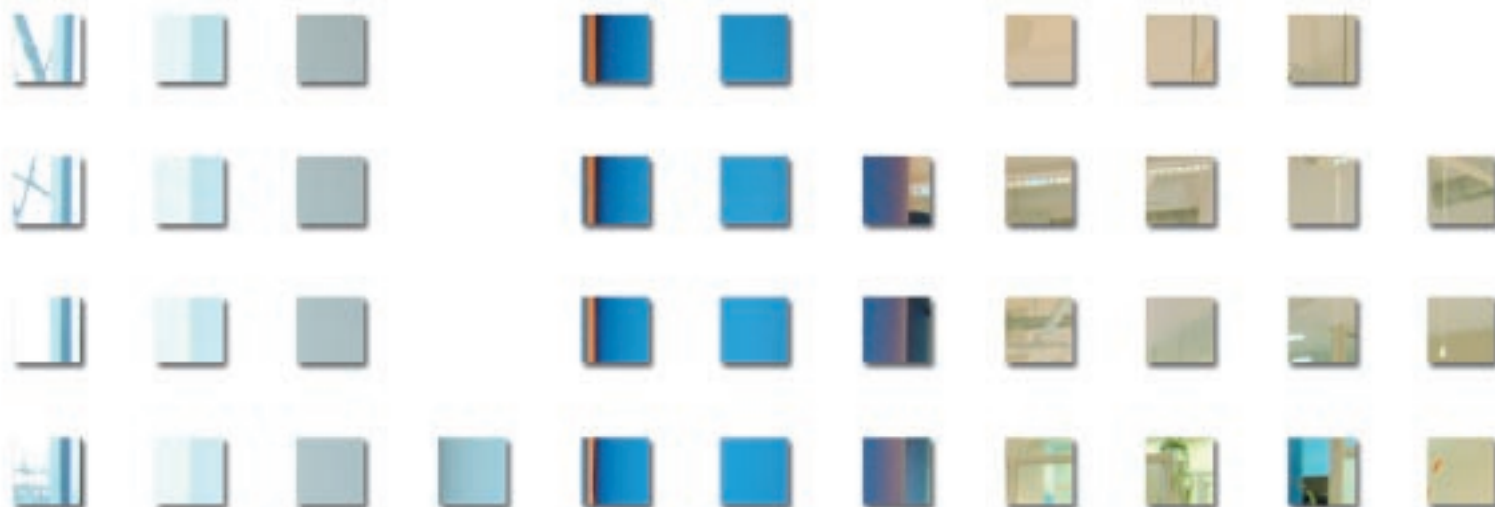




# **Riigi Kinnisvara**

AASTARAAMAT • ANNUAL REPORT 2003

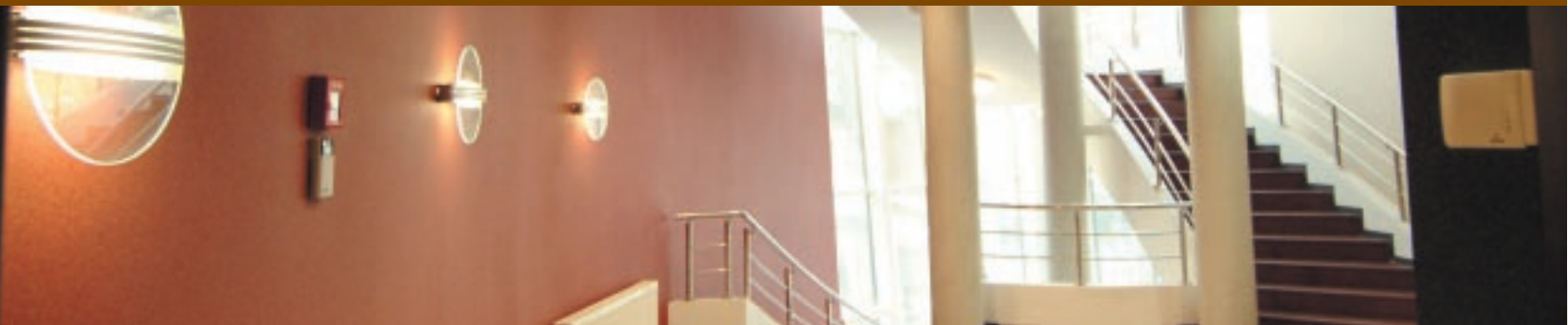


RIIGI KINNISVARA AS  
AASTARAAMAT **2003**

Hoolas peremees	4
2003. aasta tähtsündmused	5
Juhatuse esimehe pöördumine	6
Väärtused, missioon, visioon	8
Edu tagab turupõhine tegutsemine	9
Miks loodi Riigi Kinnisvara AS ja kuidas toimub vara üleandmine?	10
Riigi Kinnisvara ASi areng 2001-2002	11
Meie põhitegevused on kinnisvara haldus ja -arendus	12
Siseministeriumi kogemused Riigi Kinnisvara ASi kliendina	14
Kuidas kujuneb üürihind?	14
Erasektori ootused	15
Organisatsioon	16
Juhatus ja nõukogu	17
Kinnisvaraportfelli ülevaade	18
Finantsülevaade	29
Summary	46

*"Riigi Kinnisvara AS-i loomine on üks taasiseseisvusaja  
olulisemaid reforme riigisektori korrastamisel."*

**Olari Taal**  
Riigi Kinnisvara ASi nõukogu esimees



---

## hoolas peremees

Riigi Kinnisvara AS loodi riigile kuuluva kinnisvara tõhusamaks haldamiseks.

Riigi Kinnisvara ASi suuremateks klientideks on siseministerium, justiitsministerium, rahandusministerium ning nende allasutused.

Riigi Kinnisvara ASi tegevusest riigile saadav kasu seisneb investeringutes riigiametnike töötingimuste parandamisse ja kulude kokkuhoius.

Kinnisvaraportfell koosneb 82 kinnistust, hallatavat pinda on 190 000 m<sup>2</sup>.

2004. aasta peamiseks märksõnaks on kliendirahulolu suurendamine.



## 2003. aasta tähtsündmused

Renoveerisime ja andsime klientide kasutusse seitse objekti. Kokku investeerisime riigiametnike töötingimuste parandamisse 145 miljonit krooni. Riik andis meile üle üheksa kinnisvaraobjekti.

Vabariigi valitsus suurendas sihtotstarbeliselt Riigi Kinnisvara ASi aktsiakapitali 432 miljonit krooni võrra, eesmärgiga ehitada valmis Pärnu haigla ja Viru vangla.

Eesmärgiga tutvustada Riigi Kinnisvara ASi tegevust ja sooviga jagada Põhjamaade kogemust riigi kinnisvara haldamise vallas korraldasime rahvusvahelise konverentsi "Võimalused ja valikud riigi kinnisvara haldamisel".

Korraldasime hanked koristusteenuse ja tehnilise valve teenuse ostmiseks. Selle tulemusena vähenes alates 2004. aasta algusest meie hoolduspersonal 137 inimese võrra. Hangete tulemusena hoiame alates 2004. aastast kokku ligi 1,2 miljonit krooni aastas.

Eesti Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate Liidu juhatuse valis aasta kinnisvarahalduriks meie haldusdirektori Elari Udami.

## Juhatuse esimehe pöördumine

“EESTI VABARIIGI PIIRIVALVUR VEIKO TUUL SEISAB EESTIS SENI REGISTREERIMATA MOSKVA PATRIARHAADILE ALLUVA VASKNARVA ÕIGEUSUKIRIKU SISEHOOVIS JA OOTAB, KUNI PIIMALÄNNIK SAAB KIRIKUMAJA KRAANIST JOOGIVETT PILGENI TÄIS.”

Nõnda alustas 30. märtsi 2002. aasta Postimees kirjeldust olukorrast ühes Euroopa Liidu tulevases piiripunktis, Vasknarva kordonis. Delikaatse olukorra - mille kohta vabariigi president ütles: "Tõesti uskumatu!" ning mis riivas Eesti Vabariigi prestiiži - lahendamisel tuli appi Riigi Kinnisvara AS. Riigi Kinnisvara AS viis läbi kordonihoone täieliku renoveerimise ja andis 10. novembril 2003 kõikidele kaasaegsetele tingimustele vastava hoonetekompleksi piirivalvurite kasutusse.

Täna võib kindlalt väita, et valitsuse 2001. aasta suvel tehtud otsus asutada riigile kuuluva kinnisvara efektiivsemaks haldamiseks Riigi Kinnisvara AS oli õige. Ettevõtte tegevusest on riigile kasu mitmel moel.

### Kulude kokkuvõid investeerimiskulude ajatamise teel

Riigi jaoks on investering kinnisvarasse jooksva aasta kulu, samas kui Riigi Kinnisvara AS kannab investeringu kulusse amortisatsiooni kaudu.

### Investeringud riigiasutuste kasutuses olevatesse hoonetesse

Riigi Kinnisvara ASi abiga nüüdisajastatakse riigiametnike töötingimused, samuti on pinnakasutus uutes või renoveeritud bürooruumides efektiivsem.

### Kinnisvarale tehtavate kulutuste läbipaistvus

Riik teeb kulutusi kinnisvarale mitmete eelarveartiklite kaudu - hoonete majandamiskulud, ehitus, kapitaalremont, personalikulud. See teeb kinnisvarakulutuste mõõtmise ja võrdlemise keeruliseks. Riigi



> 2004. aasta väljakutse on kliendirahulolu suurendamine

Kinnisvara AS esitab riigiasutustele ühe üüriarve, kus on kirjas kõik kliendi kulutused kinnisvarale antud perioodil. Nõnda saavad riigi kulutused kinnisvarale läbipaistvaks.

### Suuremad tulud ja väiksemad kulud

Riigi Kinnisvara AS üürib kasutult seisvad pinnad välja ja müüb ebavajaliku kinnisvara. Halduskulud vähenevad mastaabiefekti tõttu, teenuste ostmisel viiakse hinnad alla hangetega. Riigi Kinnisvara AS haldab kinnisvara efektiivsemalt kui riigiasutused seda ise tegid. Võrreldes vara üleandmisel sõlmitud investeerimislepingutega on

Riigi Kinnisvara AS tehtud investeeringute osas riigile kahe aasta jooksul kokku hoidnud üle 33 miljoni krooni (ligi 25% planeeritud investeeringute mahust). Heakorra ja tehnilise valve hangete läbi viimisega saavutame alates 2004. aastast kokkuhoidu pea 1,2 miljoni krooni aastas.

### Riigi kinnisvaraportfelli saneerimine

Täna pole riigile kuuluvast kinnisvarast täpset ülevaadet (hoonete pindade suurus, nende seisukord, turuväärtus jms), kuna riigivararegistri andmestik on ebapiisav. Kinnisvara üleandmisel Riigi Kinnisvara ASile viime läbi inventuuri, mille tagajärjel saab omanik varadest täpse ülevaate. Pärast kinnisvara omanikuks saamist on Riigi Kinnisvara ASi ülesandeks see saneerida - lõpetada kahjulikud lepingud, leida varale parim kasutus ning sõlmida uued üüri- ja teenuste ostmise lepingud. Oluline on see, et vara üleandmise tagajärjel Riigi Kinnisvara ASile tekib varale konkreetne peremees.

Oleme kindlad, et riigiasutused on Riigi Kinnisvara ASi kliendiks hakkamisega teinud õige valiku ja loodame, et meie klient on hea olla. Selle peamiseks kinnituseks on 2003. aastal klientidele üürile antud renoveeritud Tallinna prokuratuuri, Tartu maksuameti, Harju maakohu, õiguskantsleri kantselei ja Vasknarva kordoni hooned ning rahandusministeeriumi koolituskeskus. Eriti teeb meile heameelt, et hoonete üleandmisel oleme saanud positiivset tagasisidet inimestelt, kes neis tööl hakkavad. Tahame teha oma parima, et meie klientidel oleksid igati nüüdisaegsed töötingimused, mis aitaksid kaasa kvaliteetse avaliku teenuse osutamisele.

Möödunud aastal alustasime ka spetsiaalkinnisvara arendamist. Nimelt suurendas vabariigi valitsus sihtotstarbeliselt Riigi Kinnisvara ASi aktsiakapitali 432 miljoni krooni võrra, eesmärgiga ehitada valmis Pärnu haigla ja Viru vangla. On igati loogiline, et omanik teeb lõviosa oma kinnisvarainvesteeringutest Riigi Kinnisvara ASi kaudu. Olles riigi kinnisvaraala kompetentsikeskus, suudame lisaväärtust anda kõikide riigi kinnisvaraprobleemide lahendamisel. Pärnu haigla ehitus algas oktoobris ja lõpetatakse 2004. aastal. Viru vangla kinnistule koostatakse detailplaneeringut ja objekt valmib plaanide kohaselt 2006. aastal.

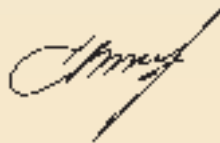
Sooviga tutvustada Riigi Kinnisvara ASi tegevust ja jagada Põhjamaade kogemust riigi kinnisvara haldamisel korraldasime 2003. aastal rahvusvahelise konverentsi "Võimalused ja valikud riigi kinnisvara haldamisel". Konverentsil osalesid ja esinesid nii riigiametnikud kui erasektori esindajad, samuti Rootsi Vasakronan AB president, Soome Senate Properties direktor ning Läti Kinnisvaraagentuuri

esindajad. Konverentsi märksõnad olid läbipaistvus ja turupõhine tegutsemine. Konverentsil kõnelejad nägid Riigi Kinnisvara ASi tegevusel vajalikku rolli, seda nii korruptsiooni vähendamise, läbipaistvuse suurendamise kui ka lisavõimaluste kaasamise näol. Konverentsil ilmnnes, et erasektori peamised ootused Riigi Kinnisvara ASi suhtes on läbipaistvus, efektiivsus ja vaba konkurents. Meie Rootsi ja Soome kolleegid selgitasid, et neil maksavad kõik riigiasutused turupõhist üüri ja otsustavad oma kinnisvaravajaduse vastavalt majanduslikele võimalustele. See tagab maksimaalse läbipaistvuse ja motiveerib riigiasutusi kokkuhoiule. Põhjamaade parimat kogemust kasutame ka oma tegevuses.

2004. aasta peamiste väljakutsetena näeme kliendirahulolu suurendamist, efektiivsuse tõstmist, töötajate pädevuse ja motivatsiooni kasvu ning investeerimiskava elluviimist. Klientide kasutusse on plaanis anda kaheksa uut või renoveeritud objekti. Kokku on kavas investeerida üle 300 miljoni krooni.

Lõpetuseks tahan tänada kõiki meie töötajaid panuse eest ühiste eesmärkide elluviimisel. Ilma Teie pühendunud tööta jääksid meie plaanid pelgalt paberile. Usun, et meil on uuendusmeelne, valdkonnateadlik ja arenev meeskond, kes on valmis üha uuteks väljakutseteks.

Lugupidamisega,



**Enn Teimann**  
juhatuse esimees







## väärtused, missioon ja visioon

### väärtused

- **Ausus**

Me usume, et aus töö tagab meie ettevõtte pikaajalise edu.

Me oleme ausad suhetes omanikuga, klientidega, kolleegidega ja avalikkusega.

- **Avatus**

Me usume avatusse. Meie partneritel, töötajatel ning avalikkusel on õigus küsida küsimusi ja saada neile vastused.

- **Professionaalsus**

Meie ettevõttes töötavad oma ala head spetsialistid. Me arendame ennast pidevalt, tegemaks oma tööd homme paremini kui täna.

### missioon

Vabastada riigiasutused kinnisvara omamise ja haldamise probleemidest, pakkudes neile hea hinna ja kvaliteedi suhtega üüripindu.

### visioon

Olla eelistatuim partner riigiasutustele nende kinnisvaravajaduste rahuldamisel.



## Edu tagab turupõhine tegetsemine

meie strateegilised eesmärgid on:

- olla liider Tallinna, Tartu ja Pärnu büroopindade turul;
- pakkuda klientidele kinnisvaraalast täisteenust;
- suurendada Riigi Kinnisvara ASi tuntust, et oleksime oma sihtgrupi esimene valik kinnisvaravajaduste rahuldamisel.

me tegetseme järgmistes ärivaldkondades:

- kinnisvara haldamine;
- kinnisvaraarendus.

Oleme oma tegevuses avatud konkurentsile - riigiasutustel pole kohustust üürida pindu Riigi Kinnisvara ASilt.

Edu kriteeriumid:

- kliendi vajaduste mõistmine;
- orienteeritus finantstulemustele;
- professionaalsus.

Finantseesmärgid:

- omakapitali tootlus: vähemalt 7% (turupõhisele üürile järkjärgulise ülemineku tõttu ei saavutata enne 6. tegevusaastat);
- omakapitali suhe kogupassivasse: vähemalt 50%;
- vakantsus: mitte suurem kui 10%.

Hinnapoliitika:

- objektidel, mille puhul saab rääkida üüri turuhinnast hoone asukoha ja funktsiooni tõttu, on üür turupõhine (üleminek turuhinnale toimub viie aasta jooksul);
- teiste objektide puhul on üür kulupõhine, arvestades sealhulgas Riigi Kinnisvara ASi omakapitali hinda.

Perspektiivsemate tegevuspiirkondadena näeme eelkõige Tallinna, Tartut ja Pärnut kui aktiivsema majanduseluga linnu. Nendes linnades on olemas reaalne nõudlus üüripindade järele.



> 2004 VALMIB KINNISVARA ÜLEANDMISE KAVA

### 2004. AASTAL KIIRENEB KINNISVARA ÜLEANDMINE

Meie 2004. aasta peamised eesmärgid on kliendirahulolu suurendamine, efektiivsuse kasv, töötajate pädevuse ja motivatsiooni kasv ning investeerimiskava elluviimine. Klientide kasutusse on plaanis anda kaheksa uut või renoveeritud objekti. Kokku on kavas investeerida üle 300 miljoni krooni. Riigi Kinnisvara ASile üleantavate objektide arvu ja koosseisu otsustab omanik. 2004. aastal valmib rahandusministeeriumis kava kinnisvara üleandmise kohta Riigi Kinnisvara ASile. Kava lähtekohad on järgmised:

- investeeringuid kinnisvarasse riigieelarve kaudu reeglina ei tehta, vaid kasutatakse Riigi Kinnisvara ASi abi;
- Riigi Kinnisvara ASile antakse üle büroohooned;
- Riigi Kinnisvara ASile antakse üle kasutult seisvad hoonestamata kinnistud (RKAS kas püstitab kinnistutele hooned, väärtustab kinnistud sihtotstarbe muutmise või detailplaneeringuga, või müüb kinnistud ja investeerib saadud raha avaliku sektori kasutuses olevate hoonete parendamiseks);
- riigi ees seisvate probleemide lahendamiseks antakse vajadusel Riigi Kinnisvara ASile üle spetsiaalkinnisvara (näiteks vanglad ja haiglad).



## Miks Loodi riigi kinnisvara AS ja kuidas toimub vara üleandmine?

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) asutati 11. juulil 2001. aastal järgmistel põhjustel:

- koondades kogu kinnisvaraalse tegevuse ühte äriühingusse, on võimalik optimaalseima kulutuste taseme juures saada ökonoomsem tulemus;
- ühtse juhtimise kaudu saab riik suunata raha tasakaalustatumalt temale kuuluva kinnisvara seisukorra säilitamiseks ja parendamiseks;
- vähenevad riigi kulutused kinnisvara haldamise organiseerimisele;
- kogu kinnisvara koondamine ühte portfelli võimaldab maksimeerida riigivalitsemiseks mittevajalike pindadelt saadav tulu. Seda toetab selge vastutuse tekkimine;
- läbi ühtse investeerimiskontseptsiooni avaneb võimalus odavama finantseerimise saamiseks krediidasutustelt.

Kinnisvara üleandmine RKASile toimub mitterahalise sissemakse teel aktsiakapitali. Vara üleandmisel RKASile on järgmised peamised etapid:

1. vara valitseja teeb rahandusministeeriumile (RKASi aktsiate valitseja) kirjaliku taotluse kinnisvara üleandmiseks;
2. vara valitseja või RKAS laseb koostada kinnisvara turuväärtuse kohta hindamisakti;
3. audiitor annab vara turuväärtuse kohta oma arvamuse;
4. vabariigi valitsus teeb otsuse RKASi aktsiakapitali suurendamise kohta mitterahalise sissemakse teel;
5. rahandusminister ja RKASi esindaja sõlmivad notariaalse lepingu vara üleandmise kohta;
6. kohtu kinnistusosakond teeb kande, kus kinnistu omanikuks märgitakse RKAS;
7. äriregister teeb kande aktsiakapitali suurendamise kohta.



> MAKSU- JA TOLLIAMET ON MEIE SUUREMAID ÜÜRNIKKE

Kinnisvara üleandmine RKASile vara praeguste valitsejate poolt on tehtud väga lihtsaks - piisab kirja saatmisest rahandusministeeriumile üleantavate objektide nimekirjaga ning edasise eest hoolitsevad juba rahandusministeerium ja RKAS.

Kui RKAS on saanud kinnistu omanikuks, sõlmitakse vara endise valitsejaga kinnistu ja selle päraldiste üleandmise-vastuvõtmise akt. Samuti sõlmitakse üürileping (kuna endisest omanikust on nüüd saanud pindade kasutaja) sellisel moel, et eelarvest kinnistu ülalpidamiseks ettenähtud raha konverteeritakse üüriks, st asutuse kulud kinnistu üleandmisel ei muutu.



## Riigi kinnisvara ASI areng 2001-2002

### 2001

Eesmärgiga tagada riigi kinnisvara senisest efektiivsem haldamine, asutati juulis Riigi Kinnisvara AS.

Asutamisel anti RKASile mitterahalise sissemakse teel aktsiakapitali üle kolm kinnistut Tallinnas (Suur-Ameerika 1, Lõkke 4, Kose tee 4) koguväärtusega 81 miljonit krooni. Juhatus võeti tööle augustis, seejärel alustas ettevõtte reaalse tegevusega.

Otsustati, et kinnisvara üleandmine RKASile toimub mitterahalise sissemakse teel aktsiakapitali ja et tegevuse esimesel etapil on üür kulupõhine.

Justiitsministeerium, rahandusministeerium ja siseministeerium andsid RKASile üle 70 kinnisvaraobjekti.

Aasta lõpus töötas ettevõttes seitse inimest.



> LÕKKE 4 - ÜKS ESIMESTEST ÜLEANTUD KINNISTUSTEST

### 2002

Jätkus meeskonna kokkupanek, kelle ülesandeks on riigi ulatusliku kinnisvarahaldusreformi elluviimine. Kuna ettevõtte objektid paiknevad üle Eesti, lõime ettevõttele regionaalse struktuuri ja võtsime lisaks Tallinnale haldurid tööle ka Jõhvis, Tartus ja Pärnus.

Partnerite soovil võeti koos hoonetega üle ka seal töötanud hoolduspersonal. Selle tagajärjel suurenes meie töötajaskond 200 inimese võrra ning loodi hooldusosakond.

Renoveeriti ja anti klientidele üle kolm objekti. RKAS müüs kinnisvara 22,3 miljoni krooni eest ja investeeris 96,5 miljonit krooni.

Riik andis RKASile üle 10 kinnisvaraobjekti.

Aasta lõpus töötas ettevõttes 246 inimest, neist keskkontoris 29.



> TALLINNA KESKLINNA POLITSEIOSAKOND



## meie põhitegevused on kinnisvarahaldus ja -arendus

Riigi Kinnisvara ASil on kaks põhitegevusala – kinnisvarahaldus ja kinnisvaraarendus. 2003. aastal tegime otsuse loobuda alates 2004. aastast oma tööjõuga koristamisest (objektidel, kus see seni veel nõnda toimis). Järgnevalt käsitleme meie tegevusvaldkondi lähemalt.

### Kinnisvarahaldus

RKAS haldab oma kinnisvara ise. Kuna meile kuuluv kinnisvara paikneb üle Eesti, on haldusosakonnal regionaalne struktuur, mis jaguneb neljaks piirkonnaks: Põhja (sh Tallinn), Ida, Lõuna ja Lääne piirkond. Kokku on vabariigi valitsus RKASile senise tegevuse jooksul üle andnud 92 objekti.

	Kokku	2003	2002	2001
Sissemakse aktsiakapitali	89	9	7	73
hoonestusõigus	3		3	
<b>Kokku</b>	<b>92</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>73</b>

2003. aastal anti üle järgmised objektid:

Jrk nr	Vabariigi valitsuse korraldus	Kinnistu aadress	Turuäärtus
1	07.04.2003	Sadama 26, Kärkla	1 000 000
2	07.04.2003	Kõrgessaare kordon, Kõrgessaare vald	100 000
3	07.04.2003	Muuga kordon, Viirsi vald	900 000
4	07.04.2003	Küti 15a, Tallinn	23 000 000
5	09.04.2003	Kalaranna 2, Tallinn	8 000 000
6	09.04.2003	Kalaranna 2a, Tallinn	500 000
7	01.07.2003	Narva mnt 46, Tallinn	7 500 000
8	01.07.2003	Ravi 10c, Kohtla-Järve	0
9	01.07.2003	2/4 mõtteline osa Vabaduse 15, Valga	250 000
<b>Kokku</b>			<b>41 250 000</b>

Lisaks sellele seadis SA Pärnu Haigla RKASi kasuks hoonestusõiguse Pärnus Ristiku 1 asuvale kinnistule eesmärgiga, et RKAS ehitab valmis haiglahoone ja annab selle SA Pärnu Haiglale üürile.



> renoveerime ja ehitame vastavalt kliendi soovile

RKASi ideega on kõige jõulisemalt kaasa tulnud justiitsministeerium, rahandusministeerium ja siseministeerium, kes on üle andnud suure osa oma kinnisvarast.

Üüritulu osakaalu järgi on RKASi suurimad kliendid:

	2003	2002
Politsei	28%	16%
Kohtud	17%	15%
Maksu- ja tolliamet	15%	18%
Rahandusministeerium	11%	19%
Prokuratuur	8%	4%
Justiitsministeerium	6%	4%
Statistikaamet	4%	11%
Muud riigiasutused	5%	3%

Erasektori klientide osa moodustab ligi 5% üüritulust.

RKAS jälgib pidevalt oma kinnisvaraportfelli ja realiseerib oma tegevuseks mittevajalikud kinnistud. 2003. aastal müüdi seitse kinnistut kogusummas 28,4 miljonit krooni. Kõik müügid toimuvad avaliku kirjaliku enampakkumise teel.

Kuni 2003. aasta lõpuni tegeles RKAS paljudel oma objektidel heakorratöödega ise. RKAS hakkas kinnisvarahooldusega tegelema, kuna riigiasutused andsid koos kinnisvaraga üle ka objektidega seotud hoolduspersonal. Kokku on koos kinnistutega RKASile üle tulnud 217 töötajat.

Kuna kinnisvarahooldus pole RKASi põhitegevus, korraldati hange koristusteenuse ostmiseks. Hanke võitis GPS Kinnisvarahooldus. Selle tulemusena vähenes RKASi hoolduspersonal 137 inimese võrra.

Teiseks mahukaks hankeks oli tehnilise valve teenuse ostmise hange. Selle tulemusena vahetus teenuse pakkuja ja vähenes oluliselt hind. Heakorra- ja valvehanke tulemusena hoiab RKAS juba alates 2004. aastast kokku ligi 1,2 miljonit krooni aastas.

### Kinnisvaraarendus

RKAS renoveerib ja ehitab hooneid vastavalt klientidega sõlmitud investeerimis- ja üürilepingutele. 2003. aastal andsime klientidele üle seitse täielikult renoveeritud hoonet, mis parandas oluliselt sinna tööle asunud riigiametnike töötingimusi.

Objekt	Investeering (kr)	Üürnik (ankur)
Tatari 39, Tallinn (büroohoone)	15 200 000	Riigiprokuratuur
Sõpruse 4, Tartu (büroohoone)	11 400 000	Tartu maksuamet
Tartu mnt 85, Tallinn (kohtumaja ja büroohoone)	30 900 000	Harju maakohus
Suur-Ameerika 1, Tallinn (koolituskeskus)	8 600 000	Rahandusministeerium
Lõkke 4, Tallinn (büroohoone)	13 800 000	Töötukassa
Vasknarva kordon	8 800 000	Piirivalveamet
Kohtu 8, Tallinn (esindushoone)	8 300 000	Õiguskantsleri kantselei

2003. aastal suurendas valitsus sihtotstarbeliselt RKASi aktsiakapitali 432 miljonit krooni võrra, eesmärgiga ehitada valmis Pärnu haigla ja Viru vangla. Lisaks nendele alustas RKAS aasta jooksul veel mitmete teiste objektide renoveerimise ja ehitamisega.

Objekti nimetus	Üürnik	Algus	Lõpp	Investeering
1. mai 2, Narva	Narva linnakohus	01.06.2003	30.04.2004	12 676 271
Vikerlase 14, Tallinn	Tallinna politseiprefektuur	01.03.2003	30.04.2004	53 575 300
Kärdla kordon	Piirivalveamet	01.06.2003	30.04.2004	13 625 780
Vestervalli 3, 5, 7, Narva	Tolliamet	01.09.2003	30.04.2004	5 695 491
Tööstuse 52a, Tallinn	Keskkriminaal- politsei	01.08.2003	31.08.2004	26 300 000
Ravi 10c, Kohtla-Järve	Eesti Kohtuarstlik Ekspertiisbüroo	02.01.2004	31.12.2004	10 868 694
Pärnu mnt 7, Tallinn	Justiits- ministeerium	01.11.2003	31.12.2004	42 000 000
Pärnu haigla	SA Pärnu Haigla	01.10.2003	31.12.2004	226 895 685
Viru vangla	Justiits- ministeerium	01.09.2003	31.12.2006	410 000 000
<b>Kokku</b>				<b>801 637 221</b>



> OLEME PAINDLIKUD JA VASTUTUSTUNDLIKUD



> MEIE KLIENT ON HEA OLLA



## Hindame partneri paindlikkust ja tulemusele orienteeritust

Merle Küngas, Siseministeerium

Siseministeerium oma allasutustega on Riigi Kinnisvara ASi üks suurimaid kliente. Ministeerium on tänaseks Riigi Kinnisvara ASile üle andnud 26 kinnisvaraobjekti, neist 22 objekti juba 2002. aastal. Üle antud kinnisvara paiknes peaaesjalikult Tallinnas ja selle lähiehitistes. Suurematest objektidest tooksin esile siseministeeriumi ja politsei ameti kinnistud vanalinnas ning politseihoone Rahumäel.

Koostöö eesmärk oli algusest peale Riigi Kinnisvara ASi abiga korra-kaitsjate ja piirivalvurite töötingimuste parandamine ning ministeeriumile mittevajalikust kinnisvarast vabanemine. Riigi Kinnisvara AS on vastavalt meie nõuetele renoveerinud kesklinna politseimaja (Pärnu mnt 11, Tallinn) ja Vasknarva kordoni. 2004. aastal valmivad Ida-Tallinna politseihoone (Vikerlase 14, Tallinn) ja Kärkla kordon.

Meie koostööd Riigi Kinnisvara ASiga iseloomustab töötingimuste samm-sammuline paranemine.

Seoses vara üleandmisega Riigi Kinnisvara ASile on ministeerium vabanenud suurest hulgast teeninduspersonalist. See on aidanud kokku hoida personalikulusid ning võimaldab meil enam keskenduda oma põhitegevusele.

Siiani on koostöö Riigi Kinnisvara ASiga sujunud. Ühe olulise omadusena tooksin välja paindlikkuse – Riigi Kinnisvara AS pakub alternatiive, tuleb vastu tingimuste osas ja on tulemusele orienteeritud.

Vaatamata sellele, et Riigi Kinnisvara AS kuulub riigile, on see siiski äriühing, mille eesmärk on teenida kasumit. Seetõttu on mõistetav, et investeringutega kaasneb üüri tõus. Leian, et kinnisvara tsentraalne haldamine Riigi Kinnisvara ASi kaudu ja kinnisvarale tehtavate kulutuste läbipaistvuse suurenemine tulevad riigile ainult kasuks.



> SISEMINISTEERIUMI HOONE TALLINNAS PIKAL TÄNAVAL

### KUIDAS KUJUNEB ÜÜRIBIND?

Kui riigiasutus annab vara RKASile üle, sõlmitakse RKASi ja riigiasutuse vahel üürileping, kuna endisest omanikust saab pindade kasutaja. Kinnistu ülalpidamiseks ette nähtud eelarveraha konverteeritakse üüriks, st asutuse kulud kinnistu üleandmisel ei muutu.

Üürihind muutub, kui klient soovib tingimuste parandamiseks investeringut või tahab saada senisest rohkem teenuseid. Praegusel etapil kujuneb üürihind kulupõhiselt. Üürikomponentideks on Kinnisvara Korrashoiu Tagamise Tegevuste (KKTT) standardi komplekstegevused:

- haldamine;
- tehnohooldus;
- heakorratööd;
- remonditööd;
- omanikukohustused (sh laenu põhiosa- ja intressimaksed rahavoo põhisel, amortisatsioon ja omakapitali hind);
- kommunaalteenused;
- tugiteenused.

Teenuse maht lepitakse kokku üürilepinguga ja teenuse omahind moodustab üüri vastavalt ülalkirjeldatud algorütmile.

Nende hoonete osas, mille puhul saab rääkida üüri turuhinnast hoone asukoha ja funktsiooni tõttu, on võetud eesmärgiks minna järk-järgult üle turuüürile. Turuüür tagab maksimaalse läbipaistvuse ja võrreldavuse riigi kulude osas kinnisvarale. Alles turuüüri rakendamisel saab ülevaate, kes kasutab kinnisvara säästlikult ja kes mitte.

Teiste objektide puhul (sh spetsiaalkinnisvara, nagu haiglad ja vanglad) on üür kulupõhine.

## Erasektori ootused Riigi Kinnisvara ASile on läbipaistvus, efektiivsus ja vaba konkurents

Urmas Laur, Uus Maa

Riigi kinnisvarasektor on läbimas muutuste protsessi. Riigi Kinnisvara AS, mille eesmärk on koondada pea kogu riigi kinnisvara haldamine ühtse juhtimise alla, on nüüdseks tegutsenud 2,5 aastat. Kuidas suhtub erasektor sellesse ettevõtmisesse? Millised on ootused?

Kui ringi vaadata, siis idee korjata kokku riigi kinnisvara ja panna ühte ettevõttesse on Skandinaavias proovitud, edukalt toimiv praktika. Nii Soomes kui Rootsis on see toonud kaasa riigi kinnisvara tõhusama ja ökonoomsema haldamise. Asjaolu, et ministriumide ametnikud tegelevad lisaks põhitööle ka kinnisvara haldamise küsimustega, tundub suhteliselt arusaamatu.

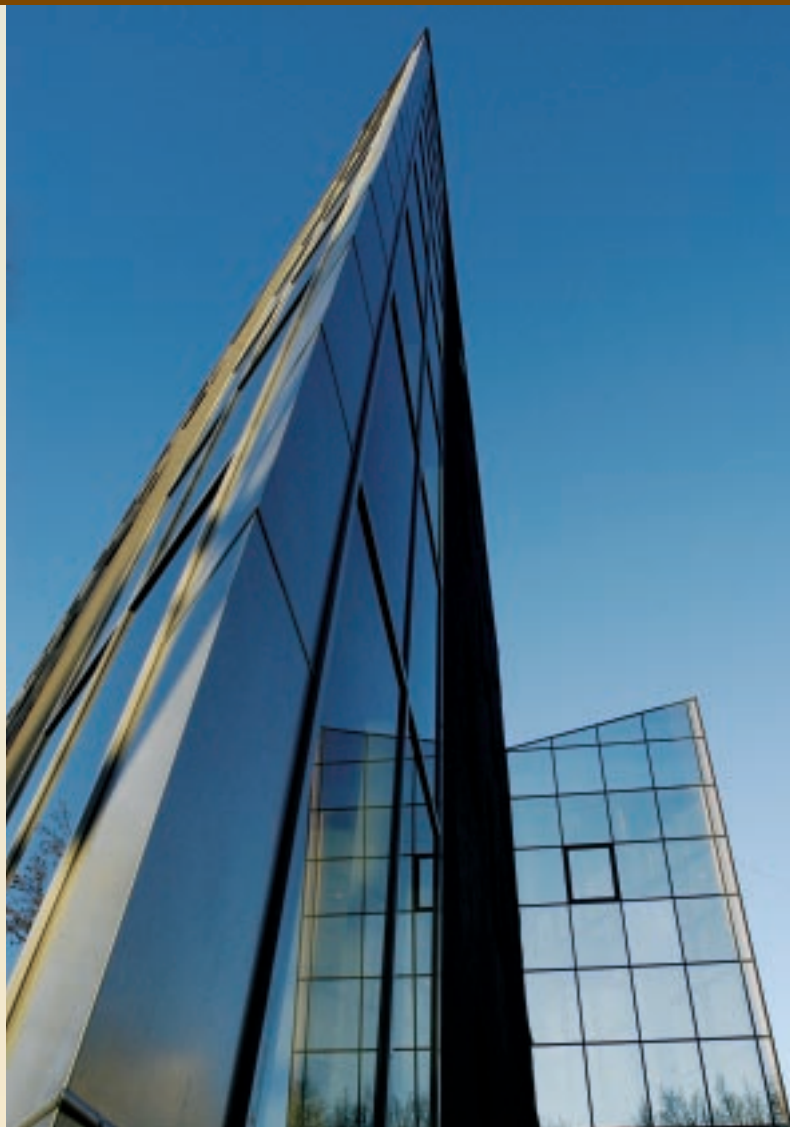
Leian, et Riigi Kinnisvara AS kui kaubamärk peaks sümboliseerima kvaliteeti, usaldust ja professionaalsust. Riigi Kinnisvara AS peaks olema kompetentne ja stabiilne kinnisvaraomanik ning samas atraktiivne üripartner. Riigi Kinnisvara AS võiks keskenduda strateegiliste otsuste tegemisele ja kõikvõimalikud tugiteenuseid allhanke korras sisse osta.

Kui Riigi Kinnisvara AS loodi, nägid paljud selles tonti. Levis kartus, et riik tekitab suletud süsteemi, monopoli. Oma kogemustest ja kokkupuutumisest Riigi Kinnisvara ASiga võin väita, et tegemist on vajaliku ja efektiivselt tegutseva ettevõttega. Tekkinud müüdi hävitamiseks tuleb Riigi Kinnisvara ASil teha tööd selle nimel, et info nende tegevuse kohta oleks avalik ja kergelt kättesaadav. Loomulikult peab kogu tegevus olema ka üldises plaanis läbipaistev.

Kuna Riigi Kinnisvara ASi objektide maht võib kümnekordselt kasvada, tuleb neil hoolitseda ka pädeva tööjõu eest. Riigi Kinnisvara ASi üks eesmarke peaks olema kujuneda stabiilseks ja kompetentseks kinnisvarafirmaks, kus on hea töötada. Ühtlasi on normaalne, et Riigi Kinnisvara ASi poole pöörduks ka väljastpoolt riigisektorit. Ma ei näe põhjust, miks Riigi Kinnisvara AS peaks tegelema ainult riigi kinnisvaraga. See võiks vabalt olla ka teisiti. Rootsis on näiteks lõvi-osa Vasakronan AB rentnikest erafirmad.

Riigi Kinnisvara ASi eesmärk peaks olema tegutseda efektiivselt ja omanikule (loe: riigile) pikaajaliselt maksimaalselt kasumit teenida. Otsuseid tuleks teha majanduslikest printsiipidest lähtuvalt. Eesmärk on panna vara võimalikult kasulikult teenima.

Samuti võiks Riigi Kinnisvara AS kinnisvara osta, kui arvatakse, et see on soodne või vajalik. Oluline märksõna on ka proaktiivsus - Riigi Kinnisvara ASil peaks olema võimalus ise aktiivne olla ja teha



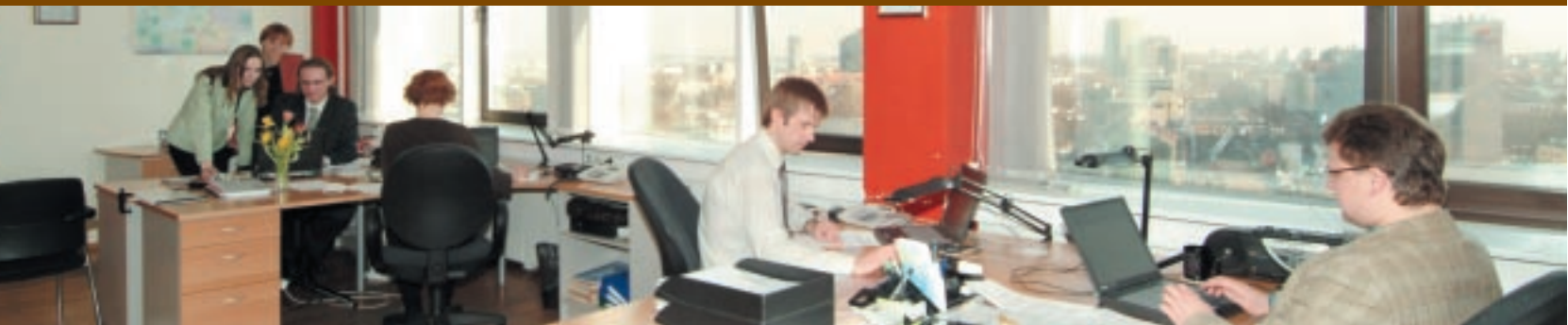
> OLEME AUSAD, AVATUD JA PROFESSIONAALSED

põhjendatud ettepanekuid kinnisvara soetamiseks või müümiseks. Riigi Kinnisvara AS peaks olema teenindusorganisatsioon, teenindades nii riiki kui võimalusel ka erasektorit. Klienditeenindus ja selle kvaliteet peaks olema eesmärk omaette. Riigifirmade puhul on kliendi professionaalse teeninduse väärtustamine veel suhteliselt tundmatu teema.

Erafirma jaoks on oluline, et tal on võimalik Riigi Kinnisvara ASile oma teenuseid pakkuda. Samuti peaks riigiasutus olema oma otsustes ja valikutes vaba. Otsused peaksid olema tehtud majanduslikest aspektidest lähtuvalt. Samuti ei peaks olema välistatud Riigi Kinnisvara ASi tegutsemine börsiettevõtteks või mingil hetkel ka näiteks aktsiate osaline müük.

Julgen väita, et Riigi Kinnisvara ASi loomine oli õige samm. Loodan, et Riigi Kinnisvara AS jätkab tegutsemist usaldusväärse ja läbipaistvana ning juhendub oma tegevuses riigi raha maksimaalselt efektiivselt kasutamisest, tegutsedes seejuures vabaturul. Edu ja jõudu!





## organisatsioon

Riigi Kinnisvara AS kuulub 100% riigile ja aktsionäride üldkoosolekuks on rahandusminister.

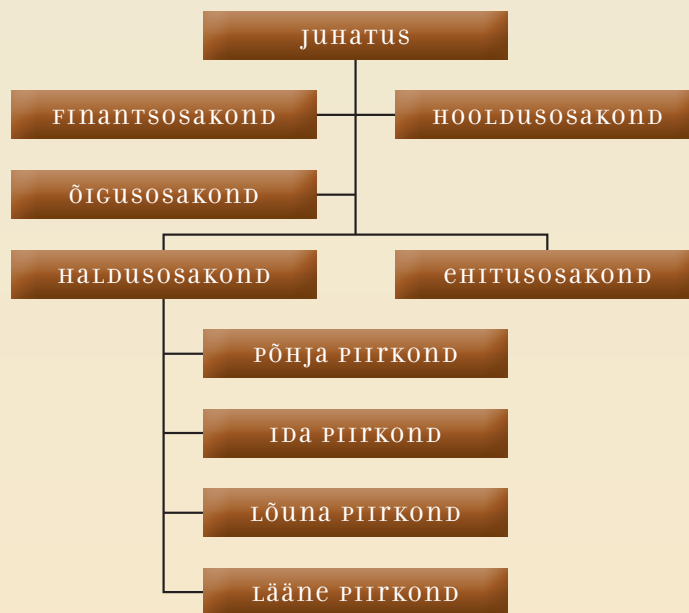
RKASil on 7-liikmeline nõukogu, kuhu aasta lõpu seisuga kuulusid Olari Taal (nõukogu esimees, Riigikogu liige), Jaanus Männik (Riigikogu liige), Eliko Pedastsaar (rahandusministeeriumi riigieelarve osakonna juhataja asetäitja kt), Märt Rask (Riigikogu õiguskomisjoni esimees), Eva Vanamb (majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna juhataja kt), Vello Väinsalu (ELKE Grupi ASi juhatuse esimees), Ralf Õng (Esmas Auto ASi juhataja). 2004. aasta veebruaris lahkus nõukogust Eliko Pedastsaar ja tema asemele määrati rahandusministeeriumi finantspoliitika osakonna ettevõtlustalitluse juhataja Andrus Tinni.

Juhatuse liikmed on Enn Teimann (juhatuse esimees), Taivo Kendla ja Heino Viik. Taivo Kendla vastutab õigusvaldkonna eest ja juhib õigusosakonda, Heino Viik vastutab finantsvaldkonna eest ja juhib finantsosakonda.

Ettevõttel on kaks põhitegevusega seotud osakonda - haldusosakond ja ehitusosakond - ning kolm tugiosakonda - finantsosakond, hooldusosakond ja õigusosakond. Juhatuse alluvuses töötavad arenduse projektijuht ja personalijuht. Haldusosakonnal on neli piirkonda: Põhja, Ida, Lõuna ja Lääne piirkond. Suurim on Põhja piirkond (hõlmab ka Tallinna) viie halduriga, teistes piirkondades on üks haldur.

Haldusdirektor Elari Udamile omistas Eesti Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate Liit (EKHHL) vanemhalduri kvalifikatsiooni. Kaheksast haldurist viiel on halduri kvalifikatsioon ja ühel nooremhalduri kvalifikatsioon.

EKHHLi juhatus valis 2003. aastal RKASi haldusdirektori Elari Udami aasta kinnisvarahalduriks.



Aasta lõpu seisuga töötas ettevõttes kokku 229 inimest. Keskkontoris töötas 28 inimest ja kinnistute hooldusega tegeles 201 töötajat. Aasta keskmine töötajate arv oli 237 inimest.

2003. aasta lõpus korraldas RKAS riigihanke heakorratööde ostmiseks ja loobus alates 2004. aasta algusest olulisel osal objektidest ise koristamisest. Selle tagajärjel vähenes RKASi töötajate arv 137 inimese võrra, s.o 92 inimeseni.

2003. aasta eest arvestati nõukogu liikmetele töötasu kokku 126 000 krooni ja juhatuse liikmetele 2 057 500 krooni. Töötajatele makstud tasude üldsumma aruandeaastal on 11 310 908 krooni.



▲ NÕUKOGU

vasakult **Andrus Tinni**, **Vello Väinsalu**, **Märt Rask**, **Ralf Õng**, **Olari Taal** (nõukogu esimees), **Jaanus Männik** ja **Eva Vanamb**.

▶ JUHATUS

vasakult **Taivo Kendla**, **Heino Viik** ja **Enn Teimann** (juhatuse esimees).

