

2

0

1

4

Jätkusuutlikkuse
aruanne

 **Riigi Kinnisvara**

Jätkusuutlikkuse
aruanne

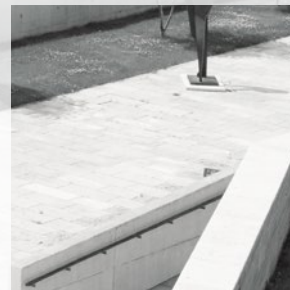
2014



Riigi Kinnisvara AS („RKAS“) on koostanud jätkusuutlikkuse aruannet teist aastat, eelmine aruanne kinnitati 6. juunil 2014. Käesolev aruanne on koostatud Global Reporting Initiative (GRI) „Jätkusuutlikkuse aruandluse juhendi“ põhjal ning vastab tasemele B. Aruande koostamist on toetanud AS PricewaterhouseCoopers Advisors.

Küsimuste korral võta ühendust info@rkas.ee või telefonil 606 3400.

Sisukord



Oleme uuteks väljakutseteks valmis

Möödunud aasta jääb meelde sellega, et igapäevase majandus- ja haldustegevuse kõrval pühendasime tavapärasest rohkem aega ettevõtte strateegiale ja selle uuendamisele ning tegevuskavale. Meie vaade aastateni 2017–2018 sai selgemaks ja dokumendid nõukogus kinnitatud. Viimased ei ole kivisse raiutud, nad on monitooritavad, arenevad ajas, lähtuvad kogu tegevuspraktika ja ümbritseva keskkonna dünaamilisest arengust.

Strateegiadokumendi üks tähtsamaid fookusi on jätkusuutlikkus. Me ei ole lahus ühiskonnast, vaid meile kuuluvad hooned on seal, kus on moodustunud kogukonnad, meie hoonetes käib vilgas tegevus, suheldakse eri tasanditel, haritakse kasvavat põlvkonda ja tehakse riiki paremaks.

Lõppenud majandusaasta võtmes olid meie tulemused lühikesel tegevusajaloo jooksul ühed paremad. Äriühinguna teenisime kasumit, tegevuse maht ja hoonete arv kasvasid endiselt. Riigihangetega sõlmitud lepingute maht ulatus 155 miljoni euroni. Ettevõtte korraldatud ehitustööde maht oli 68 miljonit

eurot, remonditööd teostati ligemale 200 objektil 8,7 miljoni euro ulatuses. Jätkusid Eesti Rahva Muuseumi ja riigigümnaasiumide ehitused ning algus sai tehtud rahvusarhiivi objektile. Valmisid tähtsad hooned sisejulgeoleku valdkonnas pealinnas, Tartus ja Keilas. Meie juhtida oli aastas keskmiselt 65 arendus- ja ehitusprojekti.

Esimest korda kasutati aastatulemuste hindamisel ettevõtte strateegias kinnitatud oluliste mõõdikute täitmise tulemusi. Seejuures ei ole mõõdikute hulgas mitte ainult puhtmajanduslikud näitajad, vaid ka sotsiaalsed väärtused, nagu töötajate pühendumus, ettevõtte maine, kliendi rahulolu, vastutustundliku ettevõtte indeks.

Töömaht kasvab endist viisi, nõudmised kvaliteedile samuti. Oleme selleks valmis.

JAAK SAARNIIT
Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees



”

Väärtuspõhiste hangete positiivsed tulemused annavad kinnitust, et Riigi Kinnisvara püüab parimate lahenduste poole. Seda nii avalike finantsvahendite kasutamisel kui ka prima kvaliteedi saavutamisel.

Jaak Saarniit ■ juhatuse esimees koos juhtkonnaga



Strateegia

Riiklik strateegia näeb ette riigi allüksuste koormuse leevendamist kinnisvaraga tegelemisel. Sellest lähtuvalt on määratletud RKAS-i visioon ja missioon:

Missioon

Kompetentsikeskusena pakume kliendi vajadusest lähtuvat kvaliteetset kinnisvarateenust.

Visioon

Oleme eelistatud partner riigisektori kinnisvara arendamisel ja haldamisel.

2007. aastal vastu võetud Riigi kinnisvarategevuse strateegias sõnastati riigi kinnisvara juhtimise eesmärgid:

I peaesmärk: 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 peaesmärk: tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara kaasaegsetele standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult efektiivsemal moel.

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

IV peaesmärk: 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.



”

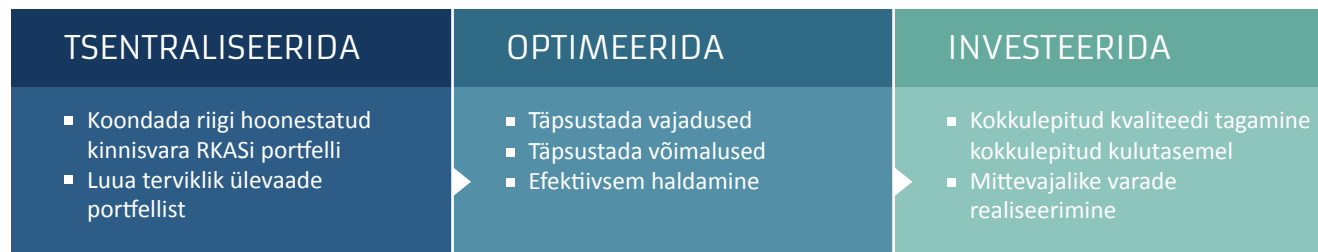
Hea tulemus sünnib
koostöös.

Kristo Palu ■ ülevõtmiste projektijuht

RKAS-i eesmärk on viia juhtimine detsentraliseeritud valitsemiselt uuele terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldab tõhusamat kinnisvarakeskkonna arendust ja korrashoidu. Üleminek üürisuhtele toob välja kõik kinnisvarale omased kulud elukaare vaates, mis muutuvad läbipaistvaks ja võrreldavaks. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärgiks on saavutada mastaabiefekt, majanduslikult põhjendatud otsused ressursside piiratud t-

gimustes, riigieelarveliste vahendite optimaalne kasutamine ja õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Tervikliku mudeli alusel antakse valdav enamus riigi kinnisvarast üle RKAS-le, kes kompetentsikeskuse suudab kinnisvara läbipaistvamalt ja efektiivsemalt arendada, hallata ja võõrandada. Sellest tulenevalt on sõnastatud ka riigi kinnisvarategevuse strateegia keskne põhimõte: tsentraliseerimine, optimeerimine ja investeerimine (TOI).

Riigi kinnisvarategevuse strateegia keskne põhimõte



RKAS toetab jätkuvalt „Riigi kinnisvarategevuse strateegias“ välja toodud tegevusmudelit, mille 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 kompetentsi koondamine võimaldab lisaks oma varade tõhusama omandamise, haldamise, võõrandamise ja korrashoiu korraldamisele ka kasutajate nõustamist hangete korraldamisel ning ka Rahandusministeeriumi nõustamist regulatsioonide väljatöötamisel ja eelarve koostamisel.

Organisatsiooni kasv ja strateegilise kompetentsikeskuse rolli täitmine seab RKAS-i ette uued väljakutsed. Arvestades organi-

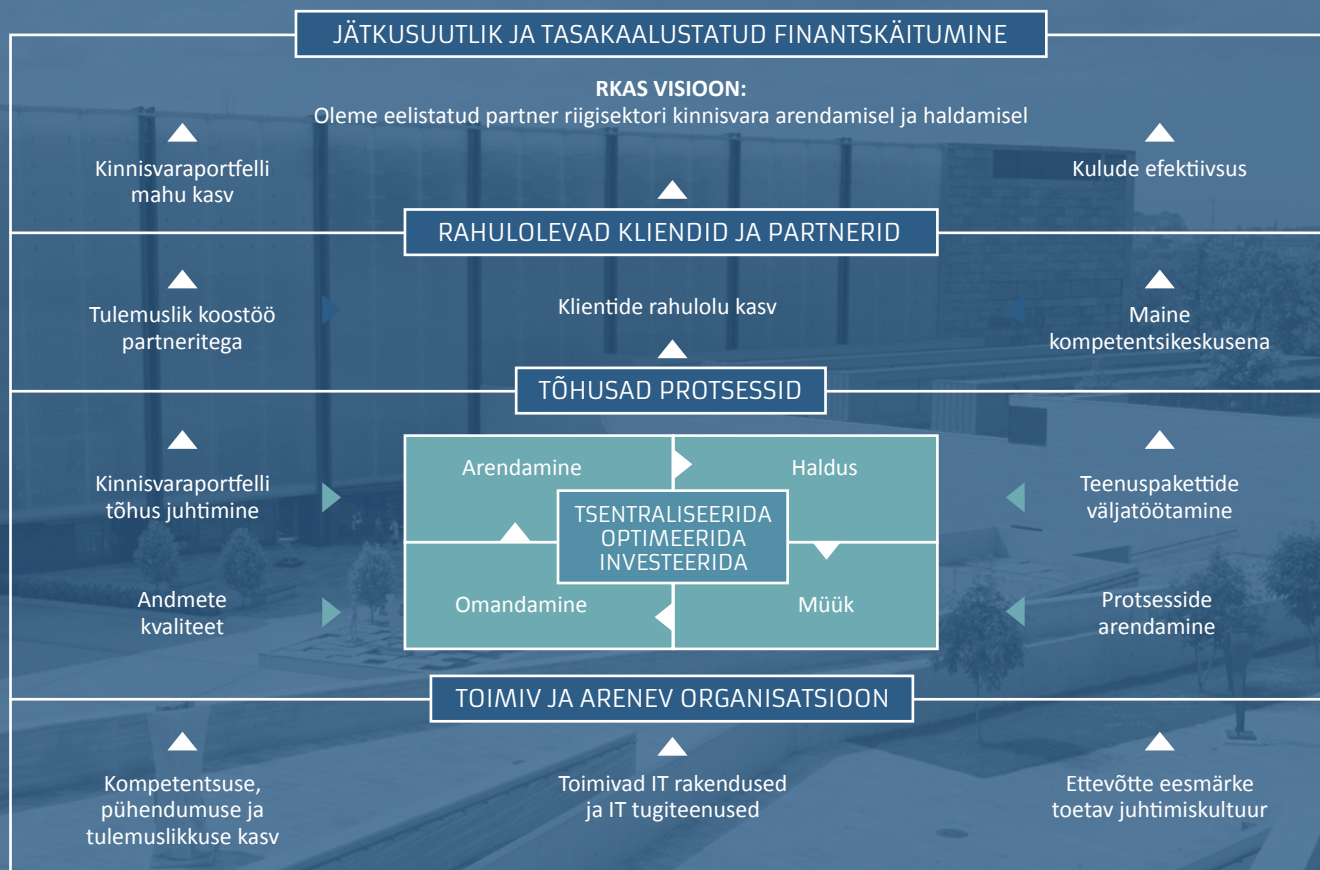
satsiooni sise- ja väliskeskonda, ettevõtte visiooni ning väärtusahela ja protsessijuhtimise integreerimist ettevõtte juhtimisse, on RKAS seadnud strateegilised prioriteedid:

1. Tagada kasvu tingimustes organisatsiooni jätkusuutlik areng.
2. Tugevdada RKAS-i kui kompetentsikeskuse kuvandit.

Strateegilisi prioriteete ehk peateemasid oleme jaganud neljale tasandile ning juurutanud tasakaalus tulemuskaardi põhimõtteid:

1. Jätkusuutlik ja tasakaalustatud finantskäitumine.
2. Rahulolevad kliendid.
3. Selged ja tõhusad protsessid.
4. Innustunud ja pädevad töötajad.

Tasakaalus tulemuskaart 2013–2017



Tasakaalus tulemuskaardi lugemine toimub alt üles alustades töötajatest. 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.

Väärtused

Nii strateegiliste teemade planeerimine kui järgimine käib vastavalt RKAS-i väärtustele, mis toetavad meie eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja teevad meid oma valdkonnas edukaks.

Meid iseloomustab:

Kompetentsus

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

Usaldusväarsus

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

Hoolivus

1. Oleme tegevustes avatud ja lugupidavad nii enda, kui teiste suhtes.
2. Oskame näha partneri muresid ja astuda tema kingadesse.
3. Toetame üksteist, oskame kuulata ja anname tagasisidet.
4. Oleme kannatlikud ja järjepidevad.

Riskid

Projektipõhiste riskide juhtimiseks on RKAS välja töötanud riskijuhtimise raamistiku KLOTS. 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.

Riskide paremaks juhtimiseks ja maandamiseks on 2014. aasta septembrist loodud ka riskijuhi ametikoht, kelle ülesandeks on ettevõtteüleste ja valdkondlike riskide seire- ja maandamistegevuskavade loomine, rakendamine ja jälgimine. Riskijuhi üheks esmaseks ülesandeks oli ettevõtteülese riskijuhtimissüsteemi väljatöötamine, samuti objektipõhise (hoonete) riskihindamise ja -maandamissüsteemi rakendamine.

Riskikaardid

2014. aastal koostati või uuendati kõigi haldusportfellis olevate hoonete riskikaardid, mis on hoonete sisekorraeeskirjade lahutamatuks osaks ja sätestavad käitumisjuhised erinevate ohuolukordade puhuks. Järgnevate perioodide eesmärgiks on nimetatud riskikaartide pidev perioodiline uuendamine ja klientide teadlikkuse tõstmine.

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-, kanalatsioon-, gaasitrass jm seonduvad olulised asjaolud.

Võtmeriskid

- Väline keskkond, ebaselgus kliendi ootustes ja vajadustes.**

Lähteülesannete kvaliteet ja projektide keerukus, kliendi vajaduste ja funktsioonide pidev muutumine ajas ning ülesannete ja töö järjepidev täpsustamine nõuavad lisaressursse. Samas piirab riigihangete seadus oluliselt paindlikkust lepingulistes suhetes – lepingu lõpetamise ja uue hanke tegemise võimalused on suure ajakulu tõttu komplitseeritud.
- Tõrked arendustegevuses.**

Detailplaneeringu menetluse viibimine, mistõttu ei ole võimalik püsida projekti ajakavas.
- Hangete planeerimine ja läbiviimine ebaõnnestub.**

Kompetentsuse risk (puudujäägid hanke tehnilises kirjelduses) ja hinnarisk – pikaajaliselt ette prognoositud hindade ja tegeliku kulu vahe, mis tingitud eksimustest tulenevalt riigieelarve muudatustest või turukäitumisest, võib tekitada üle- või alapakkumisi.
- Organisatsiooni kasvamine suurendab halduskoormust.**

Halduskoormuse suurenemine takistab tegevuste planeerimist ja ettevõtte arendustegevust.
- Ebakvaliteetsete või puudulike andmete risk.**

Vajalikku sisendit ei esitata tähtaegselt. Ebakorrektsed sisendandmed võimenduvad erinevate infosüsteemide riskasutusel ning vigade leidmine ja andmete hilisem täpsustamine on ressursimahukas.
- Tõrked tööjõukvaliteedis.**

Tööviljakuse langus keskendumishäirete tõttu, mis on tingitud pingelisest tööst, aktuaalne eriti ehitustöötajate seas, kus lühikesed ehitustähtajad tingivad sageli töötamist maksimaalse soorituse piiril.
- Teenuse hinnastamine.**

RKAS-i poolt esitatud üüripakkumine ületab kliendi võimalusi või õiglast hinda. Tsentraalselt hangitud teenuste kvaliteet ei vasta RKAS-i või kolmanda osapoole ootustele.

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

Korruptsiooni ennetamine

RKAS on võtnud endale kohustuse tegutseda moel, et majandustegevus ei oleks seotud ühegi korruptsioonivormiga ega aitaks sellele kaasa ka kaudselt. Rahvusvahelise praktika kohaselt avastatakse enam kui 40% pettusejuhtumitest vihjete abil ning enam kui pooltel juhtudel on infoallikaks ettevõtte omad töötajad. Anonüümse vihjeliini puudumise tõttu jäetakse vihjed tihti edastamata või ei pruugi need jõuda sobiva adressaadini.

RKAS on organisatsiooni põhiväärtustena sätestanud muuhulgas usaldusväarsuse ja tegutsemise läbipaistvuse. Eeltoodud lubaduste täitmiseks ning lähtuvalt 2014. aasta pettuse riskide auditi soovistest – luua pettuste ennetamiseks ja avastamiseks vihjete andmise kanalid – on käesoleval hetkel käivitunud projekt RKAS vihjeliini loomiseks. Peatselt sisaldab see endas terviklahendust, mis võimaldab vihjete edastamist anonüümse e-kirja, veebipõhise vihjeankeedi või kõneliini abil. Vihjeliini juurutamise, teenuse toe ning infoallikate kaitse tagab sõltumatu partner.

Üks kord aastas on kõigil RKAS 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 registreeringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist.

RKAS on kehtestanud ka töötajate eetikakoodeksi, milles on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskõuekus, vastutustunne, hoolsuskohustus, täpsus ning kõiksugu konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keeld tööülesannete täitmisel, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh ka huvide konfliktsituatsioone. 2014. aastal viidi läbi kontroll ühe töötaja osas seoses võimaliku huvide konflikti ja korruptsioonikahtlusega, kuid kahtlused ei leidnud kinnitust ning tulemus oli positiivne.



Organisatsiooni profiil

Riigi Kinnisvara AS on 2001. aastal loodud 100% Eesti Vabariigile kuuluv äriühing, kus riigi esindajaks on rahandusminister. RKAS-i põhikirja kohaselt on aktsiaseltsi tegevusalaks:

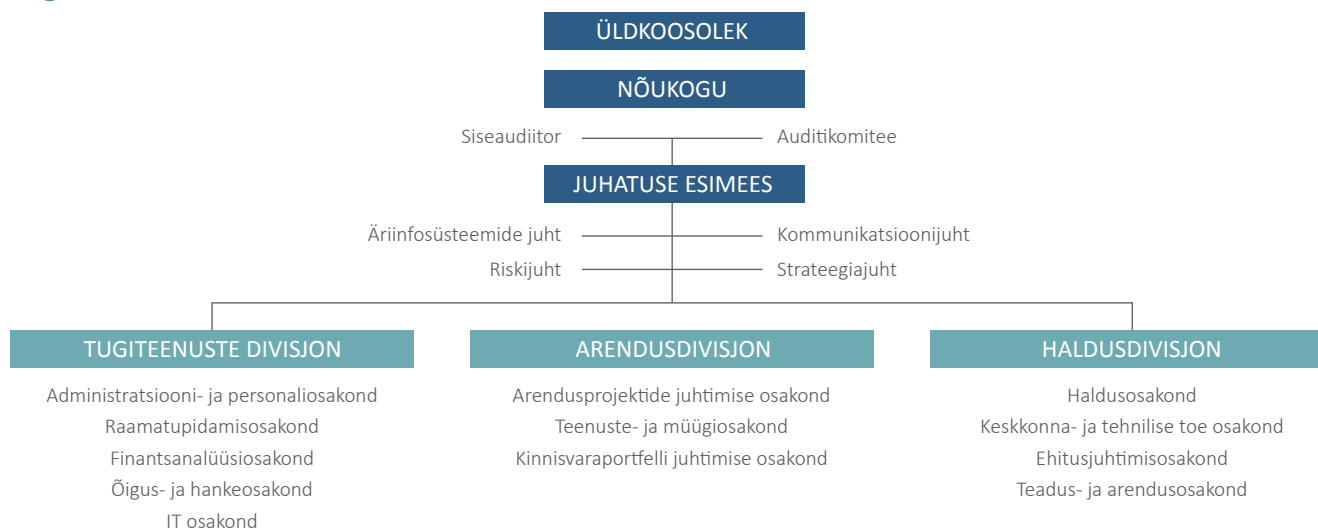
1. Kinnisvara haldamine ja hooldamine.
2. Kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd).
3. Kinnisvara ost, müük ja üürile andmine.
4. Ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve.

RKAS-i aktsiakapitali suurus 31.12.2014. aasta seisuga on 181,7 miljonit eurot, kontserni kuulub ka hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss. RKAS-il on viieliikmeline nõukogu ja kolmeliikmeline juhatus.

RKAS-le on väljastatud ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimise sertifikaat, ning RKAS-i tunnustati vastutustundliku ettevõtluse hõbemärgisega.

14

Organisatsiooni struktuur





”

Iga maja on eriline,
nõudes suurt hoolt,
teadmisi ja vastutust.

Liivi Sandra Arulaane ■ kinnisvarahaldur

Juhtimine

Nõukogu

RKAS-i põhikirja järgi peab nõukogu olema 5–7 liikmeline ja 2014. aastal alustades oli nõukogu 7-liikmeline, 2014. aastal lõpetades 5-liikmeline. 2014. aasta jooksul lahkusid nõukogust liikmed Kalev Kukk, Arnout Dirk Lugtmeijer ja Taavi Madiberk ning asemele tuli Kalev Lillo. Nõukogusse kuulusid 2014. aasta lõpu seisuga veel Arto Aas, Jüri Eerik, Aare Järvan ja Tarmo Porgand.

Nõukogu tööle seatud ootused on kirjeldatud riigivaraseaduses ja RKAS-i põhikirjas. Nõukogu peamised ülesanded on riigi kinnisvarategevuse strateegia ja -poliitika esindamine, ettevõtete olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning juhatuse tegevuse hindamine ja kontrollimine.

Juhatus

RKAS-il on kolmeliikmeline juhatus, kuhu kuuluvad Jaak Saarniit, Piia Kallas ja Elari Udam. Juhatuse liikmeid valib nõukogu, korraldades selleks avaliku konkursi. Juhatuse tööd juhib juhatuse esimees ning juhatuse liikmete vastutusvaldkonnad hõlmavad kinnisvara arendamist, kinnisvara haldamist ja tugitegevuste juhtimist teenistuslepingutest tulenevalt. Juhatuse olulisim ülesanne on omaniku kinnitatud strateegia elluviimine. Juhatuse koosolekud toimuvad kaks korda nädalas, vajadusel korraldatakse elektroonilisi hääletamisi.

Otsused ja koosolekud

Auditikomitee:

2013. aastal – 8 koosolekut (sh 2 elektroonilist hääletust).
2014. aastal – 9 koosolekut (sh 3 elektroonilist hääletust).

Nõukogu:

2013. aastal – 13 koosolekut (sh 3 elektroonilist hääletust).
2014. aastal – 9 koosolekut (sh 3 elektroonilist hääletust).

Üldkoosolek:

2013. aastal – 24 otsust.
2014. aastal – 25 otsust.

Juhatus/juhatuse liige:

2013. aastal – 86 koosolekut, 310 otsust/163 otsust.
2014. aastal – 96 koosolekut, 306 otsust/154 otsust.

Lisaks on moodustatud Projektide Nõukogu, Varahalduskomitee, Kliendikomitee ja IT komitee vastavate juhtimisotsuste vastuvõtmiseks, mille tegevus on sätestatud juhtimisomiteede reglemendiga.

Sidusrühmade kaasamine otsuste tegemisse

Kõikide strateegiliste teemade väljatöötamisele on alati kaasatud nõukogu, juhatus, juhtkond ja võtmespetsialistid. Loodud on strateegilised tegevusrühmad ettevõtte jätkusuutlikkuse suurendamiseks, nt vastutustundliku ettevõtluse tööühm, kliendi usalduse tõstmise tööühm jt. Lisaks on RKAS Rahandusministeeriumi riigihangete seaduse tööühma liige, mille eesmärgiks on seaduse parendamine ja Euroopa Liidu direktiivide nõuetele vastavuse kindlustamine. Iga-aastaselt toimub klientide ja otsustajate rahulolu uuring ja tulemuste analüüs, millest lähtuvalt kujundame on teenuseid ja pakumisi. 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. Antud sisend on kriitiline RKAS-i jaoks, sest selle alusel kujundame strateegilised valikud, tegevusprioriteedid ja otsused. Tuvastatud vajalikud tegevused kajastatakse strateegilises tegevuskavas.

Tegevus Lätis

Kuigi RKAS-i suund on mitte arendada rahvusvahelisi teenuseid, aga kuna oleme üles seatud Eesti Vabariigi teenistusse, pakume oma hiljutisest kogemusest lähtuvat nõustamisteenust Läti riigile vangla ehitamiseks. Allkirjastasime Läti Vabariigi justiitsministeeriumiga koostöökokkuleppe kaasaegse vangla-kompleksi kontseptsiooni väljatöötamiseks. Kokkulepe hõlmab nii projekteerimistööde ettevalmistamist kui ka projekteerimishanke korraldamist koos hilisema projektijuhtimisega.

Eeskujuga kaasaegse vangla rajamisel võetakse Eesti uute vanglate ehitamise ja projekteerimise kogemustest, arvestades projekteerimisel kohalikke looduslikke eripärasid, turvakaalutlusi ja riiklikke õigusakte.

Tänapäevase vanglakompleksi projekteerimisel pööratakse erilist tähelepanu energia- ja keskkonnasäästlikkusele ning turvalisusele. Hooneid peab olema võimalik rajada optimaalsete kuludega, ruumikasutus peab olema efektiivne ning ülalpidamiskulud madalad. Konstruktsioonid ja tehnosüsteemid planeeritakse ajale vastupidavatena.

Projekteerimishanke lepingu maksumus on 737 373 eurot.

Majandustegevus

2014. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 24,8 miljonit eurot ja ulatus 69 miljoni euroni, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 59% ja ulatus 34,8 miljoni euroni. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2013. aastaga 10,3 miljoni euro võrra ja oli kokku 23,2 miljonit eurot. Arenduse teenustest laekus sarnaselt 2013. aastaga 2 miljonit eurot.

Ärikasum oli 2014. aastal 12,4 miljonit eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 9,6 miljonit eurot ja ületas plaanitud.

2014. aastal korraldas RKAS 730 hanget, mis on samas suurusjärgus eelmise perioodiga. Riigihangetega sõlmitud lepingute maht kokku ulatus 155,5 miljoni euroni.

Peamised ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud

Tulemusindikaator	2014	2013
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	14%	6,0%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	18%	13,9%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	4,3%	1,3%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	61%	60%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	2,6%	0,8%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,8%	4,5%
Riigile tasutud maksud (miljonit eurot)	3,75	3,98

Tunnustused

2014. aastal pälvis RKAS järgmised tunnustused:

Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapitali tunnustus

RKAS ja Viljandi linn pälvisid tunnustuse Viljandi Gümnaasiumi eest, mis on eeskujulik näide avaliku sektori tellijakäitumisest hariduse ruumilise kvaliteedi tõstmisel.

Jätkusuutliku ettevõtluse indeksi kvaliteedimärgise hõbetase

Jätkusuutliku ettevõtluse indeks annab ülevaate ettevõtete vastutustundlikkusest ja selle arengust Eestis. RKAS on osalenud indeksi määramisel kuuel järjestikusel aastal saavutades tänava esmakordselt hõbetaseme.

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

Läti vanglaameti tunnustus

Naaberriigi vanglaamet esitas RKAS-le tänukirja senise hea koostöö eest, mis on kaasa aidanud Läti vanglasüsteemi arengule. Läti vanglaameti tänukirja võttis Riias vastu arendusprojektide juhtimise osakonna projektidirektor Andrus Kõre, kelle eestvedamisel nõustab RKAS lätlasi esimese kaasaegse vangla rajamisel.



Kliendid

Igale kliendile on koostatud oma tegevus-
plaan, mille alusel toimub ka perioodiline
kliendipoolse tagasiside kogumine.

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.

Ka sisekorraeeskirjad kehtestavad piirangud ärisaladustega ümberkäimiseks.

Kinnisvaraportfell

Portfelli hoonete pinna arvestus käib suletud netopinna (SNP) alusel, mis on kinniste ruumide piirdekonstruktsioonide viimistletud sisepindade vaheliste pindade summa. Suletud netopinna hulka ei arvata uste, akna- või muu piirdekonstruktsiooni ava ega nišši pinda, samuti lodža pinda. Kasulik pind on ehitise kasutamise otstarvetele vastavate pindade ja nende teenindamiseks vajalike pindade summa. Kasuliku pinna määramisel ei võeta arvesse ehitist kui tervikut teenindavate ruumide pindu, nagu näiteks trepikoja, katlamaja või tehnilise ruumi pindu.

RKAS-i omandis olevas kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2014. aasta seisuga 572 kinnistut pindalaga 10 726 140 m². Nendel kinnistutel paiknes 900 hoonet suletud netopinnaga 1 020 351 m².

Lepingulises portfellis oli 31. detsembri 2014. aasta seisuga 98 kinnistut pindalaga 1 259 309 m². Kinnistutel paiknes 172 hoonet suletud netopinnaga 136 526 m².



”

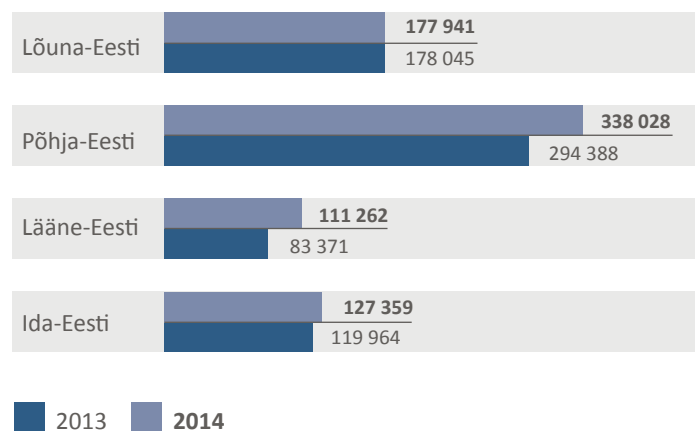
Anname endast parima, et tagada igapäevaselt kliendi rahulolu läbi professionaalse kinnisvara korrashoiuteenuse korralduse.

Tanel Tiits ■ Lõuna piirkonna haldusjuht

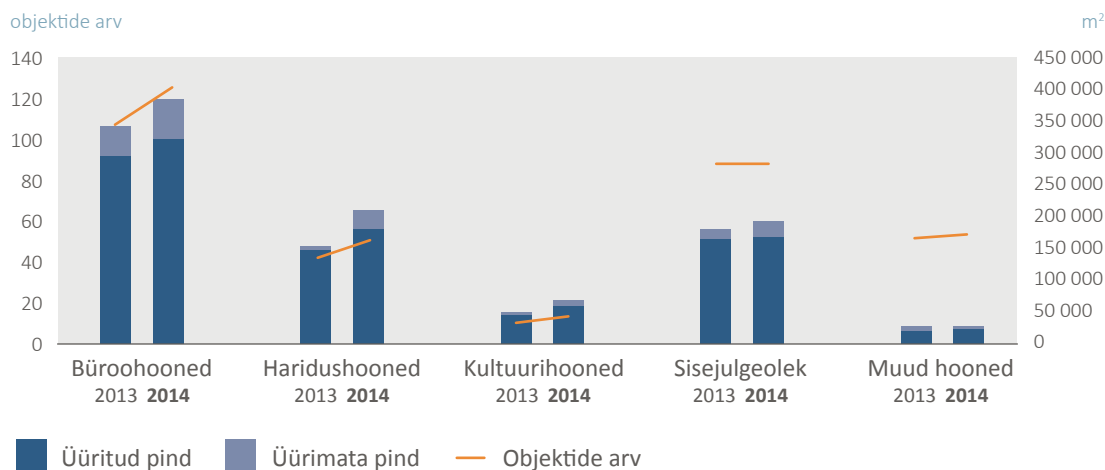
Kinnisvaraportfelli koondülevaade seisuga 31.12.2014

Varaportfell	Haldusportfell	Arendusportfell	Müügiportfell	RKAS omandis olev varaportfell kokku	Lepinguline portfell
Kinnistute pindala (m ²)	4 043 211	668 266	6 014 663	10 726 140	1 259 309
Kinnistute arv (tk)	327	33	212	572	98
Hoonete arv (tk)	600	28	272	900	172
Hoonete suletud netopind (m ²)	754 590	106 543	159 218	1 020 351	136 526
Üüritav pind (m ²)	713 837	100 366	155 490	969 693	
Üüritud pind (m ²)	625 626	37 771	11 221	674 618	
Vakantsus (%)	12%	62%	93%	30%	

Suletud netopind piirkondlikus jaotuses haldusportfelli osas on jagunenud järgnevalt (m²)



Haldusportfelli objektide arv ning SNP statistika



Peamised muutused on tulnud lisandunud büroopindadest (27 268 m²), haridus- ja teadushoonetest (34 230 m²) ja kultuurihoonetest (13 476 m²). Teistes kategooriates nii märgatavaid kõikumisi ei ole esinenud.

2014. aastal omandina üle võetud objektidest suurimad olid:

1. Vesilennuki 6, Tallinn (Lennusadam).
2. Raadiku 10, Tallinn (endine Tallinna Ehituskool).
3. Hiiu 42, Tallinn (Tervise Arengu Instituut).

Olulisemad muutused RKAS omandis olevas varaportfellis 2014. aastal:

1. 2014. aastal vähenes kinnisasjade arv 661 objektilt 572 objektil ehk ca 13,5%, mis tulenes suuresti kinnisasjade vähenemisest müügiportfellis. Haldusportfellis olevate objektide arv kasvas samal ajavahemikul aga 26 objektil ehk ca 8,6% võrra.
2. Hoonete suletud netopind portfellis on viimase aasta jooksul kasvanud ca 20% ning jõudnud 1 020 351 m²-ni.
3. Vakantsus on suurenenud 26%-lt 30%-ni kogu portfelli vaates, peamiselt seoses ülevõetud varaga.
4. Portfelli tootlus tõusis tasemelt 4,4% tasemele 7,0%. Tootluse kasv on tingitud eelkõige asjaolust, et märkimisväärsel hulgal objektidel lõppes 2-aastane üleminekuperiood, mille möödudes mindi lepingupõhiselt üürilt üle turuüürile.

5. Aasta jooksul vähenes müügiportfellis olevate kinnisasjade hulk 123 objekti võrra. Aasta jooksul müüdi 143 objekti.
6. Aasta jooksul lisandus RKAS-i omandisse kokku 59 kinnistut suletud netopinnaga 94 583 m², millest riigile oli vajalik 61 544 m² ja mittevajalik 33 039 m².

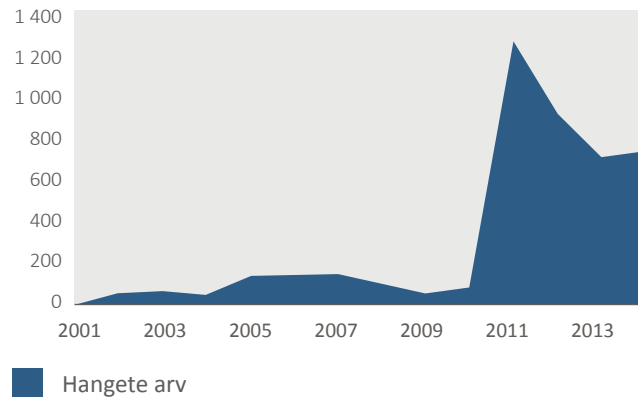
7. Riigile mittevajalik vara lisati müügiportfelli (25 objekti). Omandile lisaks lisandus lepingu alusel haldusesse Haridus- ja Teadusministeeriumilt 55 objekti suletud netopinnaga ca 71 000 m².

Hanked

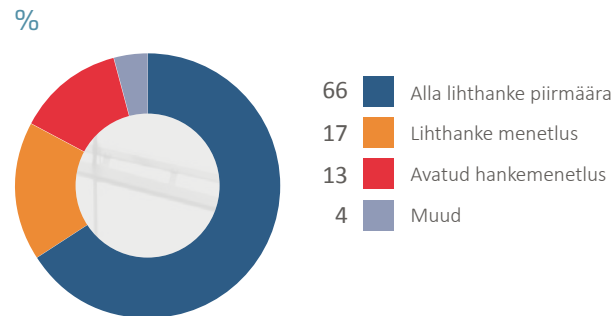
2014. aastal korraldas RKAS 730 hanget, mis on samas suusjärgus eelmise perioodiga. Hangete hüppeline kasv 2011. aastal on otseselt seotud CO₂ projekti elluviimisega, mis tänaseks on lõppenud ning mille tulemusel hangete läbiviimine on stabiliseerunud.

Riigihangetega sõlmitud lepingute maht kokku ulatus 155,5 miljoni euroni, sellest summast 63% on ehitustööd, 29% on asjad ning 8% teenused. Lisaks on RKAS keskne elektrienergia hanke korraldaja suurele osale riigisektorist. Hankemenetlusliikidest on arvuliselt enim korraldatud alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid

Hangete üldarv



Hangete statistika hankeliikide kaupa



Väärtuspõhised hanked

RKAS-i eesmärgiks on edendada väärtuspõhiste hangete praktikat, et tagada parema kvaliteediga ja tellija vajadusi rohkem arvestavad ehitused. 2014. aastal viidi läbi kaks väärtuspõhist hanget uue Rahvusarhiivi ehitamiseks Tartusse ja Rocca al Mare asuva Liberty mõisakompleksi täielikuks rekonstrueerimiseks Eesti Vabariigi Presidendi Kantselei esindusruumideks.

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 kui ka keskkonda mõjutavad omadused, käitamiskulud, 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 ja põhjalikumalt riske hinnanud.

Mida Liberty mõisakompleksi väärtuspõhise hanke puhul hinnati?

Liberty mõisakompleksi tulevad esindus-, elu- ja abiruumid, mis on mõeldud aastaringseks kasutamiseks.

2017. aasta kevadeks antakse endisele Kochide suvemõisa ajaloolisele kompleksile uus ja väärikas kasutusotstarve. Selleks, et välistada alapakkumuse kahtlusi ja võimalikke probleeme töö kvaliteediga ning kaasata suuremat ringi arhitektuuri- ja projekteerimisettevõteteid, otsustati läbi viia väärtuspõhine hange. Riigihankeseaduse kohuslasena ei eelista RKAS kohalike pakkujaid, et tagada läbipaistvus ja täielik konkurents.

Maksimaalselt võis pakkumus saada 100 punkti, mis koosnes:

1. Maksumus, kuni 45p.
2. Juhtiva arhitekti ja muinsuskaitse arhitekti kogemus ja tunnustus, kuni 24p.
3. Sisearhitekti kogemus ja tunnustus, ka muinsuskaitse objektidel, kuni 21p.
4. Kontseptsioon, kuni 10p.

Enne, kui objekt pole valminud, on lõplikke järeldusi veel vara teha protsessi edukuse kohta. Küll aga võime ära tuua esmased järeldused:

Positiivne:

1. Konkurents oli suurem, kuna osales pakkujaid, kes reeglina seda ei ole teinud.
2. Parimate pakkujate puhul oli näha läbimõeldust ja tahet tööd teha. Seega usume, et tulemus saab parem kui tavapäraselt.
3. Maksumus on läbipaistvam ja selline lähenemine toetab valdkonna arengut.

Arenguruum:

1. Kvalitatiivne, eelkõige kavandi osakaal pakkumuse hindamisel võiks senisest suurem olla.
2. Kavandi hindamisel tuleb viia lahku anonüümne arhitektuurne kontseptsioon ja juhtimiskvaliteedi tagamine.
3. Võimaldada rohkem aega pakkumuste tegemiseks.
4. Väärtuspõhine pakkumine ei asenda ideekonkurssi.
5. Preemiad tuleb määratleda selgemini.

Töötajad

Töötajate statistilistes näitajates on toimunud suured muutused lähtuvalt varade ülevõtmise tsentraliseeri, optimeeri ja investeeeri (TOI) strateegiapõhimõttest. See tähendab, et RKAS-i töötajaskond on muutunud koos portfelliga ning eelneva aastaga võrreldes ilmnevad suured ebahütlused töötajate arvus, soolises vahekorras, vanuselises koosseisus, staažijaotuses ning ametialases skaalas. Kuna tsentraliseerimise protsess on käimas, on oodata muutusi ka tuleva aasta suhtes.

Kokku oli RKAS-is 2014. aasta lõpu seisuga 307 töötajat (2013: 181), neist töötavõttelepingutega 10 ja käsunduslepinguga 2 isikut. Lapsehoolduspuhkusest naasis 3, praktikant on olnud viimasel kahel aastal 3 praktikanti. Piirkondliku liigituse alusel töötab kõige enam inimesi Põhja piirkonnas. Mehi töötab RKAS-is 53% ning naisi 47%. Võrreldes eelmise aastaga on sooline jagunemine ühtlustunud.

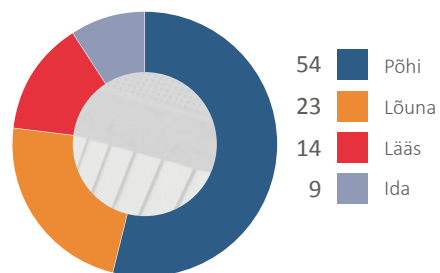
Töötajad

26

RKAS jätkusuutlikkuse aruanne 2014

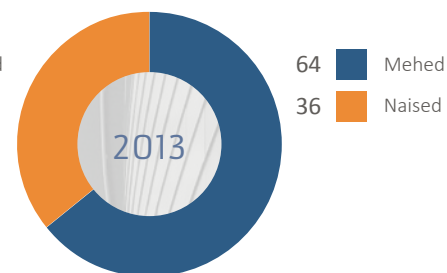
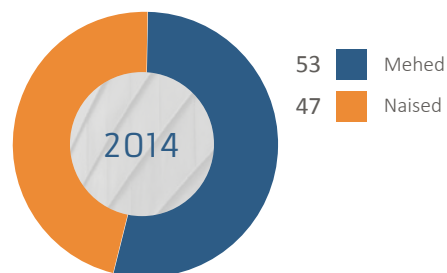
Töötajad piirkonnas paiknemise järgi

%



Töötajad soo järgi

%





”

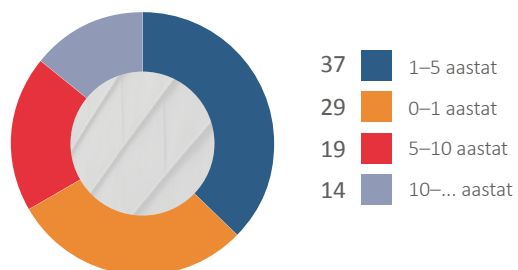
Varade ülevõtmisest tingitud mahtude kasv andis võimaluse pakkuda osakondadele senisest laiemat personalitööalast tuge.

Triin Tepp ■ personali peaspetsialist

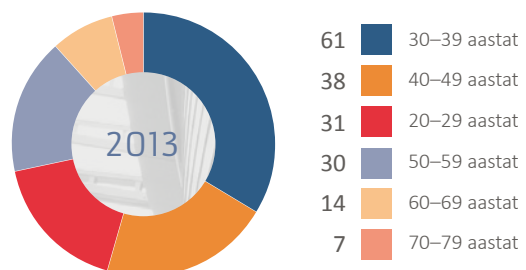
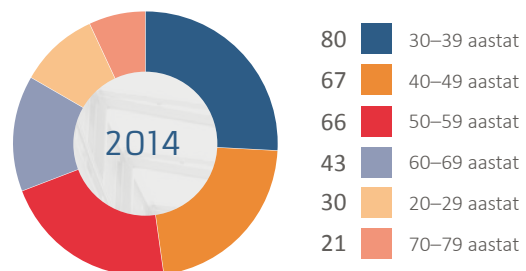
Varade ülevõtmise aktiivse perioodi tõttu on võrreldes möödunud aastaga muutunud ka vanuseline koosseis ning oluliselt on lisandunud keskmiselt vanemaid inimesi. Keskmine vanus on 50,1 aastat, mis eelmisel aastal oli 41,4 aastat. Varade ülevõtmisega mitteseonduvalt on uusi liitujaid olnud 32 isikut (2013: 13). Vabatahtlik volavus on 2014. aastal kasvanud 8,3%-ni olles möödunud aastal 2,3%.

Töötajad staaži järgi

%

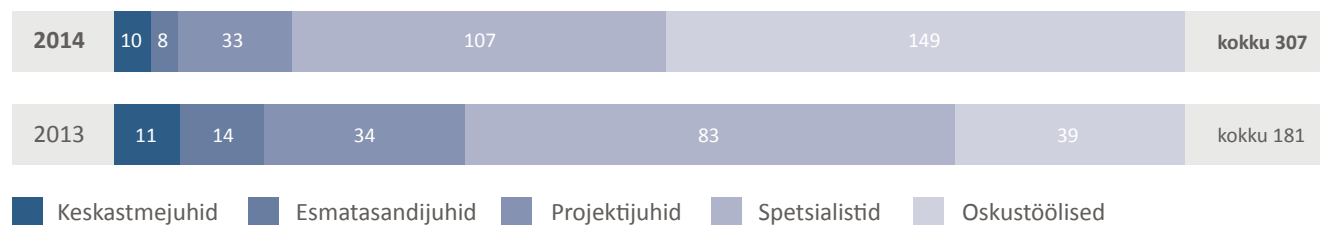


Töötajad vanuse järgi



Töötajad ametialase skaala järgi

%



Koolitused

Koolituste läbiviimisel lähtume töötajatega peetud arenguveestlustest. 2014. aastal koolitati personali kokku 8012 tunni ulatuses, keskmine koolitustundide arv oli 51 koolitustundi ühe koolitatava kohta. Koolitustegevuste eelarve oli 99 tuhat eurot ning väljastati 61 kutsetunnistust.

Töökeskkond

RKAS korraldab töötajatele iga-aastast sportmängude seeriat „Turniir“, mille eesmärk on propageerida erinevaid sportimisvõimalusi ja -mänge, mis sobiksid igale vanuserühmale ning ergutada töötajaid sportima ka vabal ajal. „Turniir“ on osutunud väga populaarseks – 2014. hooajal osales mängudel kokku ca 75 RKAS-i töötajat. Et kõik saaksid spordist osa, on sisse seatud kvartaalne sporditoetus, kus hüvitatakse sportimiseks tehtud kulutused etteantud limiidi ulatuses. Lisaks võimaldame RKAS-i kuludega tööajast korra kuus massaaži istuvast arvutiga tööst tulenevate vaevuste leevendamiseks.

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

Ühistegevustena on olulisel kohal perekeskus, kuna meie organisatsioonis on ca 100 last. Seetõttu peame kahte jõulupidu, millest üks on suunatud lastele ja teine kõigile koos peredega. Peale selle toimuvad iga-aastased suvepäevad.

2014. aastal naasis kolm inimest vanemapuhkuselt ja seisame selle eest, et naasesed säiliks töökoht. Jagame ka ühekordset toetust oluliste sündmuste puhul nagu lapse sünd, lähedase inimese surm, abielu ja tööjuubelid.

„Turniir“ ja kodukontor on saanud alguse Haudekojast, mis on loodud töötajatepoolsete ettepanekute esitamiseks. Ülejäänud tegevuste aluseks on töötajate rahulolu uuringu tulemused ja arenguveestlused, et kaardistada, mida peavad töötajad oluliseks.

Töötajate eetikakoodeks

Eetikakoodeks sätestab RKAS-i töötajatele esitatavad olulised eetilised põhimõtted ja toob välja tegevused, mida peetakse lubatavaks ning mida lubamatuks. Eetikakoodeks tugineb RKAS-i väärtustele, milleks on kompetentsus, hoolivus ja usaldusväarsus, samuti meie kultuuriruumi headele tavadele, traditsioonidele ning üldtunnustatud moraalinormidele. Nende hulgas on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskuulikus, vastutustunne, täpsus ning kõiksugu konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keeld tööülesannete täitmisel. Ühtegi diskrimineerimisjuhtu ei ole 2014. aastal ette tulnud.



Keskkonnapoliitika ja -strateegia

Oma tegevuses oleme seadnud sihiks vabastada klient kinnisvaraprobleemidest, olla hea peremees hallatavale kinnisvarale, osutada kvaliteetset teenust ning olla keskkonnasäästlik.

RKAS-i tegevus on suunatud pidevale arengule ja täiendamisele, mis saavutatakse:

1. Keskkonnaaspektide ja nendest tulenevate mõjude hindamises ja jälgimises ning ettevõtte juhtimises nendega arvestamises.
2. Töötajate ja koostööpartnerite informeerimisega ettevõtte keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest.

RKAS-i visiooniks ja strateegiliseks eesmärgiks on 2017. aastaks olla riigisektori kinnisvara kompetentsikeskuseks energiatõhususe valdkonnas, mis suudaks vastata praegustele keskkonnan- ja tehnilise ekspertiisi alastele nõudmistele ning töötada välja uusi arengusuundi. Täna on eesmärgini jõudmiseks esimesed sammud tehtud.

Selleks valmistati 2014. aastal ette keskkonna- ja tehnilise toe osakonna loomist, kuhu praeguseks on toodud üle senine hool- dosakond tehnohoolduse- ja korrashoiuteenustega.

Kompetentsikeskus hõlmab endas:

1. Meetodikat, mille alusel tööd tehakse.
2. Koostööd erinevate osapooltega, sealhulgas väliste koostööorgustikega.
3. 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 koolihoonete ja büroohoonete projekteerimise ja ehitamise põhimõtted ning kasutatavatele materjalidele, süsteemidele ja seadmetele esitatavad tehnilised nõuded. Soovime tagada oma klientidele parima töökeskkonna, mistõttu on juhendis mitmed nõuded rangemad võrreldes kehtivates õigusaktides kehtestatud miinimumnõuetega.

Keskkonnapoliitikaga on RKAS võtnud kanda osa sotsiaalsest vastutusest ning kinnisvarakeskkonna looja ja hoidjana püüdleb keskkonnasõbralikkuse ja energiasäästlikkuse poole. Keskkonna- ja energiasäästule suunatud tegevuste juures arvestame ka majanduslikku põhjendatust.



”

Nutikate hooneauto-
maatika ja tehnosüs-
teemide lahendustega
tõstame töökeskkonna
kvaliteeti, suurendame
hoonete energiatõhusust
ja vähendame ökoloogi-
list jalajälge.

Mikk Maivel ■ energiatõhususe projektijuht

Ettevõttes on rakendatud järgmised keskkonnapoliitika põhimõtted:

1. 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.

2. Kinnisvarakeskkonna kavandamisel ja loomisel lähtume keskkonnasäästlikkusest.

Iga ehitise 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 kütte- lahenduse valikul lähtume võimalusel keskkonnasõbralikkusest.

3. Kinnisvara omanikuna saame vähendada kinnisvarakeskkonna kasutamisest tulenevat mõju keskkonnale.

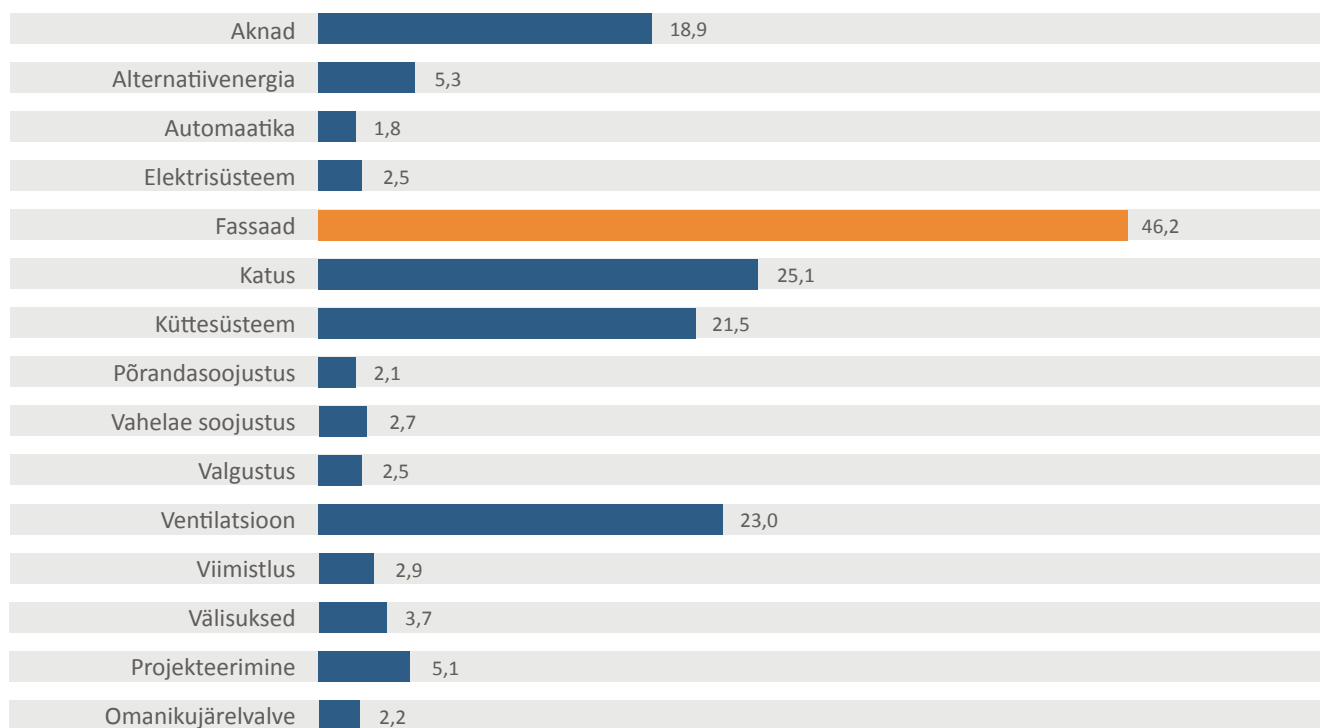
Iga ehitise vajab oma kasutusajal suurel hulgal energiat ning hooldus- ja remonditööde tegemist, mis kõik suurendab just ehitisega seotud ressursside vajadust. Lisaks tekib ehitise kasutamise käigus erinevaid jäätmeid. Energia ja ressursside (ennekõike vesi) säästmise eesmärgil jälgime jooksvalt energia-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

CO₂ projekti kokkuvõte

2013. aastaga sai lõpule Vabariigi Valitsuse juhitud ja RKAS-i korraldatud CO₂ projekt, mille tulemusi saame praegu hinnata. Eesmärk oli finantseerida ühiskondlike hoonete renoveerimist selleks, et parandada hoonete energiatõhusust ning vähen-

dada seeläbi CO₂ emissiooni. Rohelist finantseerimisskeemi rahastati riigi CO₂ kvootide müügist. CO₂ projektis konkureeris enam kui 450 ettevõtet ning sõlmiti 1794 töövõtulepingut.

Investeeringud tööliikide lõikes (mln eurot, kokku 165,65 miljonit eurot)



Tulemused

Renoveeritud hooned tarbisid 2009. aastal kokku 338 GWh energiat (kütteenergia ja hoones kasutatav elektrienergia). Prognoositi 45 GWh kokkuhoidu aastas ehk ca 13,3%. Tegelik 2013. aasta tarbimine oli 279 GWh energiat, mis tähendab 59 GWh kokkuhoidu ehk 17,5% aasta peale.

Prognoositi: 13,3% GWh

Saavutati: 17,5% GWh

Tarbimiste põhjal arvatud CO₂ eriheide (emissioon) oli hoonetes 2009. aastal kokku 222 040 tonni. Vähendamise eesmärk oli 27 830 tonni aastas ehk 12,5%, kuid 2013. aastal vähendati eriheidet 36 250 tonni CO₂-e ehk 16,3% ulatuses.

Prognoositi: 12,5% tonni CO₂

Saavutati: 16,3% tonni CO₂

Olulisemad riskid, mis projekti tulemusel osaliselt realiseerusid: ehitushindade kallinemine, madala kvaliteediga ehitusprojektide dokumentatsioon ja omanikujärelevalve. Põhjusteks on nii ajaline surve projektide kuhjumisest võrdlemisi lühikesele perioodile kui ka kvaliteetsete lepingupartnerite vähesus Eestis, mistõttu ilmnemised hilinemised lepingulistest tähtaegades. Samuti ei olnud võimalik projekti meetmest ja eelarvepiirangutest lähtuvalt kõikide objektide puhul teostada täielikku rekonstrueerimist ning osade objektide puhul ei saavutatud loodetud CO₂ kokkuhoidu (nt energiakasutus hoopiski suurenes hoone kasutusintensiivsuse tõusust, CO₂ projekti lõppedes on tagatud hoone nõutav sisekliima jms).

Edasised eesmärgid

RKAS on endale seadnud üheks keskkonna eesmärgiks pöörata suuremat tähelepanu nii absoluutnumbritelt suure energiakasutusega, kui suure erikasutusega objektidele. RKAS on võtnud vaatluse alla ja on välja töötamas energiasäästukavad TOP 20 suurima energiakasutusega kinnistutel.

TOP 20 puhul tuleb aga silmas pidada, et erineva kasutusotstarbega hoonete energia tarbimisandmeid ei ole tihti võrreldavad (näiteks on võimatu võrrelda 24/7 kasutusel olevat Politsei- ja Päästemeti hoonet tüüpilise büroohoonega, mille kasutusaeg on keskmiselt 10 tundi päevas ja 5 päeva nädalas). Iga detailsemalt uuritud kasutusotstarbega hoone jaotusesse on tehtud mõjuanalüüs. Analüüs on tehtud eraldi nii soojuse kui ka elektritarbimise kohta ja kinnistud on asetatud pingeritta väärtuspunktide alusel.

TOP 20 koostatakse võrdselt absoluut- kui erikasutuse mahtude terviklikul hindamisel ja teistega võrdlemisel, mis võimaldab igast kasutusotstarbest välja selekteerida enim mõju omavad objektid ja need omavahel pingeritta seada. RKAS-i eesmärgiks oli erineva kasutusotstarbega hooned kaasates välja selekteerida 20 objekti, mille energiatarve võetakse erinevate meetmetega vaatluse alla (hoonetes viiakse läbi ülevaatusi, osaliselt tellitakse energiaauditeid, viiakse läbi energiasäästu tagavaid suuremaid ja väiksemaid remonttöid).

Tabelis lk 35 on toodud suurima eritarbimisega (soojus ja elekter) kinnistud, mille energiatarbimise vähendamine on prioriteetse tähtsusega. Need võetakse erilise tähelepanu alla ning vastavalt kokkuleppele objekti halduriga, planeeritakse kinnistutel meetmeid energiatarbimise parendamiseks. Nende hulgas on ka hiljuti ehitatud (Nõo Riigigümnaasium) või värskest renoveeritud (Jõgeva Riigigümnaasium) hooned, mis on suure tarbimisega ventilatsioonisüsteemi tõttu. Nende erikasutus on erilise jälgimise all.

Suurima energiatarbimisega kinnistute TOP 20

Jrk	Kategooria	Kinnistu	Kinnistu aadress
1	BÜROOHOONED	Riigikantselei	Rahukohtu 3, Tallinn
2		Politsei- ja Piirivalveamet	Rahumäe 6, Tallinn
3		Narva piiripunkt	Vestervalli 3, 5, 7, Narva
4		Politsei- ja Piirivalveamet	Rahu 38, Jõhvi
5		Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	Tervise 30, Tallinn
6		Politsei- ja Piirivalveamet	P. Pinna tn 4, Tallinn
7		Siseministerium (IT osakond)	Endla 13, Tallinn
8	HARIDUSHOONED	Nõo Riigigümnaasium	Kalju Aigro 5, Nõo
9		Viljandi Jakobsoni Gümnaasium	Riia 91, Viljandi
10		Jõgeva Riigigümnaasium	Aia 34, Jõgeva
11	SISEJULGEOLEKU- HOONED	Mustajõe Kordon	Loori, Auvere küla
12		Tartu Vangla	Turu 56, Tartu
13		Mehikoorma kordon	Järve 1, Mehikoorma alevik
14		Maardu Vangla	Vana-Narva mnt 17, Maardu
15		Kose päästekomando	Vardja küla
16		Koidula piirikontrollipunkt	Koidula piiripunkt
17		Alajõe kordon	Alajõe kordon
18	KULTUURIHOONED	KUMU kunstimuseum	A. Weizenbergi/Valge 34/1, Tallinn
19		Pärnu Muuseum	Aida 3, Pärnu
20		Eesti Arhitektuurimuseum	Ahtri 2, Tallinn

Detailsema ülevaate saab Riigi Kinnisvara energiajuhtimise aastaaruandest 2014 –
http://www.rkas.ee/files/Riigi_Kinnisvara_energiajuhtimise_aastaaruanne_2014.pdf

Energia ja vesi

RKAS teostab kuupõhist energia- ja veekasutuse registreerimist oma haldusinfosüsteemis ning kvartaalset aruandlust monitooringuandmete põhjal. Haldusosakond koostöös klientidega analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks. Osalt väljaehitatud, kuid veel ka arendamises oleva kaugseire ja -juhtimisega hoonete informatsiooni ärakasutamiseks on võimalik saavutada suurem keskkondlik ja majanduslik efekt vähema inimtööjõu vajadusega. Vajalikud seireandmed saab koguda tsentraalsesse RKAS-i infosüsteemi. See võimaldab objektidel saadetavate alarmide korral automaatsete töövoogude tekitamist ning kaugloetatavate arvestite andmete automaatset registreerimist, mistõttu vähenevad probleemidele reageerimise ajad ja mittevastavustest tulenevad raiskamised.

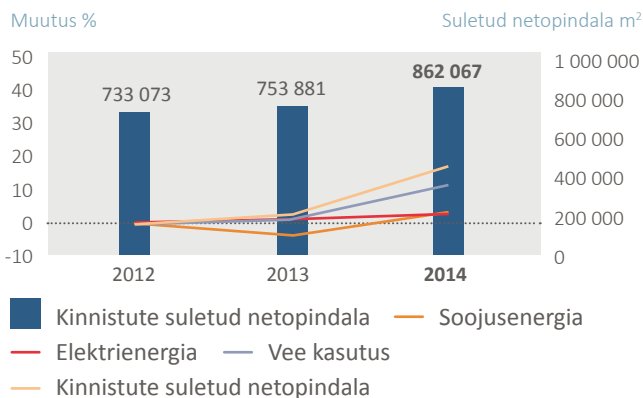
Energia- ja veekasutuse analüüsisist on välja jäetud üksikud viigaseid tarbimisandmeid sisaldavad kinnistud. Ebatäpsed tarbimisandmed on seotud peamiselt ületulnud kinnistutega, mille tarbimisajalugu ei ole säilinud või siis kinnistutel ei ole toimunud varasemat täpset ja regulaarset tarbimisandmete mõõtmist (nt vee võtmine kohapealsest puuraugust, tahke- või õliküttega köetavad hooned jne). Maksumuse suhtelist muutust on vaadeldud portfelli mahus. Analüüsis esitatud hinnad ja maksumused ei sisalda käibemaksu.

Elektrienergia kogutarbimine on suurenenud lineaarselt portfelli kasvuga. Soojusenergiatarbimises oli 2013. aastal langus, mis oli osaliselt põhjustatud keskmiselt kõrgemast välisõhu temperatuurist kütteperioodil. Portfelli veekasutus on samuti olnud korrelatsioonis mahtude kasvuga.

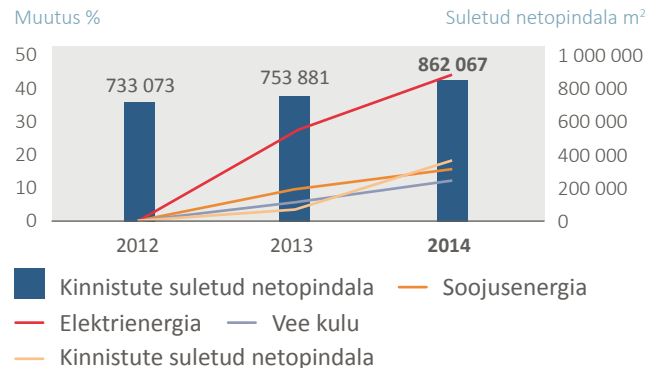
Soojusenergia ja veekasutuse maksumus on korrelatsioonis pindalade kasvuga, küll aga on elektrienergia maksumus üsna oluliselt suurenenud. Elektrienergia maksumus on suurenenud peamiselt lisandunud objektide kõrgema keskmise võrgutariifi tõttu, mis on tingitud valdavalt madalpingel olevatest liitu-

mistest. Varasemalt olid portfellis peamiselt suure tarbimisega keskpingel või alajaamast liitumisega kinnistud, mille võrgutariifid on soodsamad. 2014. aastal viis RKAS kaks hoonet (Rahumäe 6, Tervise 30) madalpingeliselt liitumiselt keskpingele, mis aitab tulevikus nende kinnistute elektrimaksumust vähendada.

Energiatarbe suhteline muutus



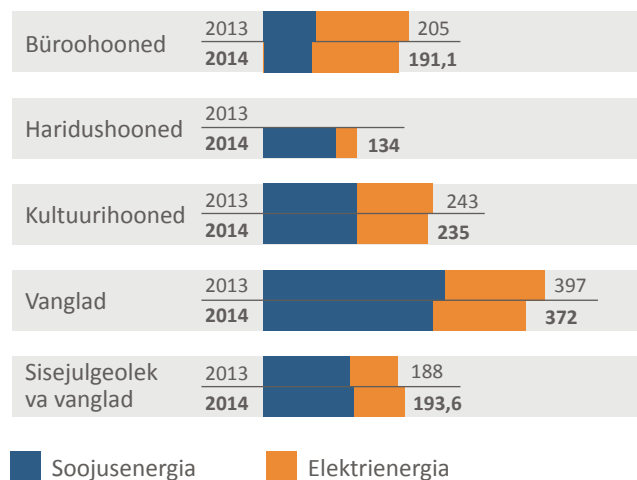
Energiamaksumuse suhteline muutus



Hoonete soojuse ja elektri eritarbimisandmed sõltuvalt kinnistu kasutusotstarbest

Kuna portfellis olevate hoonete kasutusotstarbed võivad oluliselt erineda, on paslik nii aastate energiatarbimise kui veekasutuse mahte võrrelda kinnistu tüübiti. Nende puhul on taas oluline märkida, et erinevate hoonekategoriate kasutuspraktika on erinev – nt bürood on kasutusel päeval reeglina kella viieni, samas kui sisejulgeoleku hooned on valves 24 tundi. Seetõttu vaatleme vanglaid eraldi muudest sisejulgeoleku hoonetest ning juhime ühtlasi tähelepanu, et erinevate hoonekategoriate omavahelisel võrdlemisel arvestatakse kasutusspetsiifikaga.

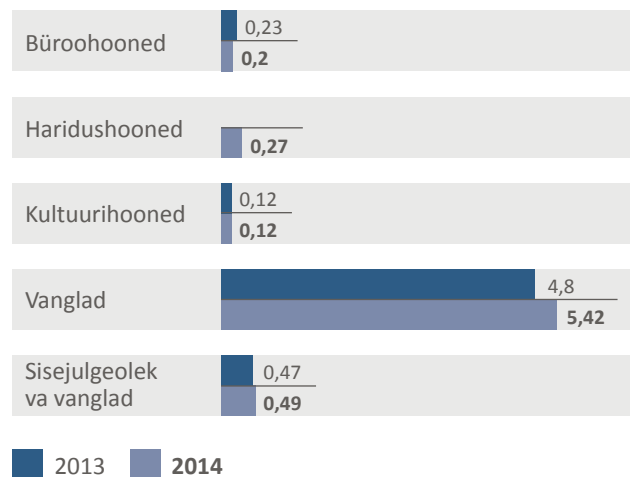
Tarnitud energia erikasutus kWh/m² neto aastas



Hoonete vee erikasutus sõltuvalt kinnistu kasutusotstarbest

Täpsema jaotuse büroo-, haridus-, kultuuri-, sisejulgeoleku hoonete ja vanglate osas leiab Riigi Kinnisvara energiajuhtimise 2014. aasta aruandest. Soovitame kindlasti lisa- ja taustainformatsiooni juurde lugeda erinevate energiasäästulahenduste kohta: <http://www.rkas.ee/parim-praktika>.

Tarnitud vee erikasutus m³ / m² neto aastas



Kasvuhoonegaaside heitkogused

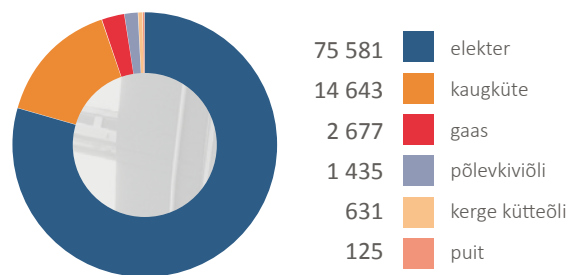
RKAS peab arvestust väliskeskonda emiteeritud süsinikdioksiidi heitmete üle. Süsinikdioksiidi (CO₂) heitkogused, mis paisati atmosfääri RKAS haldus- ja lepinguliste portfelliga olevatelt kinnistutelt 2014. aastal on toodud allpool oleval joonisel. Tabelis esitatud andmete arvutuste aluseks on kasutatud CO₂ eriheitmeid¹.

Tulemused näitavad, et üle 75% CO₂ heitmetest tekib kinnistutel kasutatud elektrienergia tootmise tulemusel. Süsinikdioksiidi heitmeid on võimalik vähendada kas energiatarbimise vähen-

damisega või üleminekuga keskkonnasõbralikumale energia-tootmisele taastuvatest energiaallikatest. Tihti ei ole võimalik lokaalselt taastuenergiat toota. Rohelist energiat on võimalik soetada elektrimüüjatelt ostes selle kinnituseks päritolusertifikaate, mis kinnitavad, et kasutatud elektrienergia on toodetud taastuvatest allikatest (päritolusertifikaadi maksumus 1 MWh = 1 EUR²). Rohesertifikaadid on täna pigem luksuskaubad, kuid roheline energia tootmismahud aina suurenevad ning ilmselt lähiajal on põhjust ka ilma rohesertifikaate ostmata elektri eriheitdeid korrigeerida.

Hoonete energiavarustamiseks tarnitud kütuste CO₂ heitkogused

(t)



CO₂ eriheitmed

Kütus	t CO ₂ /MWh
gaas	0,22
kerge kütteõli	0,3
raske kütteõli	0,37
põlevkiviõli	0,35
puut	0,53
turvas	0,51
kivisüsi	0,54
elekter	0,92
kaugküte	0,225 ³

¹ Andmed pärinevad: Inge Roos, Tallinna Tehnikaülikool, Soojustehnika Instituut

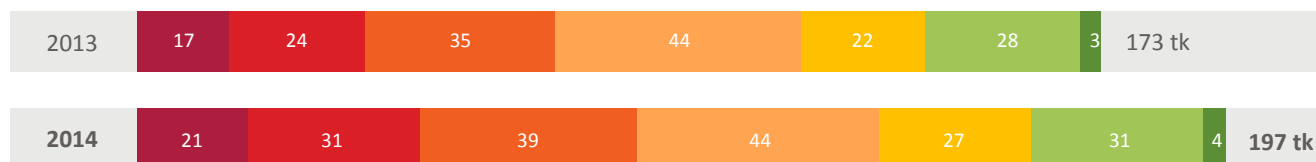
² <http://220energia.ee/taastuenergia-paritolusertifikaat/>

³ Andmed pärinevad: OÜ Estivo töö nr ENV09003 „Tallinna linna CO₂ heitkoguste inventuur“

Energiamärgiste jaotus

Portfelli energiamärgiste jaotus

(tk)



■ H ■ G ■ F ■ E ■ D ■ C ■ B

Ülal toodud joonis näitab portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotust. Selle juures tuleb tähele panna, et objektide arv on varasema aastaga võrreldes suurenenud ülevõetud varade tõttu. Suurimaks takistuseks hoonetele energiamärgiste tellimisel on tarbimisandmete ja/või hoonepõhise energiaarvestusvõimaluse puudumine. Energiamärgiste tellimiseks on nõutav ühe täisaasta energia tarbimisandmete olemasolu, kuid kõikidel ülevõetud objektidel sellist statistikat ei ole peetud. RKAS-i eesmärk on siiski 2016. aastal kõikide haldusportfellis olevate energiamärgiste avaldamiskohustustega hoonete puhul energiamärgised tellida.

2014. aastal töötati koos Tallinna Tehnikaülikooliga välja rohemärgiste⁴ juhendmaterjal, mis arvestab Eesti tingimuste eripäradega. Rohemärgis töötati välja maailmas laialt levinud LEED-i ja BREAAAM-i kriteeriumide põhjal. Rohemärgiste laialdasemaks levikuks oleks vajalik ka riigipoolne positioneerimine õigusaktides, mis võimaldaks rohemärgist nõuda näiteks riigihangetes ning seeläbi parandada ja tõsta hoonete keskkonnaklassi.

Vt lisa Rohemärgise Standard 2015 – http://rkas.ee/files/Rohemärgise_uuringu_kokkuvõte_2015.pdf

⁴ Rohemärgis kujutab endast keskkonnamärgist, kus vaadeldakse lisaks hoone energiatõhususele ka sisekliimat, asukohta ja üldist keskkonnasäästlikkust.

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. Neid jälgivad tehnilised spetsialistid ning praegu on kõige olulisem saada täpne ülevaade ületulevate hoonete osas ning kanda vastavad ained, mis nõuavad erilist tähelepanu, registrisse. Peatselt on kõik ained objektide lõikes kantud fluoriid kasvuhoonegaase ja osoonikihti kahandavaid aineid sisaldavate seadmete ja käitlemistoiimingute (FOKA) registrisse, mis on ligipääsetav Keskkonnaameti koduleheküljel.

Algatused

Total Concept energiasäästuprojekt

RKAS on partneriks rahvusvahelises koostööprojekti Total Concept. Lisaks RKAS-le on Eestist kaasatud Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride ühendus (EKVÜ), partnereid on Rootsi, Taanist, Norrast ja Soomest. Projekti eesmärk on testida ja edasi arendada totaalprojekti meetodikat, mida RKAS plaanib kasutada TOP 20 suurima energiatarbega objektide energiasäästukavade väljatöötamisel. Totaalprojekt on energia auditeerimismetoodika, mis on mõeldud mitteiluhoonetele. Meetodika eesmärk on välja töötada energiaauditeerimise kava koos detailsete majandusarvutustega. Tööde käigus koostatakse energiasäästumeetmete pakett, mis tagab nende elluviimisel auditeeriva hoone omanikule tema poolt etteantud tootluse. Investeering ja tootlus kaetakse energiasäästu arvelt.

Osoonikihti kahjustavat ainet R22 on valdav enamus ja seda sisaldavaid seadmeid on kokku 8. Kõik 70,1 kg on plaanis välja vahetada või ümber seadistada aastatel 2016 – 2020. Üleminek toimub ainetele R-422D ja R-407.

Väikestes kogustes on arvel veel järgmised ained: R-401, R-402A, R-409, Halotron I (HCFC-123), NAF-S-III, R-12, R-11, CCl₄, 1,1,1-triklooretaan, Haloon 2402, Haloon 1301, Haloon 1201 ja metüülbromiid.

Sisekliima

Energiatõhusus ja sisekliima on kaks olulist aspekti, milles ei tohi kummaski järeleandmisi teha. Kuid näeme sisekliima tagamist isegi olulisemana, sest see on seotud otseselt inimeste tervise ja tööviljakusega. RKAS alustas 2014. aastal koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga sisekliima kaardistamise meetodi väljatöötamist, mille järgi kaardistame vanade hoonete sisekliima olukorda. Juhendmaterjalid saavad valmis 2015. aasta keskel, peale mida on planeeritud kaardistamise lõpetamine olemasoleva portfelli osas. Seega tagame esmalt RKAS-i haldusportfellis olevate hoonete sisekliima ning seejärel saame rakendada adekvaatselt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiivi 2012/27/EL artiklit 5, mis sätestab avaliku sektori asutustele eeskju nõude, millega tuleb alates 01.01.2014 renoveerida keskvalitsuse omanduses ja kasutuses olevate hoonete üldpõrandapinnast 3% energiatarbuse miinimumnõuetele vastavaks.

Energiatõhususe leping, EPC

2013. aasta lõpul ja 2014. aasta hakul teostas RKAS analüüsi Energy Performance Contracting (EPC – energiatõhususe leping) rakendatavuse osas RKAS-i haldusportfelli lõikes. Energiatõhususe leping on tellija ja töövõtja (üldjuhul ESCO – Energy Service Company, energiateenusettevõtte) vahel, kus töövõtja poolt teostatud investeeringud energiasäästumeetmetesse tasutakse tellija poolt reaalse saavutatud energiasäästu alusel. Energiateenusettevõtte on ettevõtte, mis leiab energiaprojektile rahastusallika või aitab kliendil seda leida, teenib kasumit energiasäästumeetmete rakendamisest tulenevalt säästult ning annab säästu tekkele garantii, st kui eeldatud energiasäästu plaanitud mahus ei teki, siis kannab kahjud ESCO.

Rakendatavusanalüüsi tulemused näitavad, et:

1. EPC-d ei ole meie oludes võimalik laialdaselt kasutusele võtta, kuna sobivad suurusega hooneid riigi ja RKAS-i portfellis on vähe.
2. Energiateenusettevõtete huvi on kasin.

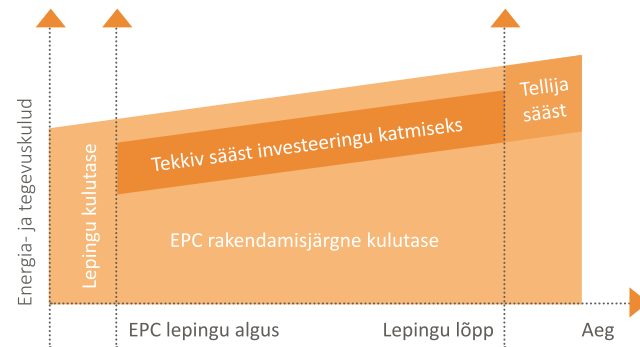
Liginullenergia koolimaja

RKAS sõlmis projekteerimisbürooga AS Resand 110 985 euro suuruse lepingu Põlva tulevase riigigümnaasiumi õppehoone projekteerimiseks. Kuna 2019. aastast peavad uued avalikud hooned olema senisest märksa energiatõhusamad, tegi RKAS Põlva kohaliku omavalitsuse tellimisel head algust kaasates arendusse ka Tartu Ülikooli Energiatõhusa Ehituse Tuumiklabori.

Uus koolimaja on kavas ehitada 1963. aastal valminud internaadihoone asemele aadressil Piiri 1 ja selle projekteerimisel pööratakse erilist tähelepanu kaasaegse õpikeskkonna funktsionaalsusele ning energiasäästlikkusele. Eesmärgiks on rajada Eestis esimene koolihoone ligi nullenergiahoonena.

3. Energiasäästu tõendamismetoodika on liialt keerukas.
4. Tuleb arvestada ka riigieelarvetasakaalust tuleneva barjääriga, mis ei võimalda finantskohustuste kandmist.

Energiatõhususe lepingu mudel



AS Resand kaasab projekteerimistöodesse Saksa arhitektuuribüroo ArchitekturWerkstatt Vallentin arhitekti Gernot Vallentini, kellel on suured kogemused tänapäevaste energiasäästlike koolide ja lasteaedade projekteerimisel. Vallentin on maailmas esimese sertifitseeritud passiivmaja koolihoone arhitekt ja teda on tunnustatud innovatiivsete ideede rakendamise ja heade näidete loomise eest Saksamaa riikliku teenetemärgiga.

Põlvasse rajatava gümnaasiumihoone suuruseks on kavandatud ligi 2300 ruutmeetrit. Arendust alustati 2014. aastal, ehitustegevusega on plaanis alustada 2015. aasta suvel ning kaasaegne ja õpilasesõbralik koolihoone avada 2016. aasta sügisel.

Koostöö teadus- ja arendusasutustega

Koostööl teadus- ja arendusasutustega on oluline roll RKAS-i kompetentside tõstmisel. Olulisel kohal on konkreetsed arendusprojektid, nagu eelpooltoodud liginullenergia rajamine koostöös Tallinna Tehnikaülikooli ja Tartu Ülikooli Energiatõhususe Tuumiklaboriga. Muude 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 tegevusvaldkonna-ga 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 töövõljalusega.
4. „Targa majaga“.
5. Uute tehnoloogiatega.
6. Kaasaegsete töökeskkonnalahendustega.

2014. aastal toetati järgmisi projekte kogumahas 90 958 eurot:

Arendusprojektid

1. „Virtuaalsed töökohad“, uuringukoostöö Tallinna Tehnikaülikooliga.
2. „Sisekliima vastavuse ja energia hindamise meetodika“, uuringukoostöö Tallinna Tehnikaülikooliga.
3. „Riigi omanduses olevate kultuuriväärtuslike ehitiste haldamine. Olemasoleva olukorra analüüs ja toimimispõhimõtete väljatöötamine“, uuringukoostöö Eesti Kunstiakadeemia sihtasutusega.
4. BIM projekteerimise projektijuhi kvaliteedikäsiraamatu koostamine ja eelneva uuringu läbiviimine koostöös Tallinna Tehnikakõrgkooliga.

Jagatud stipendiumid

Stipendiume jaotati Eesti Kunstiakadeemia, Eesti Maaülikooli, Tallinna Ülikooli, Tallinna Tehnikaülikooli ja Tartu Ülikooli üliõpilastele uuringute teostamiseks:

1. EMÜ – inseneri- ja magistriõpe, „Eesti katusehaljastuse uuring“.

A woman with blonde hair, wearing a blue long-sleeved top and a matching blue skirt, stands in a museum. She is leaning on a metal railing. In the background, a large, detailed model of a ship is displayed, along with other museum exhibits. The lighting is warm and focused on the exhibits.

”

Kompetentsikeskusena
panustame teadmiste
kasvule.

Kristin Tuule ■ strateegiajuht

2. TTÜ – inseneri- ja magistriõpe, „Veebipõhise ja mobiilse rakenduse kontseptsiooni ja prototüübi väljatöötamine ehitustööde korraldamiseks“.
3. TLÜ – doktoriõpe, „Eesti pinnakatte radioaktiivsus ja radooni-ilmingute seos aluspõhja ning allohutoonse materjaliga“.
4. EKA – magistriõpe, „Nähtamatu linnaruum ehk heli ja akustikaprintsiipidest lähtuva ruumi loomisest Tallinna kesklinna näitel“.
5. TTÜ – magistriõpe, „Aktiivne mürasummutus“.
6. EKA – magistriõpe, „Kogukondlik elamuehitusühistu – alternatiivne võimalus eluruumi loomiseks“.
7. EKA – magistriõpe, „Väikelinnade muinsuskaitsealadel paiknevate hoonete kasutuse ja seisukorra võrdlev analüüs“.
8. TÜ – doktoriõpe, “Collaborative Planning Practice in Tallinn, Estonia: the Role and Viewpoint of Neighbourhood Associations“.

Hoone infomudeli juhtimine – BIM ja SBT

Septembris 2011. aastal allkirjastati⁵ TWN koostöövõrgustiku⁶ raames avaldus Building Information Modelling (BIM) ja avatud standardite “Smart Buildings” Technologies (SBT) toetamiseks. Avaldusega võeti eesmärgiks:

1. BIM-standardite jätkuv arendamine ja rakendamine.
2. Edendada tegevusvaldkonnas innovatsiooni, tõsta tootlikkust, tõhusust ja kvaliteeti.
3. Vähendada energiakasutust ehitamisel ja hilisemal ekspluatatsioonil.
4. Töökeskkonna parendamine lõppkasutajatele, klientidele ja sidusrühmadele.

Täna on jõudnud RKAS BIM-i juurutamisel tasemele, kus suuremate hoonete projekteerimine reeglina toimub BIM-is. 2014 – 2017 aasta strateegiaperioodi eesmärgiks on saavutada tase, kus kogu projekti juhtimine projekteerimisest haldamiseni toimub BIM infomudelil.

RKAS-i BIM kronoloogia:

1. 2008 – otsus BIM-i juurutamiseks.
2. 2009 – RKAS-i mudelprojekteerimise juhendi avaldamine.
3. 2010 – Narva PPA hoone ehituseks projekteerimise pilootprojekt.
4. 2011 – haldusmudeli loomise pilootprojekt Wismari 7 hoonete ja sidumine haldustarkvaraga.
5. 2011 – Kaunite Kunstide kooli arhitektuurikonkurss.
6. 2012 – Narva PPA hoone ehitamise simulatsioonide ja jälgimise katsetamine.
7. 2012 – Suur-Ameerika 1 hoone projekteerimine.
8. 2013 – Rahvusarhiivi, Tallinna Vangla, Kiriku 2/4 Tallinn, Piusa kordoni hoonete projekteerimine.
9. 2014–2015 – Terviseameti, Lubja 4 Tallinn ja Tammsaare 70, Pärnu hoonete projekteerimine.

RKAS-i senise kogemuse järgi on BIM-i rakendamine oluliselt parandanud:

1. Projektlahenduste visualiseerimist: hoone paiknemine kinnistul ning hoone välis- ja sisevälimus.
2. Projekteeritud ruumide vastavust ruumiprogrammile: kõik vajalikud ruumid on projekteeritud ning on sobiva suurusega.
3. Hoone logistikat ja kasutaja paiknemist või liikumist hoonetes: vajalikud ruumid asuvad lähestikku, erinevate kasutajate liikumisteed on mõistlikud ega sega teineteist.
4. Projektlahenduste vastuolude kontrolli: nt tehnoseadmed mahuvad hoonesse (šahti) ära ning neid on võimalik hooldada, kattuvaid (dubleeritud) ehituselemente ei ole, ruumid on õige mahuga (m², m³).
5. Dünaamiliste energiasimulatsioonide tegemist.
6. Ehituse (ehitatavuse) ja ehitusplatsi simulatsioone.
7. Ehitise valmimise ja raha liikumise simulatsioone.

⁵ Lisaks Eestile allkirjastasid avalduse veel Soome, USA, Norra, Hollandi, Islandi, Mehhiko ja Taani kinnisvaraorganisatsioonide esindajad.

⁶ TWN (The Workplace Network) on avaliku sektori kinnisvaraorganisatsioonide juhtide võrgustik.

Laiem kogukond

Koostöö Eesti Puuetega Inimeste Kojaga

Eesti Puuetega Inimeste Koda algatas projekti Ehitusseaduse muutmiseks, mille juures on RKAS strateegiline partner. Projekti eesmärk on edendada kaasavat elukeskkonna rajamist ning Eesti seadustes olemasolevate sätete täitmise kontrolli tõhustamist. Loodame saavutada olukorra, kus enam ei looda mitte-ligipääsetavat keskkonda.

Täiendavalt on MTÜ Ligipääsetavuse foorumi ja Eesti Puuetega Inimeste Kojaga koostöös analüüsitud Eesti Rahvamuuseumi ja Eesti Kunstiakadeemia projekte puuetega inimeste ligipääsetavuse teemadel.

Vt lisa: <http://www.epikoda.ee/tegevus/projektid/projekt-paneme-seaduse-kehtima/>

Koostöö erialaliitudega

Teeme koostööd ühistes kogudes või muudes vormides erialaliitudega. Eesti Kunstnike Liiduga töötasime kunstihangete seaduse muudatuse tepanekutega, et muuta kunstiteoste tellimise seadus kunstnikusõbralikumaks.

Vt lisa: <http://www.sirp.ee/s1-artiklid/c6-kunst/2014-05-08-10-25-14>

Eesti Arhitektide Liiduga tegime koostööd uue pakkumuse hindamise meetodika ja kriteeriumite väljatöötamiseks muutmaks riigihangete tulemust kvaliteetsemaks. Oleme astunud pika sammu edasi luues väga selge ja läbipaistva süsteemi sama tava juurutamiseks ka riigihangetes, esimeseks näiteks on eelpoolkirjeldatud Presidendi kantselei esindusruumide projekteerimistööde hange.

Vt lisa: <http://www.rkas.ee/riigi-kinnisvarast/uudised/riik-ja-arhitektid-teevad-koostood-muutmaks-riigihangete-tulemust-kvaliteetsemaks>

Kinnisvara ja energiatõhususe alane teavitustöö

Soodustame energiatõhususe alaste artiklite kirjutamist, loengute pidamist ja ettekannete tegemist erinevatel seminaridel ja koolitustel, et ühiskonna teadmised kinnisvarast ja energiatõhususest tõuseksid.

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 eesmärgi. Hoiame tähelepanu konkreetsetel fookusteemadel nendega, keda see otseselt puudutab. 2014. aastal viisime läbi kaks seminari:

1. Avaliku sektori hoonete energiatõhusus, 28.05.2014.

Kuna energiasäästu ja energiatõhususega seonduv on aasta aastalt kasvava tähtsusega, kaasasime valdkonna tippspetsialistid, et vastata küsimustele: Mis on energiatõhusus? Kuidas energiatõhusus saavutatakse ja kuidas see ära tasub? Mida Riigi Kinnisvara koostöös oma klientidega energiatõhususe tagamiseks ära saab teha?

Osalejaid oli 80 ja esindatud olid pea kõik ministeeriumid, erinevad riigiasutused, ametid ja sihtasutused.

2. Heakorraseminar Siseministeeriumi haldusalale, 02.12.2014.

Tagamaks heakorrateenustega meeldiva, ohutu ja tervisliku töökeskkonna, vaatlesime heakorrana valdkonda laiemalt, andsime ülevaate oma praktikast ning mida annab parandada, et teenus vastaks ootustele.

Osales 45 Siseministeeriumi ja sisejulgeolekuasutuste haldusküsimustega tegelevat töötajat.

Väliskogukond

RKAS eestvedamisel toimus 8.–10. septembrini 2014. aastal Tallinnas ülemaailmse riiklike kinnisvaraettevõtete võrgustiku The Workplace Network (TWN) ja üleeuroopalise samalaadse võrgustiku The Public Real Estate Network (PuRE-net) ühine aastakonverents, kus osales 50 delegaati 20 riigist. Konverentsi fookuses oli kinnisvaraportfelli haldamine ja hooldamine ning energiastrateegia ja selle elluviimine. Samuti käsitleti nüüdisaegsete ja efektiivse pinnakasutusega töökohtade loomise suundumusi meil ja mujal ning tutvuti eri riikide praktikaga. Eestisse kogunesid mõlema võrgustiku liikmed Austriast, Belgiast, Brasiiliast, Hollandist, Iirimaaalt, Itaaliast, Jaapanist, Kanadast, Leedust, Lätist, Mehhikost, Norrast, Saksamaalt, Slovakkiast, Soomest, Suurbritanniast, Taanist, Türgist ja Tšehhist.

Kohalik kogukond

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

Asukohamuutmisel

Oma investeringutes sisejulgeoleku asutustesse arvestame kavandatavat asukohta, tehes vastava analüüsi ja hindamise. Rakvere, Jõhvi, Kuressaare, Narva politsei- ja päästeameti hooned on projekteeritud ja ehitatud järgides põhimõtteid, et oleksid tagatud kaasaegsed töötingimused, kodanikele oleks tagatud lihtsam asjaajamine ning kriisiolukorras kiirem ja kvaliteetsem teenus.

Piirkondade- ja objektipõhised kriitilised valdkonnad

Riigi omandis olevate objektidega kaasnevad sageli keerulised omandisuhted. RKAS-le on väga palju üle antud vara, kus omandisuhted on korrastamata ja mille tagajärjel elamust ei ole renoveeritud või on jäetud naaberkinnistud ilma veest ja küttest. Selliseid piirkondade- ja objektidepõhised olukorrad on keerulised, kus RKAS on probleemi leevendamise või lahendamise oma kuludega või teadmistega lahendanud. Näiteks kui riik sulges Helme Sanatoorse Internaatkooli ja Vana-Antsla põllutöökooli. Mõlemas asukohas on kooli ümber moodustunud asum ning kooli territooriumile tekkinud eraldi elamispiirkonnad kortermajadega. Kooli sulgemisel muutusid kinnistud riigile mittevajalikuks, mille osas võeti vastu otsus müügiks. Kuna elamispiirkonnad said koolidelt kütte, vee ja kanalisatsiooni juurdepääsu jm infrastruktuuri teenused, siis lahendas RKAS enne müüki kinnistute ümberkrantimise ja teenuste jätkamise elamispiirkonnale. Analoogsed tööd on lõpule viidud ka Puiatus, Kammeris ja Vana-Antslas.

Sarnaselt kindlustame koostöös kohalike omavalitsustega ka kinnistu omanikevaheliste probleemide lahendamise. Näiteks vara võõrandamisel tagame, et kõrval olev naabermaja ei jääks kütteta või veeta või ei kaotaks ligipääsu kinnistule. Selliseid juhtumeid on tulnud ette Puiatus endise erikooli territooriumi ligipääsuteedega ja Murrus endise vangla territooriumi kütteküsimustega. Oleme võtnud kohustuseks korrastada iga müüdiva vara keskkonnareostusest enne objekti üleandmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss (tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
VARAD			
Käibevara			
Raha	50 572	59 482	2
Nõuded ja ettemaksud	15 817	12 142	3
Varud	12 295	11 792	7
Kokku käibevara	78 684	83 416	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	141 874	134 857	3, 11
Kinnisvarainvesteeringud	5 063	5 489	8
Materiaalne põhivara	161 082	136 885	9
Immateriaalne põhivara	351	179	10
Kokku põhivara	308 370	277 410	
Kokku varad	387 054	360 826	

Konsolideeritud bilanss / järg (tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 680	5 618	13
Võlad ja ettemaksed	37 334	21 232	14
Kokku lühiajalised kohustused	43 014	26 850	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	109 081	114 760	13
Võlad ja ettemaksed	38	2 703	14
Sihtfinantseerimine	17	222	16
Kokku pikaajalised kohustused	109 136	117 685	
Kokku kohustused	152 150	144 535	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	181 659	171 115	17
Registreerimata aktsiakapital	0	1 580	
Kohustuslik reservkapital	2 516	2 384	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 080	38 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 649	2 637	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	234 904	216 291	
Kokku omakapital	234 904	216 291	
Kokku kohustused ja omakapital	387 054	360 826	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	68 972	44 079	18
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-55 596	-36 841	20
Brutokasum (-kahjum)	13 376	7 238	
Turustuskulud	-1 302	-1 505	21
Üldhalduskulud	-2 716	-2 310	22
Muud äritulud	3 459	2 830	19
Muud ärikulud	-381	-105	
Ärikasum (kahjum)	12 436	6 148	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 787	-3 227	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 649	2 921	
Tulumaks	0	-284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 649	2 637	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	9 649	2 637	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

Raamatupidamise aastaaruanne

50

RKAS jätkusuutlikkuse aruanne 2014

	2014	2013	Lisa nr
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum (kahjum)	12 436	6 148	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 681	5 241	8, 9, 10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-6	-1 052	19
Muud korrigeerimised	68	-1 763	
Kokku korrigeerimised	6 743	2 426	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 895	713	
Varude muutus	1 733	1 580	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 527	4 214	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-284	
Muud rahavood äritegevusest	0	2 216	
Kokku rahavood äritegevusest	22 544	17 013	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-22 737	-13 117	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	40	1 896	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	120	
Laekunud intressid	371	496	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-6 900	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 326	-17 505	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 617	-5 558	13
Makstud intressid	-3 511	-3 659	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 128	-9 217	
Kokku rahavood	-8 910	-9 709	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 482	69 191	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 910	-9 709	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 572	59 482	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	146 934	0	1 943	39 016	187 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 637	2 637
Emiteeritud aktsiakapital	24 181	1 580	0	0	25 761
Muutused reservides	0	0	441	-441	0
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	41 212	216 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 649	9 649
Emiteeritud aktsiakapital	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

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 17 ja 26.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS ja selle tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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.

Vandeauditori 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 omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeauditor, litsents nr 287

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2015

