootmiseks: maagaas, kerge kütteõli, kivisüsi, pellet, põlevkivi õli, raske kütteõli ja puit.

SOOJUSENERGIA KESKMISED HINNAD RKASI OBJEKTIDEL

(EUR/MWh)



Energiasäästulahendused

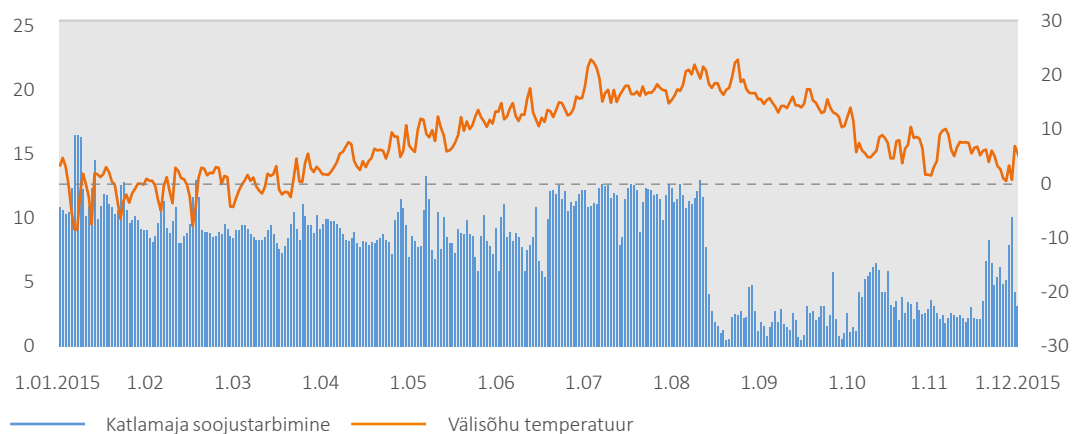
2014. aastal tehti kindlaks TOP 20 suurima energiakasutusega kinnistut, valikus olid hooned neljast suurima kasutusotstarbega kinnistutüübist ning võrdse kaaluga arvestati nii absoluutkui ka erikasutust. 2015. aastal on tegeletud olukorra kaardistamise ning võimalike tegevuste planeerimisega energiasäästu lahenduste leidmiseks.

Üldiselt võib mõjuanalüüsi sattunud hoonete tehnilise olukorra ja energiasäästu potentsiaali kohta üldistada, et lihtsamad ja suuremat säästu andvad meetmed on valdavalt ellu viidud ning suuremad ja intensiivse kasutusega kinnistud on üldiselt rahuldavas seisukorras. Üleliigse energiakasutuse kõrval esineb hoonetes rohkelt erinevaid sisekliima probleeme.

Enim säästeti Eesti Kunstimuuseumi (KUMU) tehnosüsteemide ümberehitamise tulemusel, mille käigus paigaldati soojuspumbasüsteem kuivatusprotsessi heitsoojuse taaskasutamiseks. 2015. aasta I poolaastal projekteeriti tehniline lahendus, ning alates 18.08.2015 lülitati töösse kaks a` 200 kW soojusvõimsusega soojuspumpa sisekliima optimaalseks tagamiseks. Esmased tulemused näitavad, et töödega on saavutatud oluline rahaline võit, kuna vajalikust soojusenergiast 56% on saadud kuivatus/jahutusprotsessi heitsoojusest. Lisaks otseselt vähenenud soojusenergiakulule on langenud ka elektrienergiakasutus kuna uute soojuspumpadega on efektiivsem toota jahutusenergiat kui vanade jahutuskompressorseadmetega.

KUMU KATLAMAJA SOOJUSTARBIMINE PERIOODIL 1.01.2015-29.02.2016

(MWh/päevas)



Kokkuvõtvalt on perioodil 18.08.2015 kuni 29.02.2016 KUMU energiakulu vähenenud ligikaudu 58 000 euro võrra tänu soojuspumpade kasutuselevõtuga. Süsteem on sellel perioodil töötanud efektiivsusega 7,12, ehk 1 ühiku elektrienergiaest on saadud 7.12 ühikut soojus/jahutusenergiat.

Antud lahendus on kopeeritav peamiselt muuseumitele või hoonetele kus eksisteerib samaaegne jahutus ja soojusenergiavajadus.

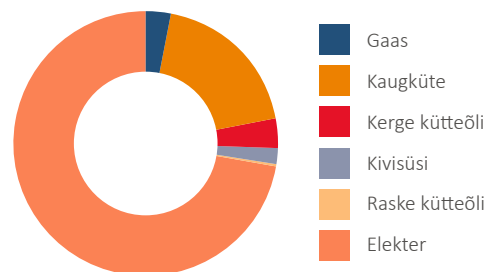
Kasvuhoonegaaside heitkogused

RKAS peab arvestust väliskeskonda emiteeritud süsinikdioksiidi heitmete üle. Süsinikdioksiidi (CO₂) heitkogused, mis paisati atmosfääri RKAS haldus- ja lepingulise portfellis olevatelt kinnistutelt 2015. aastal on toodud joonisel 17. Müügiportfelligist

liiguvad objektid välja ning arendusportfellis ei ole sageli adekvaatseid energiakasutusandmeid, seega nende portfelligist kinnistuid analüüsis ei arvestata. Esitatud andmete arvutuste aluseks on kasutatud CO₂ eriheitmed.

RKAS HALDUS JA LEPINGULISES PORTFELLIS OLEVATE HOONETE ENERGIAVARUSTAMISEKS TARNITUD KÜTUSTE CO₂ HEITKOGUSED⁹

(t)



⁹ Kasutatud CO₂ heitkoguseid on korrigeeritud vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 94 „Välisõhku eralduva süsinikdioksiidi heitkoguse määramismeetod“ ning elekter pärineb statistikaameti andmetest

Kütus	tCO ₂ /MWh
Gaas	0,2
Kaugküte	0,225
Kerge kütteõli	0,26
Kivisüsi	0,54
Põlevkiviõli	0,28
Raske kütteõli	0,28
Puit	0
Pellet	0
Elekter	0,85

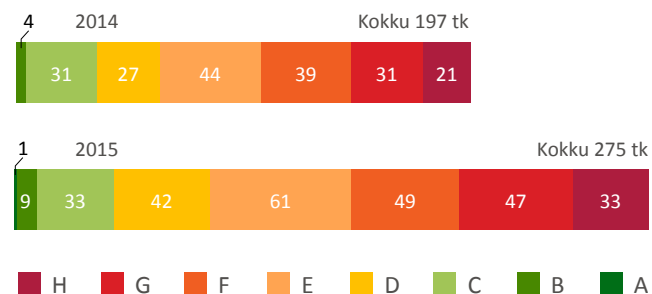
Arvutuste aluseks kasutatud CO₂ eriheitmed

Kõige suurema CO₂ sisaldusega on elektrienergiakasutus mida kasutatakse nii hoone sisekliima tagamiseks (ventilatsioon, jahutus, valgustus jne.) kui ka hoone funktsioonide täitmiseks (nt. arvutid, printerid jne.). Süsinikdioksiidi heitmeid on võimalik vähendada, kas energiatarbimise vähendamisega või üleminekuga keskkonnasõbralikuma energiatootmisele taastuvatest energiaallikatest. Tihti ei ole võimalik lokaalselt taastuvenergiat toota. Rohelist energiat on võimalik soetada elektrimüüjatelt ostes selle kinnituseks päritolusertifikaate, mis kinnitavad, et kasutatud elektrienergia on toodetud taastuvatest allikatest (päritolusertifikaadi maksumus 1 MWh = 0,3-1 EUR).

Energiamärgiste jaotus

RKAS-i portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus on toodud järgneval joonisel:

PORTFELLI ENERGIAMÄRGISTE JAOTUS



Võrreldes eelmise aastaga on objektide arv suurenenud seoses varade ülevõtmisega ning olemasolevatele hoonetele energiamärgise tellimisega.

Vastavalt seadusele on uue hoone miinimumnõue C energiamärgise klass, kuid alates käesolevast aastast tõhustab RKAS oma nõudeid ning plaanib hakata ehitama vähemalt B energiamärgise klassiga hooned. Muudatus on vajalik, kuna juba alates 01.01.2019 peavad kõik uued keskvalitsuse hooned lähtuvalt EU direktiivist 2010/31/EL olema A klassi hooned.

Osoonikihti kahandavad ained

Kuigi uutel hoonetel ei kasutata osoonikihti kahandavaid aineid, on RKAS-i portfelli üle tulnud objekte, mille külma-, kliima- või tuletõrjeseadmetes, laborites või kahjuritõrjes on need kasutusel.

Osoonikihti kahjustavat ainet R22 on arvel kokku 96,6 kg (2014: 70,1 kg), mida sisaldavaid seadmeid on kokku 10 (2014: 8 seadet). Kõik on plaanis välja vahetada või ümber seadistada aastatel 2016 – 2020, üleminek toimub ainetele R-422D ja R-407.

Lõppfaasis on tehnohoolduse tehnilise kirjelduse üldosa uue redaktsiooni viimistlemine, milles osoonikihti kahandavate ainete ja fluorgaaside käitlemist käsitlevat osa on oluliselt täiendatud, mis võimaldab paremini teemat kontrollida.

Algatused

Total Concept energiasäästuprojekt

Total concept on rahvusvaheline projekt, mille partneriteks Eestist on RKAS ja Eesti Kütte- ja Ventilatsioonifirmade ühing (EKVÜ). Lisaks Eestile on projekti kaasatud ka teised Põhja-Euroopa riigid: Rootsi, Taani, Norra ja Soome. Projekti eesmärk on testida ja edasi arendada totaalprojekti metoodikat.

Totaalprojekt on energia-auditeerimismetoodika, mis on mõeldud mittelehoonetele. Metoodika eesmärk on välja töötada energiaauditeerimise kava koos detailsete majandusarvutustega. Tööde käigus koostatakse energiasäästumeetmete pakett,

mis tagab nende elluviimisel auditeeriva hoone omanikule tema poolt etteantud kapitalitootluse. Investeering ja kapitalitootlikus kaetakse energiasäästu arvelt.¹⁰

Keskkonnamärgised

2015. aastal valmis RKAS-i toetusel ja koostööl rohemärgise lõpparuanne ja klassifikatsioon.¹¹ Rohemärgis kujutab endast keskkonnamärgist, kus vaadeldakse lisaks hoone energiatõhususele ka sisekliimat, asukohta ja ülddist keskkonnasäästlikkust. Uuringus võrreldi ja analüüsiti maailmas levinuimaid keskkonnamärgise süsteeme nagu LEED ja BREAAAM kriteeriume ja nende mõju ja sobivust Eesti eripäradega.

Rohemärgiste laialdasemaks levikuks oleks vajalik ka riigipoolne positsioneerimine õigusaktides, mis võimaldaks rohemärgist nõuda näiteks riigihangetes ning seeläbi parandada ja tõsta hoonete keskkonnaklassi.

Sisekliima

2015. aastal valmis kaks sisekliimat puudutavat juhendmaterjali:

- „Sisekliima, õpitulemus ja tööviljakus“ toob välja seosed sisekliima ja õpitulemuse ning tööviljakuse vahel ning
- „Olemasolevate hoonete sisekliima hindamise juhend“ on abimaterjal kuidas hinnata ja tõendada olemasoleva hoone sisekliima vastavust sisekliima standardis toodud klassidele.

Valminud uuringud näitavad miks on vajalik tagada töökeskkonnas optimaalne sisekliima ning juhendmaterjal annab ülevaate, kuidas teha kindlaks ja hinnata olemasoleva hoone sisekliimat vastavalt sisekliima standarditele.¹²

¹⁰ Lisainfot on võimalik leida projekti koduleheküljelt - <http://totalconcept.info>

¹¹ Rohemärgise uuringu kokkuvõtte ja klassifikatsioon on leitavad ja alla laetavad Riigi Kinnisvara AS kodulehel - <http://rkas.ee/parim-praktika>

¹² Standard EVS-EN 15251: 2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“ ja selle rahvuslikule lisale EVS 916:2012



Rekonstrueeritud
KONSTANTIN PÄTSI
Vabaõhukool



ÜHISKOND

Koostöö teadus- ja arendusasutustega

Koostööl teadus- ja arendusasutustega on oluline roll RKAS-i kompetentside tõstmisel. Teadus- ja arendustegevusprojektide toetuste puhul lähtutakse RKAS-i põhikirjast: toetuste kogusumma kalendriaastas ei tohi ületada 1,5% kolme eelneva majandusaasta keskmisest konsolideeritud puhaskasumist ning mistahes toetus teadus- arendustegevusse peab olema kooskõlas RKAS-i tegevus- ja finantseesmärkidega. Lisaks teadus- ja arendustegevuse koostööle, on RKAS-i selge prioriteet kompetentse järelkasvu kasvatamine, seetõttu hõlmab toetus-tegevus ka stipendiumide eraldamist RKAS-i tegevusvaldkonnaga seotud üliõpilastele, eelkõige magistri- ja doktoriõppes.

Kompetentsikeskusena panustab RKAS teadus- ja arendustegevusse ennekõike valdkondades, mis on seotud:

1. hoonete energiatõhususega;
2. protsesside keskkonnasäästlikkusega;
3. ruumide sisekliima ja selle seostele tööviljakusega;
4. „Targa majaga“;
5. uute tehnoloogiatega;
6. kaasaegsete töökeskkonnanalendustega.

2015. aastal toetati järgmisi projekte, kogumahu 55 575 eurot:

1. „Korrashoiu BIM ehitusteabe nõuete kirjeldamine ja kvaliteedi tagamine“, rakendusteaduslik uurimistöö koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga.

2. „Liitreaalsuse kasutatavuse uuring ehitusvaldkonnas“, uuringukoostöö Tallinna Tehnikakõrgkooliga. Töö eesmärgiks on suurendada ehitusinformatsiooni modelleerimise kasutajate hulka, kasutades liitreaalsuse võimalusi.
3. „BIM protsessiskeemide ning seletuskirja koostamine ehitustegevuseks“ koostöös Tallinna Tehnikakõrgkooliga. Töö eesmärgiks on töötada välja protsessiskeemid ja juhised BIM tehnoloogia kasutamiseks ehitustegevuse läbiviimisel. Töö koostatakse jätkuna praegu koostamisel olevale „BIM projekteerimise projektijuhi kvaliteedi käsiraamatule“.

Jagatud stipendiumid:

Magistrandid, igaüks summas 2 000 eurot:

1. Eesti Kunstiakadeemia „Saatkond kui kaasaegne kaitstud keskkond linnaruumis“;
2. Eesti Kunstiakadeemia „Kohandatav kool. Arhitektuursed võtted koolide rekonstrueerimiseks, Koeru kooli näitel“;
3. Eesti Kunstiakadeemia „Fotosünteesivad materjalid interjööris“;
4. Eesti Kunstiakadeemia „Ruumi psühhoanalüüs. Innovaatilise ruumi loomise ja kujundamise tehnikad“;
5. Tallinna Tehnikaülikool „Orgaaniline Rankine'i ringprotsessil põhinevate koostootmisseedmete rakendamine kaugküttevõrkudes“;
6. Tallinna Tehnikaülikool „*Nearly-zero energy solutions and their implementations on deep renovation of buildings*“.

Doktorandid, igaüks summas 3 000 eurot:

1. Tallinna Tehnikaülikool „Projekteerimise korraldamise kontseptuaalne ja praktiline raamistik energiatõhusate hoonete ja kuluefektiivsete lahenduste projekteerimiseks“;
2. Tallinna Tehnikaülikool „Kivikonstruktsioonide seepoolse lisasoojustuse soojus- ja niiskustehniline toimivus külmas kliimas“;
3. Tallinna Tehnikaülikool „Liginullenergiahoonete tehnilised lahendused kütte ja jahutuse osas“;
4. Tallinna Tehnikaülikool „Optimaalne geoloogiliste uurin-gute maksumuse suhe hoone maksumusse Eesti hoonete näitel“.

Laiem kogukond

Koostöö Eesti Puuetega Inimeste Kojaga

RKAS on Eesti Puuetega Inimeste Koja (EPIkoda) partner ligipääsetavuse teemadel. RKAS on MTÜ Ligipääsetavuse foorumi ja Eesti Puuetega Inimeste Kojaga koostöös analüüsinud Eesti Kunstiakadeemia uue hoone lahendusi erivajadustega inimeste ligipääsu teemadel ning samuti on EPIkoja liikmed külastanud ERM-i uut hoonet tutvumaks hoone ligipääsetavusega.

RKAS osaleb ka EPIkoja projektis „Paneme seaduse kehtima!“, mille eesmärk on edendada kaasava ja kasutajasõbraliku elukeskkonna rajamist. Selline elukeskkond on lisaks puuetega inimestele vajalik ka paljudele teistele kasutajatele: eakad, lastega pered, ajutiselt liikumistakistusega inimesed, turistid jne.

Ligipääsetavuse nõukogu

RKAS on sotsiaalkaitseministri algatusel loodud Ligipääsetavuse nõukogu liige. Kokku on nõukogus esindajaid 27

organisatsioonist ja selle eesmärk on leida lahendusi ligipääsetavuse ja universaalse disaini põhimõtete rakendamiseks ühiskonnas

RKAS on andnud tagasiside määruusele "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele" selle eelnõu koostamisel.

Kliendikoolitused

RKAS korraldab kliendiseminare, et anda kliendile juhiseid tuleviku tarbeks, vastata teda huvitavatele küsimustele ning kasvatada kompetentsikeskuse tugirolli ning seega täita riigi ja RKAS-i strateegilisi eesmärke.

Valik 2015. aastal toimunud kliendikoolitustest ja seminaridest: Heakorraseminar, 15.04.2015

Heakorraseminar korraldati teist aastat järjest, et osapooltelt tekiks sarnane arusaam, mida teenuselt oodatakse ja mida tähendab puhtus. Heakorra tagamine on oma olemuselt terviksüsteem, mille õnnestumine sõltub kõigi osapoolte panusest.

BIM – juhendatult tulevikku, 25.05.2015

BIM teemalisel koolitusel tegid ettekandeid Tallinna Tehnika-kõrgkooli, Tallinna Tehnikaülikooli ning Majandus- ja Kommuni-katsiooniministeeriumi esindajad.

Kinnisvara optimeerimise seminar, 06.11.2015

Rahandusministeeriumi poolt välja töötatud riigi kinnisvarast-rateegia alusel on Riigi Kinnisvara koostöös ministeeriumitega alustanud kinnisvara optimeerimise tegevuskavade koostamist. Tegevuskavade eesmärk on tagada ministeeriumitele ja nende haldusala asutustele pikas perspektiivis heas seisukorras, kasu-tajate vajadustele vastavad optimaalsete kuludega opereeritavad pinnad. Seminaril tegid ettekandeid nii Rahandusministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi ning RKAS-i esindajad.



Kohalik kogukond

Peamine kokkupuutepunkt kohaliku kogukonnaga toimub planeerimisfaasis, kus suhtlus toimub vastavalt planeerimiseadusele. Teiseilmelisemate juhtumite puhul toetume kohalikule omavalitsusele, kui kogukonnale kõige lähedalasuvamale üksusele. Neid kanaleid pidi saame teavitada enda plaanidest ning vastu võtta kohaliku tähtsusega teavet ja tuvastada valukohti.

Keerulised omandisuhted ja kriitilised objektid

Riigi omandis olevate objektidega kaasnevad sageli keerulised omandisuhted. RKAS-le on palju üle antud vara, kus omandisuhted on korrastamata ja mille tagajärjel elamut ei ole renoveeritud või on jäetud naaberkinistud ilma veest ja küttest. Selliseid piirkondade- ja objektide põhised olukorrad on keerulised ning RKAS on probleemi leevendamise või lahendamise oma kuludega või teadmistega lahendanud.

Sarnaselt kindlustame kohalike omavalitsustega kinnistu omanike vaheliste probleemide lahendamiseks, näiteks vara võõrandamisel tagatakse, et kõrval olev naabermaja ei jääks kütteta või veeta või ei kaotaks ligipääsu kinnistule.

RKAS on võtnud kohustuseks korrastada müüdava vara teadaolevast keskkonnareostusest enne kui me objekti üle anname.

ETTEVÖTTE TUNNUSTAS PIKAAJALISE PANUSE EEST

Heldur Külla | tehnosüsteemide projektijuht

Kolleegid Heldurist: „Ta täidab alati oma lubadused õigeaegselt ja väga hea kvaliteediga, tema arvamusega arvestatakse alati. Helduri läbiviidud projektid on RKASis eeskujuks.“

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
VARAD			
Käibevara			
Raha	39 784	50 572	2
Nõuded ja ettemaksud	9 322	15 817	3
Varud	11 033	12 295	7
Kokku käibevara	60 139	78 684	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	156 920	141 874	3, 11
Kinnisvarainvesteeringud	8 454	5 063	8
Materiaalne põhivara	187 857	161 082	9
Immateriaalne põhivara	545	351	10
Kokku põhivara	353 776	308 370	
Kokku varad	413 915	387 054	

KONSOLIDEERITUD BILANSS / JÄRG
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 744	5 680	13
Võlad ja ettemaksed	39 489	37 334	14
Kokku lühiajalised kohustused	45 233	43 014	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	103 337	109 081	13
Võlad ja ettemaksed	5 760	38	14
Sihtfinantseerimine	17	17	16
Kokku pikaajalised kohustused	109 114	109 136	
Kokku kohustused	154 347	152 150	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	188 459	181 659	17
Registreerimata aksiakapital	2 179	0	
Kohustuslik reservkapital	2 998	2 516	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 247	41 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 685	9 649	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	259 568	234 904	
Kokku omakapital	259 568	234 904	
Kokku kohustused ja omakapital	413 915	387 054	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	84 922	68 972	18
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 819	-55 596	20
Brutokasum (-kahjum)	20 103	13 376	
Turustuskulud	-1 416	-1 302	21
Üldhalduskulud	-3 582	-2 716	22
Muud äritulud	4 294	3 459	19
Muud ärikulud	-428	-381	
Äri kasum (kahjum)	18 971	12 436	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 006	-2 787	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 965	9 649	
Tulumaks	-280	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 685	9 649	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	15 685	9 649	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum (kahjum)	18 971	12 436	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 020	6 681	20, 22
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-6	
Muud korrigeerimised	-3	68	
Kokku korrigeerimised	8 017	6 743	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 567	-8 895	
Varude muutus	3 815	1 733	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 826	10 527	
Kokku rahavood äritegevusest	30 062	22 544	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-39 352	-22 737	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4	40	
Laekunud intressid	842	371	
Muud laekumised investeerimistevusest	6 900	0	3
Kokku rahavood investeerimistevusest	-31 606	-22 326	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenude tagasimaksud	-5 680	-5 617	13
Makstud intressid	-3 284	-3 511	
Makstud ettevõtte tulumaks	-280	0	
Kokku rahavood finantseerimistevusest	-9 244	-9 128	
Kokku rahavood	-10 788	-8 910	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 572	59 482	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 788	-8 910	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 784	50 572	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	41 212	216 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 649	9 649
Emiteeritud aksiakapital	10 544	-1 580	0	0	8 964
Muutused reservides	0	0	132	-132	0
31.12.2014	181 659	0	2 516	50 729	234 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	15 685	15 685
Emiteeritud aksiakapital	6 800	2 179	0	0	8 979
Muutused reservides	0	0	482	-482	0
31.12.2015	188 459	2 179	2 998	65 932	259 568

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS ja selle tütaretevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS ja selle tütaretevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. aprill 2016



Raamat on trükitud 100% taaskasutatud
kiust valmistatud keskkonnasõbralikule
trükipaberile CyclusOffset.





Riigi Kinnisvara AS
Lelle 24, Tallinn 11318
Telefon: 606 3400
E-post: info@rkas.ee
www.rkas.ee