

Omaniku ootused Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile

Riigi osalemise põhjused Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis

Riik vajab oma ülesannete täitmiseks kinnisvarakeskkonda. Selle heaperemehelik ja efektiivne valitsemine ja haldamine aitab kaasa riigi tegevuse kestlikkusele. Parima kinnisvara kasutamise, valitsemise ja haldamise tulemusena võimaldab saavutada kompetentsikeskuse mudeli kasutamine.

Eesti Vabariik omab osalust Riigi Kinnisvara ASis tagamaks riigiasutustele kvaliteetne kinnisvarakeskkond kuluefektiivselt.

Strateegilised eesmärgid

Riigi kui omaniku valdkonnapõhised ootused Riigi Kinnisvara ASile on järgmised:

- Olla riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse osutamise kompetentsikeskus vastavalt lisas 1 esitatule:
 - o Tagada riigiasutuste kasutatava kinnisvara hea kvaliteet, energiatõhusus, heaperemehelik haldamine ja muude ehitusseadustiku nõuete täitmine arvestades riigiasutuste eelarvelisi võimalusi.
 - o Tagada riigiasutuste ülesannete iseloomust lähtuv riigile tervikuna optimaalseim, efektiivselt ja kõige kestlikum kinnisvaralahendus nõustades riigiasutusi nende pinnavajaduse määratlemisel ja teenuste tellimisel arvestades riigiasutuste eelarvelisi võimalusi.
 - o Tagada riigiasutustele kui Riigi Kinnisvara AS klientidele suunatud teenusstandardid ja nende kooskõlastamine Rahandusministeeriumiga ning kujundada teenuste pakkumist sujuvalt toetavad protsessid.
 - o Tagada koostöös Rahandusministeeriumiga riigiasutustele selged teenuste hinnakujunduse alused ja võrdlusanalüüs mõistmaks hindade kujunemise ja muutumise põhjuseid.
- Tsentraliseerida ja optimeerida riigi kasutatavat kinnisvara ja kulusid:
 - o Tagada võimekus kogu riigiasutuste kasutatava kinnisvara Riigi Kinnisvara ASi omandisse ja haldamisele tulekuks 2020. aasta lõpuks.
 - o Pakkuda riigiasutustele lahendusi pinnakasutuse optimeerimiseks, et parendada riigi tegevuse kuluefektiivsust ja kestlikkust.
- Arendada ettevõtet ja riigi kinnisvara-alast kompetentsi olemaks strateegiline partner Rahandusministeeriumile:
 - o Osaleda riigi kinnisvarastrateegia kujundamisel ja selle rakendamiseks vajalike õigusaktide eelnõude koostamisel.
- Osaleda ekspertarvamuste ja kuluinformatsiooni andjana riigi rahastamisvõimaluste pikaajalisel planeerimisel ning riigieelarve strateegia ja riigieelarve koostamise protsessis. Teha koostööd erasektoriga tagamaks turukonkurentsi tingimustes parimad lahendused riigiasutustele:
 - o Tagada võimekus kinnisvaraga seonduvate toodete ja teenuste ühisriigihangete korraldamiseks.
 - o Arendada ja olla eestvedajaks kaasaegsete ehituse ja kinnisvara korrashoiu meetodikate rakendamisel arvestades finantseesmäärke.
 - o Hanketingimuste kujundamisel ja teenuslepingute sõlmimisel tagada lisaks soodsale hinnale ka kvalitatiivsete nõuete täitmine ning erasektori partneritele üle antavate riskide kandmine majanduslikult põhjendatud ulatuses.

Finantseesmärgid

Strateegiliste eesmärkide saavutamist ja tegevuse jätkusuutlikkust peavad toetama järgmised finantseesmärgid:

- Valitsussektori eelarvereeolid – lähtuda oma tegevuse kujundamisel riigieelarve strateegia ja igaaastase riigieelarvega Riigi Kinnisvara ASile seatava valitsussektori eelarvepositsiooni mõju limiidist ning põhitegevuse tulemi tasakaalu eesmärgist ja netovõlakoormuse piirist vastavalt lisale 2.
- Kasumlikkus – lähtuda oma tegevust kujundades omakapitali hinna eesmärgist. 2016. aastal on tegevuste kavandamisel oodatavaks minimaalseks omakapitali tootluseks 6,6%.
- Efektiivsus – tagada kinnisvarakulude stabiilsus reaalhindades pinnaühiku kohta. Defineerida tegevusvaldkondadele kohased efektiivsusmõõdikud, mis tagavad adekvaatse võrdluse turutingimustega ning püüelda nende parandamise poole.
- Dividendipoliitika – stabiilse omanikutulu tagamine pärast riigi kasutatava kinnisvara tsentraliseerimise ja optimeerimise läbi viimist. Ootuspäraseks dividendiks on 50-100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalistruktuuri ja investeerimisvajadust.
- Riskijuhtimine – majandustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda võrreldava sektori keskmisest riskitasemest ja optimaalsest kapitalistruktuurist. Minimaalseks omakapitali proportsiooniks kogukapitalis (netovõlg + omakapital) on 30%.
- Investeeringupoliitika – investeeringuid tehakse lähtuvalt üldkoosoleku otsusest ning need kaetakse reeglina äriühingu põhitegevuse rahavoogude ja võõrkapitali abil; üksikobjektide investeeringuotsuste ettevalmistamisel ja alternatiivide analüüsil lähtutakse põhimõttest, et projekt peab olema jätkusuutlik ja tasuv, järgitakse õigusaktidega seatud energiasäästu, tervishoiu jt nõudeid; otsitakse võimalusi kultuuriväärtuste säilitamiseks ning kvaliteetse arhitektuuri loomiseks kooskõlas finantseesmärkidega.
- Hoolduste- ja remondipoliitika - riigiasutuste hoonete hooldus- ja remonttööde planeerimise aluseks on hoonete korrashoiustrateegiad, mis lähtuvad seda kasutavate riigiasutuste pikaajalistest vajadustest; remondikulud tehakse remondifondist, mille kasutamise põhimõtted on läbipaistvad ja arusaadavad ning kooskõlastatud Rahandusministeeriumiga.
- Rendipoliitika – riigiasutuste erivajadustest arendatud kinnisvara rendilandmisel lähtutakse rendilepingute sõlmimisel üldjuhul tähtaegadest, mis arvestavad hoonete kasutusiga ning tingimustest, mis klassifitseeruksid üldjuhul kasutusrendiks.

Lisa 1. Riigi kinnisvarakeskkonna teenuste jaotus ja Riigi Kinnisvara ASI (RKAS) roll teenuste pakkumisel

Kinnisvarakeskkonna osa	Tegevuse korraldamine (ostu läbiviimine ja haldamine)	Rahastamine
Maa	RKAS	RKAS üürihinnas
Juurdepääsuteed ja kommunikatsiooniliinid (alajaamad, liitumised)	RKAS	RKAS üürihinnas
Hoone	RKAS	RKAS üürihinnas
Kohtkindlad sisseseeded	RKAS	RKAS üürihinnas
Teisaldatavad kinnisvarakeskkonna seadmed ja inventar (eelkõige mööbel)	RKAS Uutel investeeringutel, alates 2017. a ka kolimiste korral.	RKAS üürihinnas (eraldi teenusena)
Teisaldatavad asutuse põhitegevuseks vajalikud eriotstarbelised seadmed ja inventar (nt laboriseadmed, lavaseadmed)	Igakordselt otsustatav sõltuvalt seadme spetsiifilisusest	Riigieelarvest
IT sisseseeded kinnisvarakeskkonna valveteenuse pakkumiseks	RKAS	RKAS üürihinnas (valveteenuse hinnas)
Teisaldatavad IT seadmed asutuse põhitegevuseks	Ministeeriumite IT tugiüksused (RMIT, SMIT jt)	Riigieelarvest IT-kulude real
Kohtkindlad IT seadmed asutuse põhitegevuseks	Ministeeriumite IT tugiüksused (RMIT, SMIT jt) või RKAS	Riigieelarvest IT-kulude real
Rajatised (nt tõsteseade, slipp PPA mereüksusel)	RKAS - põhimõtteline valmisolek, kui ei ole majanduslikult ratsionaalsemat varianti	RKAS üürihinnas (eraldi real)
Kinnisvarakeskkonna tugiteenused: <ul style="list-style-type: none"> • Infolaud • Nõupidamiste korraldamine • Joogiautomaadid 	Riigiasutused	Riigiasutused
Kinnisvarakeskkonna tugiteenused: <ul style="list-style-type: none"> • Turvateenus • Parkimise korraldamine • Ühiskasutuses nõupidamisruumide kasutamise korraldamine • Sildid 	RKAS	RKAS üürihinnas

Lisa 2. Netovõlakoormuse piir aastatel 2016-2019

Lähtudes Riigi Kinnisvara ASI põhikirja punktist 10.1.1. ja Vabariigi Valitsuse 22. mai 2015. a korraldusest nr 217 „Loa andmine netovõlakoormuse suurendamiseks“ ei tohi äriühingu netovõlakoormus ületada alljärgnevas tabelis vastava aasta kohta näidatud piiri.

Aasta	2016, %	2017, %	2018, %	2019, %
Netovõlakoormuse piir	156	144	194	157