

Omaniku ootused Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile

05.03.2024

Riigi osalemise põhjus Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis

Riigi põhitegevust toetava kinnisvarakeskkonna tagamine keskselt, tõhusalt ja keskkonnasäästlikult.

Riigi Kinnisvara AS-i (edaspidi RKAS) omaniku esindajaks on rahandusminister.

Oma tegevuses RKAS:

- A. lähtub Riigikogus heaks kiidetud Eesti 2035 strateegiast¹ ja Kliimapoliitika põhialustest², Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetest, valdkondlikest arengukavadest ja teistest poliitikadokumentidest³, kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest⁴ ning Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammist⁵;
- B. lähtub investeeringute kavandamisel riigi pikaajalisest investeeringukavast⁶ ja peab kinni investeeringuprojekti eelarvest;
- C. on aus, läbipaistev ja vähese bürokraatiaga, peab kinni lubadustest ja tähtaegadest, suunab kliente kulusäästlikkusele;
- D. osutab teenuseid võrdse kvaliteedi ja pühendumusega, sõltumatult ja omandineutraalselt;
- E. järgib vastutustundliku ettevõtluse põhimõtteid, vältides muuhulgas ärisuhteid Venemaa Föderatsiooniga ja Valgevene Vabariigi ning nendega seotud äriühingutega.

Strateegilised eesmärgid:

1. Pakkuda kinnisvarakeskkonda, mis toetab riigiasutuste põhitegevust, on optimaalsete elueakuludega ja on kooskõlas valdkondlike strateegiate (vt punkt A) eesmärkidega.

Strateegiline mõõdik:

Riigi kinnisvarapoliitika võtmenäitajad vastavalt mõõdikute rakendumisele. Seni:

- a. tellijate ja kasutajate rahulolu pakutava teenusega – soovitusindeksi sihtväärtus >20%
- b. büroopinna kasutusefektiivsuse tõstmine (m²/täistööajaga töötaja kohta)
- c. hoonete eluringi süsinikujalajäle suuruse mõõtmine ja vähendamine
- d. EL energiatõhususe direktiivi ja EL hoonete energiatõhususe direktiivi eesmärkide täitmine

2. Olla strateegiline partner riigi kinnisvarapoliitika kujundamisel, riigi hoonestatud kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi arendamisel ja riigieelarve protsessi sisendi andmisel ning ruumipoliitika ellu viimisel.

Strateegiline mõõdik: Kokkulepitud tegevuste täitmine tähtaegselt ja kvaliteetselt - sihtväärtus 100%

3. Olla targa tellijana⁷ avaliku sektori eeskuju näitaja, kinnisvaravaldkonna innovatsiooni eestvedaja, parimate praktikate looja ja levitaja.

¹ [Strateegia Eesti 2035](#)

² [Kliimapoliitika põhialused aastani 2050](#)

³ Nt [Rohereformi tegevuskava 2023-2025](#), [Ehituse pikk vaade 2035](#)

⁴ [Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted](#)

⁵ Kinnitamise hetkel [Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm 2023-2027](#)

⁶ [Riigi hoonestatud kinnisvara pikaajaline investeeringukava](#)

⁷ [Targa tellija põhimõtted](#)

Strateegiline mõõdik:

- a. tegevuskavas planeeritud innovatsiooni toetavate algatuste elluviimine
 - b. väärtuspõhiste ja alliansshangete osakaal
 - c. investeringuid planeerides hinnatakse vastavust kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele⁸ – sihtväärtus 100% asjakohastest investeringutest on hinnatud
4. Olla asjatundlik partner tarnijatele stimuleerides kestlikku turgu ja soodustades konkurentsi, et saavutada optimaalne hinna/kvaliteedi suhe ning riskide jaotus.

Strateegiline mõõdik: Tarnijasuhete soovitusindeks - sihtväärtus > 35%

Finantseesmärgid:

5. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel riigi eelarvestrateegia ja riigieelarve koostamisel RKAS-ile ainuaktsionäri otsusega seatavast valitsussektori eelarvepositsiooni mõju eesmärgist, netovõlakoorumuse eesmärgist ning kinnisvarainvesteeringute mahu eesmärgist.
6. Äriühingu omakapitali tootlus peab olema võrreldav sarnastel tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate tootlusega. Lähtuda oma tegevust kujundades omakapitali hinnast 5,5% ning tagada iga-aastaselt äriühingu omakapitali tootlus vähemalt eelmise viie aasta keskmise omakapitali hinna tasemel.
7. Omanik ootab äriühingult stabiilset omanikutulu ning ootuspäraseks dividendiks on 50-100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalistruktuuri ja investeerimisvajadust.
8. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Seada eesmärgiks finantsplaanis mitte kajastuvaid aktsiakapitali sissemakseid arvestamata optimaalse omakapitali osakaalu saavutamine 5-aastases perspektiivis tasemel 55-60% varade kogumahust.

⁸ Asjakohasel juhul hinnatakse ehitiste ja neid ümbritseva ruumi vastavust kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele Davosi ruumiloome kvaliteedisüsteemi hindamislehe, Euroopa uue Bauhausi juhiste või mõne muu analoogse meetoodika alusel.