



JÄTKUSUUTLIKKUSE  
**ARUANNE 2016**

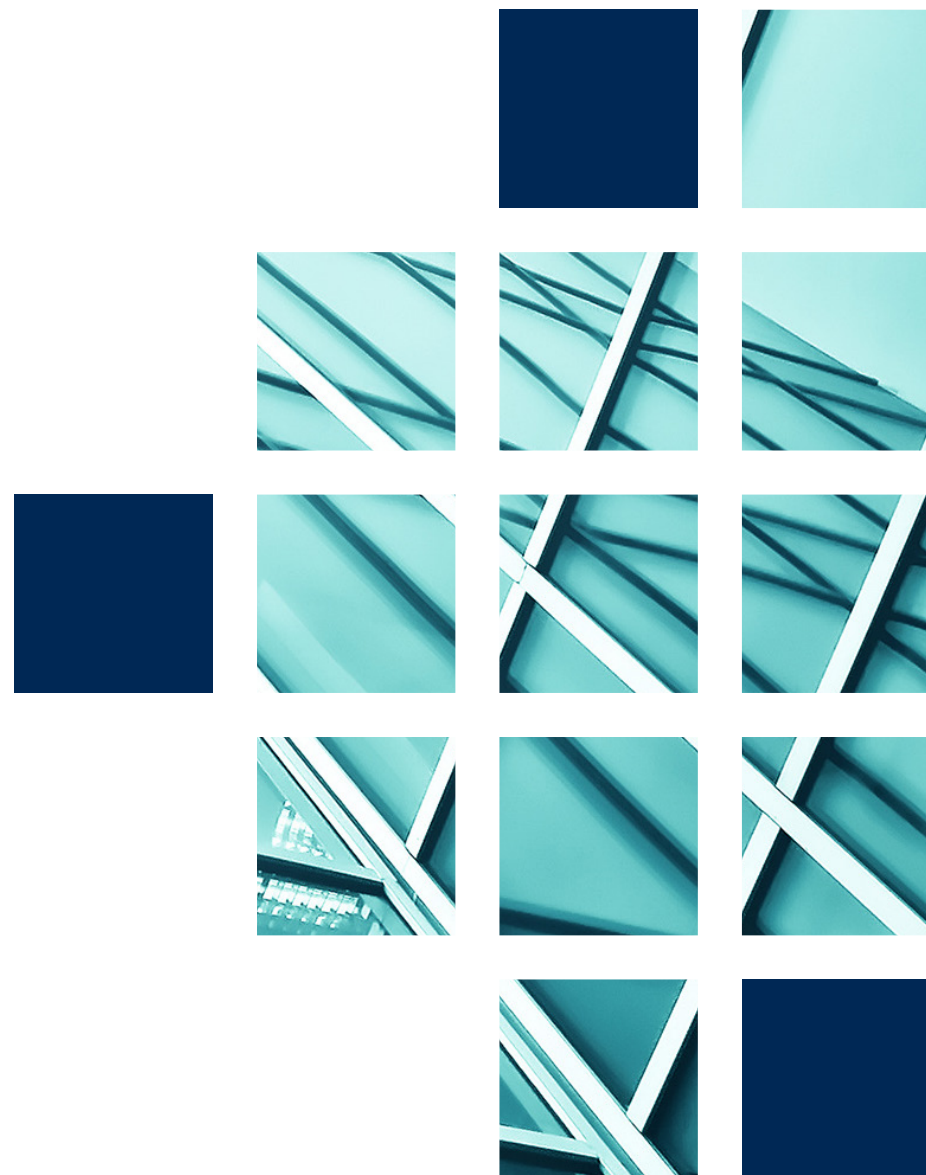


## Lühiülevaade ettevõttest

G4-7

Riigi Kinnisvara AS on 2001. aastal loodud kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõte, mille aktsiad kuuluvad Eesti Vabariigile. RKAS tegutseb kompetentsikeskusena ja selle peamiseks klientideks on riigiasutused, kellele osutatakse kinnisvara haldus-, arendus- ja nõustamisteenust. RKAS-i kontserni kuulub ka tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss, mis pakub kinnisvara hooldusteenuseid.

RKAS-i peamine ülesanne on riigilt ülevõetud kinnisvara läbipaistvamalt ja efektiivsemalt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada.



# SISUKORD

## RKAS-i 2016. aasta

- Tulemusnäitajad
- Juhatusesimehe pöördumine

## Ettevõtetest

- Strateegia
- Majandustegevus
- Kliendid ja kasutajad
- Töötajad
- Keskkond

5

5

6

8

8

12

32

35

38

## Valitsemine

- Organisatsiooni juhtimine
- Riskijuhtimine

50

50

53

## GRI sisuregister

- Jätkusuutlikkuse aruande ülesehitus
- Olulisuse hindamine
- GRI sisuregister

57

57

57

59

## Raamatupidamise aastaaruanne

65

# TULEMUSNÄITAJAD

2016. AASTA OLULISEMAD TULEMUSNÄITAJAD:

Kinnisasjade arv

912 objekti

Hoonete suletud netopind portfellis

1 202 013 m<sup>2</sup>

Varaportfelli tootlus

6,7%

Vakantsus kogu portfelli lõikes

31%

Töötajate arv aasta lõpu seisuga

237

Aasta jooksul müüdud objektide arv

110 tk

Aasta jooksul üle võetud kinnisasjade arv

321 tk

Müügitulu

90,1 miljonit eurot

Ärikasum

16,3 miljonit eurot

# JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

## Märgilised ajad ja märgilised objektid

### G4-1

Hea lugeja

Riigi Kinnisvara AS-i 2016. aasta aruanne toob sinuni mitu märgilist muutust meie töös ja aasta läheb kindlasti ajalukku ühe märgilise objekti valmimisega.

RKAS loodi 2001. aastal eesmärgiga võtta üle valitsusasutuste ja riigiametite kinnisvarategevus, selleks et vabastada nende aeg ja energia parema riigivalitsemise ja riigihalduse jaoks. Üheks oluliseks muudatuseks riigi kinnisvaraasjade korraldamisel oli üleminek arvatavatele turupõhistele hinnatasemetele. Sellega sooviti juurutada mõtlemis- ja juhtimismudelites asenduskulude suuruse ning tegelike kinnisvarakeskkonna kulude suuruse hindamine, et muuta muidu kassapõhises riigi majandusarvestuse süsteemis võimalikuks kestlike kulude planeerimine.

2016. aastal oleme jõudnud arusaamale, et RKAS-i portfelli on ja jääb eriotstarbeliste varade suure osakaalu tõttu tegelikult turuvõrdlusest kaugemale. Koostöös riigi tugiteenustega oleme leidnud parema tee kestlikust ta-

gavate majandusarvestuslike lahenduste juurutamiseks juhtimisarvestuses ning 2016. aasta lõpust algas üleminek elukaare kulusid arvestavale kulupõhisele üürisuhetele. Samuti toimus 2016. aasta lõpus muudatus, mis korrastas RKAS-i portfelli kajastamist, viies seni kapitalirendi kaudu kajastatavad objektid üle omatavaks varaks. See muudatus on oluliselt muutnud RKAS-i aastaaruande numbrilist poolt.

2016. aasta oli RKAS-ile strateegiliste valikute aasta. Põhjalikult uuendati kogu strateegia, selle rõhuasetuseks sai suurem efektiivsus läbi selgema ja kitsama fookuse. Peateenusena on nüüd defineeritud üürileantav ruutmeeter ning teised teenused-tooted peavad tagama, et see üürileantav ruutmeeter oleks kinnisvarakeskkonnana üürniku tegevust toetav ja optimaalne. Endiselt on fookuses väärtuspõhised hanked, mudelprojekteerimine ja energiatõhusus. Strateegia kõrval uuenes ka juhatuse koosseis. 2015. aasta lõpus toimunud juhatuse esimehe konkursi loogilise jätkuna viis nõukogu läbi ka teiste juhatuse liikmete konkursi ja aprillis 2016 valis juhatuse liikmed järgmiseks kolmeaastaseks perioodiks.

Aastaaruanne kajastab RKAS-i jätkusuutliku ja tugevana. Tegevuse iseärasusest tingitud pidev omakapitali kasv jätkus ka 2016. aastal, seda nii riigisektori kinnisvara ülevõtmise kui ka ootusi ületava, 13,4 miljoni eurose kasumi kujul. Samuti kasvas müügitulu rekordilise 90 miljoni euroni, millesse oma panuse andis ka laienev energiaandjate ühishange, mis võimaldab riigisektoril senisest säästlikumalt energiavajadused rahuldada. Oma osa andis ka valitsussektorile ebavajaliku kinnisvara müük, olgugi et olulise kaaluga Patarei merekindluse müük on planeerimisvaidluste tõttu lükkunud tulevikku.

Aasta oodatumaks sündmuseks ja igasuguse kahtluseta ajajärgu kõige märgilisemaks objektiks oli Eesti Rahva Muuseumi käikuandmine. Kuigi ERM tegi avalikkusele ukseid lahti alles 30. septembril 2016, oli hoone juba saanud rahvusvahelise tunnustuse osaliseks Veneetsia arhitektuuribiennaalil. Teised meeldejäätavamad sündmused 2016. aastal olid Nukuteatri juurdeehituse valmimine, Riigikontrolli renoveeritud hoone kasutuselevõtt, mitme kooli käikuandmine ning olulise sisejulgeolekuobjekti Piusa kordoni valmimine. Samuti sai valmis uus Riigiarhiivi hoone Tartus: kuigi selle pidulik avamine lükkus 2017. aastasse, koliti säilikud sinna juba aastal 2016.

2017. aastal on oodata muudatusi valitsusasutuste ootustes RKAS-ile. Riigireformi esimeses laines on muudatusi oodata kaduvate maavalitsuste funktsioonide ülevõtmise tõttu, samuti valitsusasutustele jätkuvalt osaks saava surve tõttu konsolideeruda ning Tallinnast lahkuda. Riigile vajalikest pindadest on 0,75 miljonit ruutmeetrit juba RKAS-i igapäevases halduses ning kahtlemata esitab see RKAS-ile väljakutse reformidest tulenevate vajaduste tagamisel.

Ettevõtte mahud ja uued väljakutsed nõuavad jätkuvat teenuste, toodete ja protsesside korrastamist ja automatiseerimist, et efektiivsuse kasvu ei toodaks klientide vajaduste ohvriks. Selleks et kliendi ootustega kaasas käia, korraldame 2017. aastal ringi kliendisuhtluse, tõhustades info liikumist. Samuti on algust tehtud teenuste paketeerimise projektiga, et lihtsustada kliendi valikuid.

2018. aastal kulmineerub Eesti Vabariigi 100. aastapäeva tähistamine, mistõttu on aeg teha viimaseid ettevalmistusi. RKAS-i haldus- ja remondikorraldus peab tagama, et riigi 100. aastapäeval ei nähtaks räämas majasid ega hooldamata hoove.

Eesmärgid on ambitsioonikad, kuid RKAS-i puhul see teisi olla ei saakski.

Urmas Somelar  
juhatuse esimees



# STRATEEGIA

## Riigi kinnisvarategevuse strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegias (Rahandusministeerium, 2007<sup>1</sup>) on sätestatud neli peaesmärki.

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

**II peaesmärk:** tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara tänapäeva standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult tõhusaimal moel.

**III peaesmärk:** tagada kasutuseta jäänud kinnisvara suunamine majanduskäibesse riigile kõige tõhusamal 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, õigusnormide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

2016. aastal püstitas ainuaktsionär RKAS-ile järgmised olulised eesmärgid.

1. Olla riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse osutamise kompetentsikeskus.
2. Tsentraliseerida ja optimeerida riigi kasutatav kinnisvara ja selle kulud.
3. Arendada ettevõtet ja riigi kinnisvarakompetentsi, olles Rahandusministeeriumile strateegiline partner.
4. Teha koostööd erasektoriga, et tagada riigiasutustele turukonkurentsias parimad lahendused.

Riigi üldises kinnisvarastrateegias nähakse ette üleminek kinnisvara deentraliseeritud valitsemiselt terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldab kinnisvarakeskkonna

tõhusamat arendust ja korrashoidu. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärk on saavutada ja säilitada kulude mas- taabiefekt, majanduslikult paremini põhjendatud otsused piiratud ressursside tingimustes ning õiguste ja vastutuse ta- sakaalustatus. Strateegjast lähtudes antakse valdav osa riigi kinnisvarast üle RKAS-ile, kes suudab seda kompetentsikes- kusena arendada ja hallata läbipaistvamalt ja tõhusamalt ning korraldada mittevajaliku kinnisvara vöörandamise.

RKAS-i tegevus sõltub oluliselt tempost, millega riik kinnisvara üle annab. RKAS-i hinnangul on optimaalseks hoonete üleandmise mahuks 200 000 m<sup>2</sup> aastas ning sel- les tempos liikudes oleks võimalik riigi hooned RKAS-ile üle anda 2020. aasta lõpuks. Siiski on üleantud kinnisva- ra mahud aastati olnud oodatust madalamad:

- 2013. aastal anti üle 97 704 m<sup>2</sup> vajalikku ja 51 750 m<sup>2</sup> mittevajalikku pinda;
- 2014. aastal anti üle 61 544 m<sup>2</sup> vajalikku ja 33 038 m<sup>2</sup> mittevajalikku pinda;
- 2015. aastal anti üle 34 000 m<sup>2</sup> vajalikku ja 23 800 m<sup>2</sup> mittevajalikku pinda;
- 2016. aastal anti üle 44 200 m<sup>2</sup> vajalikku ja 36 400 m<sup>2</sup> mittevajalikku pinda.

<sup>1</sup> Täies mahus leitav aadressil: [goo.gl/VTP7em](http://goo.gl/VTP7em)



## RKAS-i strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegiast lähtudes on RKAS-i kui riigi kinnisvaraalse kompetentsikeskuse strateegia aastateks 2017–2020 sõnastatud alljärgnevalt.

- Jätkuva tsentraliseerimise ja tõhusa töökorralduse abil säilitada ja suurendada kinnisvara korrashoiukulude mastaabisäästu.
- Hoida ja arendada kompetentse, et optimeerida riigi kasutuses olevat kinnisvara nii haldusalade kui ka geograafiliste asukohtade kaupa.
- Viia lõpule üripinna kui RKAS-i põhiteenuse kirjeldamine. Luua riigiasutuste ülesandeid ja funktsioone arvestavad teenuste ja toodete paketid koos läbipaistva ja arusaadava hinnastamismudeliga.
- Tagada valmisolek arendada kinnisvarakeskkonda dünaamilistest nõudmistest lähtuvalt, sh arvestades nüüdisaja energiatõhususe<sup>2</sup>, keskkonnasäästlikkuse ja kasutajasõbralikkuse aspekte.

<sup>2</sup> *Ergiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energiahulk, mis hõlmab kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarvitavat energiat. Tegevustest tingitud keskkonnamõju, mis tuleneb energiakasutusest hoonetes, vähendame ressursside parema juhtimise kaudu, sh täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid.*

## Visioon ja missioon

G4-56

### Visioon

Luua riigiasutuste ülesannete eripärast lähtuv ning riigile tervikuna kõige optimaalsem, tõhusam ja kestlikum kinnisvaralahendus.

### Missioon

Tagada riigiasutustele kinnisvarakeskkonna hea kvaliteet, energiatõhusus ja heaperemehelik haldamine.

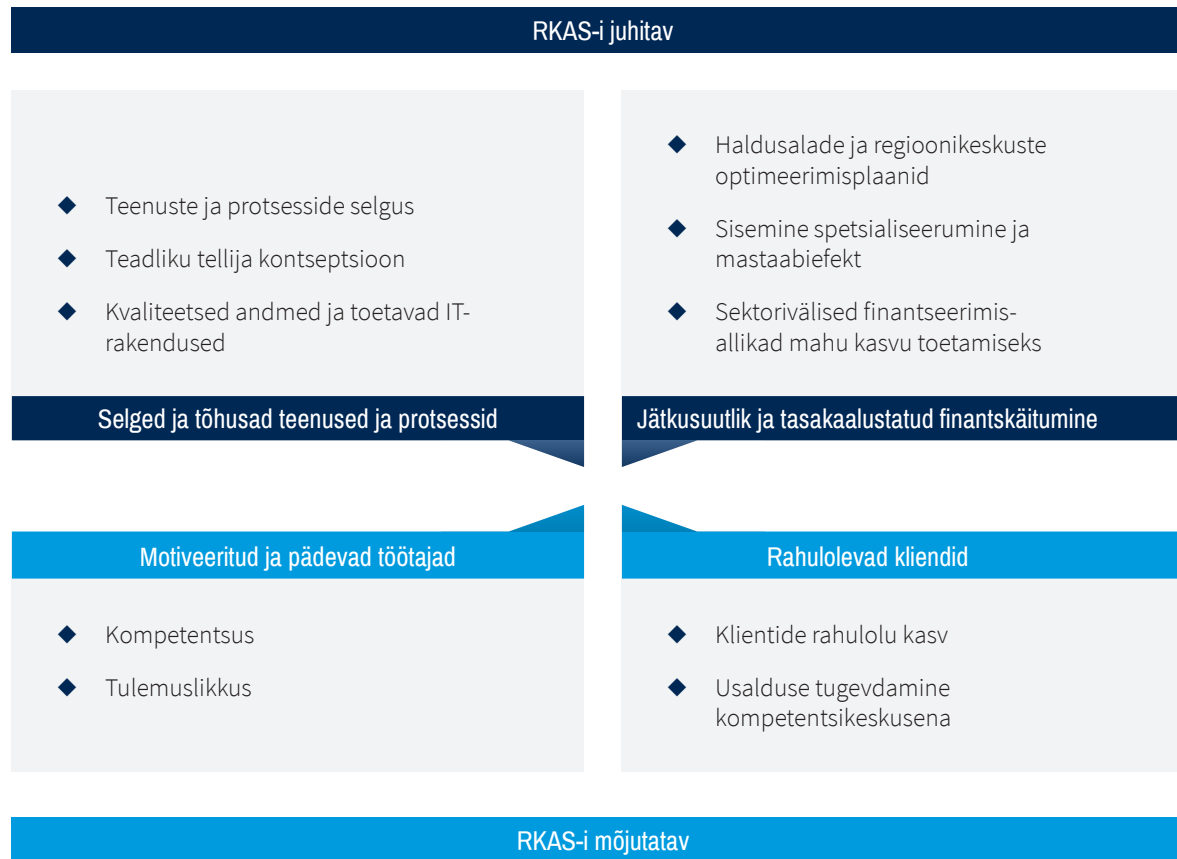
## Teenuse- ja protsessipõhine organisatsioon

Edasine kasv ja muudatused tegevusmahus on tekitanud vajaduse suurendada sisemist tõhusust viisil, mis ei kahanda sisemist sidusust ega põhjusta kaugenemist kliendist. RKAS-ile tähendab see järgmist.

- Standardiseeritud teenuse- ja tootepakettide tasemete kirjeldamine ning rakendamine, mis võimaldaks arvestada kliendi tegevusvaldkonnast, asukohast jm teguritest tulenevat eripära ning pakkuda talle paindlikke ja ratsionaalseid lahendusi.
- Säilitada klientidele, kes eristuvad esindusfunktsiooni või turvanõuete poolest, võimalus saada lisa- või teistsuguseid teenuseid lähtuvalt nende tegelikest vajadustest ja võimalustest.
- Sisemine spetsialiseerumine, et tagada eelkõige ühtlane kvaliteet sõltumata teenuse saajast ja asukohast (valdkondade juhtivspetsialistid, nende koostöö kinnisvarahaldurite ja projektijuhtidega).
- Kompetentside täpsem tuvastamine, mis võimaldab sisustada kompetentsikeskuse mõiste senisest täpsemalt ning tagada kvalitatiivse arutelu hanke- ja kliendisuhetes riskide jagamisel.
- Vajadus arendada kliendi vajaduste ja spetsiifika tundmist ning tagasisidemudelit, mis võimaldaks tuvastada objektiivsed arenguvõimalused ja puudujäägid ning plaanipäraselt arendada ja täiustada teenuseid.

## Strateegilised peateemad

Omaniku ootusi, tegutsemiskeskonda ja ettevõtte visiooni kaaludes on RKAS seadnud aastateks 2017–2020 järgmised strateegilised prioriteedid.



Strateegiaperioodi eesmärgid on seatud järgmistel eeldustel.

1. Vara üleandmine RKAS-ile jätkub ja selle tempo on 200 000 m<sup>2</sup> aastas.
2. Turuüürile (turutase või eriotstarbeliste objektide puhul tootlust ja remonti arvestav tase) minnakse üle kahe aasta pärast alates vara üleandmisest.

Kirjeldataud strateegiline mudel võimaldab jätkata riigi kinnisvara juhtimise koondamist ühtsesse mudelisse ning sel viisil leida võimalusi optimeerimiseks, kulude pikaajalisemaks planeerimiseks ning vara väärtuse säilitamiseks ja kasvuks.

## Süsteemne kommunikatsioon

RKAS-i väliskommunikatsiooni eesmärk on toetada siht-rühmade ja üldise avaliku arvamuse kujunemist proaktiivse kommunikatsiooni ning oma tegevuse süstemaatilise ja asjakohase tutvustamise kaudu. Ettevõtte hea avalik maine toetab RKAS-i põhitegevuse ja strateegiliste eesmärkide elluviimist.

Sihtrühmade kuvandieesmärgid:

- Kliendid ja otsustajad
  - ◆ RKAS on kursis kinnisvara- ja töökeskkonna viimaste suundumustega.
  - ◆ RKAS pakub välja parimad lahendused klientide kinnisvaravajaduste rahuldamiseks.
- Laiem avalikkus (tavakodanik)
  - ◆ RKAS on kinnisvara haldamise ja arendamise professionaalne ettevõtte.
  - ◆ RKAS kujundab avalikku ruumi ja on hea peremees.
- Koostööpartnerid (töövõtjad)
  - ◆ RKAS on tark ja nõudlik tellija.
- Üliõpilased
  - ◆ RKAS toetab teadus- ja arendustegevust.

## Strateegia elluviimine

Strateegia viiakse ellu üksuste iga-aastaste tegevuskavade raames lähtuvalt strateegilistest peateemadest. Tegevuskavade periood on 1 + 3 aastat. Igale tegevusele on määratud vastutaja ja tähtaeg. Tegevuste prioriteet-sust ja edukust hinnatakse kord kvartalis vahearuandega. Strateegia asja- ja ajakohasust hinnatakse vähemalt kord

aastas enne ettevõtte eelarve koostamise algust. Eesmär-kide saavutamise hindamise mõõdikud ja sellealased teh-nilised mõõtmispunktid kehtestab RKAS-i nõukogu koos järgmise eelarveaasta eelarvega, sh arväärtused, millega loetakse aastaeesmärki saavutatuks või ületatuks.

## Väärtused

### G4-56

Oleme igapäevaselt teadlikud, et suurem osa meie tegevusest ja otsustest on pideva avalikkuse tähelepanu all. Strateegia eduka elluviimise võtmetegur on ühine organisatsioonikultuur ja väärtushinnangud. Väärtused toetavad meie eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja teevad meid oma valdkonnas edukaks. Meid iseloomustavad järgmised väärtused.

### Kompetentsus

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

### Usaldusväärsus

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

### Osavõtlikkus

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

## Kvaliteedinäitajad

### G4-16

RKAS-ile on väljastatud ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimise sertifikaat. RKAS kuulub organi-satsioonidesse Vastutustundliku Ettevõtluse Foorum, PuRE-net (The Public Real Estate Network) ning The Workplace Network.

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit on RKAS-ile väljastanud nelja täni sertifikaadi.

# MAJANDUSTEGEVUS

## Teenuste portfelli

G4-4; G4-9

Meie kinnisvaraportfelli jaguneb neljaks grupiks:

- **haldusportfelli** – objektid, mis kuuluvad RKAS-ile, on kaetud üürilepingutega ning on tavapärasel kasutuses;
- **arendusportfelli** – hoonestatud või hoonestamata kinnistud, mis on vakantsed või lühiajalises perspektiivis vakantseks jäämas, kuid omavad potentsiaali väärtuse tõusuks läbi arendustegevuse. Arendusportfelli kuuluvad ka varad, kus arendusprotsess on pooleli;
- **müügiportfelli** – mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadustest lähtuvalt otstarbekas hoida ning millest RKAS on otsustanud loobuda, seda vajadusel eelnevalt väärtustades;
- **lepinguliste objektide portfelli** – haldusobjektid, mis ei kuulu RKAS-ile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

RKAS-i rakenduslik roll riigi kinnisvaramajanduses on tegevuse algeesmärkidega võrreldes laienenud, algselt peamiselt büroohoonete haldamisele on lisandunud koolid, sisejulgeoleku hooned ning muud eriotstarbe-

lised hooned ja rajatised. Nii Kaitseministeerium kui ka Riigimetsa Majandamise Keskus on eraldi kompetentsikeskused, kes haldavad oma varasid ise.

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

2016. aastal keskenduti nii RKAS-i kinnisvaraportfelli kuuluvate objektide liigituse korrastamisele kui ka pindaandmete korrigeerimisele ja täpsustamisele andmebaasis. Näiteks hakati vakantses pinnas eristama aktiivset ehk üüritavat ja passiivset ehk mitte-üüritavat vakantsust.

2016. aastal võeti varasid üle enam kui 10 000 m<sup>2</sup> ulatuses Maaelu-, Kaitse-, Rahandus- ning Haridus- ja Teadusministeeriumilt, väiksemas ulatuses ka teistelt ministeeriumidelt. Lähtuvalt koolivõrgu korrastamise investeeringute kavast koordineerib RKAS arendamise ja ehitusjuhtimise teenust ning osutab haldusteenust Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala objektidele.

Haldusportfelli klientidest olid 2016. aasta lõpus suurimad Siseministeerium (23%), Justiitsministeerium (17%) ja Sotsiaalministeerium (11%).

Varade ülevõtmisel mõeldakse objekt üle ning vajadusel korrigeeritakse selle andmeid. Riigile mittevajalik vara tuuakse RKAS-i üle sõltumatu eksperdi hinnatud turuväärtusega, riigile vajalik vara aga bilansilise väärtuse baasil. Kuna RKAS on riigile kuuluv äriühing, toimub mittevajaliku vara edasine arvestus vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale ning turuväärtust kinnisvara edasise kajastamise käigus ei hinnata.

Portfelli hoonete pinna arvestus käib suletud netopinna (SNP) alusel, mis on kinniste ruumide piirdekonstruktsioonide viimistletud sisepindade vaheliste pindade summa, millele on liidetud mittekandvate seinte alune pind.

RKAS-i omandis olevas kinnisvaraportfellis oli 31. detsembril 2016. aasta seisuga 912 kinnistut pindalaga 9 248 665 m<sup>2</sup> ning nendel kinnistutel paiknes 1280 hoonet suletud netopinnaga 1 202 013 m<sup>2</sup>.



## PÕLVA GÜMNAASIUMI ÕPPEHOONE



| Varaportfell                             | Haldusportfell |                  | Arendusportfell |                | Müügiportfell |                  | Varaportfell kokku |                  | Lepinguline portfell |                  |
|--|----------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  | 2015           | 2016             | 2015            | 2016           | 2015          | 2016             | 2015               | 2016             | 2015                 | 2016             |
| Kinnistute pindala, m <sup>2</sup>       | 3 956 183      | <b>4 365 937</b> | 1 101 335       | <b>740 821</b> | 4 995 060     | <b>4 141 907</b> | 10 052 178         | <b>9 248 665</b> | 994 615              | <b>1 096 540</b> |
| Kinnistute arv, tk                       | 357            | <b>599</b>       | 52              | <b>62</b>      | 274           | <b>251</b>       | 683                | <b>912</b>       | 89                   | <b>95</b>        |
| Hoonete arv, tk                          | 627            | <b>907</b>       | 71              | <b>92</b>      | 330           | <b>281</b>       | 1028               | <b>1208</b>      | 166                  | <b>173</b>       |
| Hoonete suletud netopind, m <sup>2</sup> | 758 603        | <b>872 274</b>   | 143 773         | <b>202 584</b> | 123 741       | <b>127 155</b>   | 1 026 117          | <b>1 202 013</b> | 141 087              | <b>160 914</b>   |
| Hoonete väljaüritud pind, m <sup>2</sup> | 640 933        | <b>701 899</b>   | 39 441          | <b>18 440</b>  | 10 146        | <b>7792</b>      | 690 520            | <b>728 131</b>   | -                    | -                |
| Hoonete väljaüritav pind, m <sup>2</sup> | 712 098        | <b>764 467</b>   | 137 437         | <b>174 073</b> | 119 566       | <b>117 409</b>   | 410 707            | <b>1 055 949</b> | -                    | -                |
| Vakantsuse määr                          | 10%            | <b>8%</b>        | 71%             | <b>89%</b>     | 92%           | <b>93%</b>       | 29%                | <b>31%</b>       | -                    | -                |

Olulisemad muutused RKAS-i varaportfellis 2016. aastal:

- 2016. aasta jooksul tõusis kinnisasjade arv 683-lt 912-le ehk 33,5%. 2015. aasta lõpu seisuga võrreldes kasvas kinnisasjade arv enim haldusportfellis, kuhu lisandus 242 kinnistut. Arendusportfell kasvas 10 kinnistu võrra, müügiportfell aga kahanes 23 kinnistu võrra.
- Varaportfelli vakantsus püsis 2016. aasta alguse ja lõpu võrdluses üsna stabiilsena, olles aasta alguses tasemel 29% ja aasta lõpus tasemel 31%.
- Portfelli tootlus oli 6,7%, mis vastab keskmisele tootlusootusele.

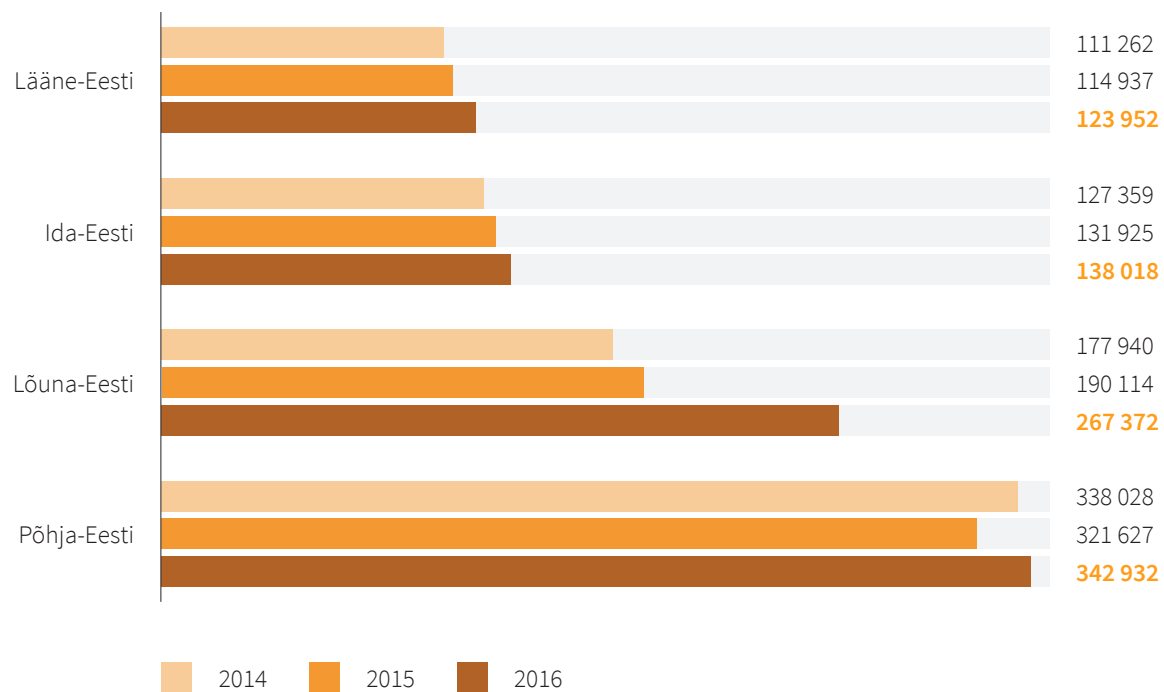
**Haldusportfelli** põhinäitajatest kasvas suletud netopind 2015. ja 2016. aasta võrdluses 15%, kinnistute arv aga lausa 68% võrra. Portfelli vakantsus langes 8%-le.

Varade tsentraliseerimisel osutus nn kriitilise massi ületamisest tulenevalt võimalikuks alustada järgmise etapina varade optimeerimisega, mille käigus on haldurid toetanud asutuste ümberpaiknemist ning riigi funktsioonide koondumist väiksemale hulgale aadressidele asutussüsteemis.

2016. aasta jooksul liikus portfelist välja 32 kinnistut kokku 49 hoonega, millest olulisemad olid endine Tallinna Muusikakooli õppehoone, Harku naistevangla, Sotsiaalministeeriumi hoone Gonsiori tänaval ja Eesti Rahvamuuseumi hoone.

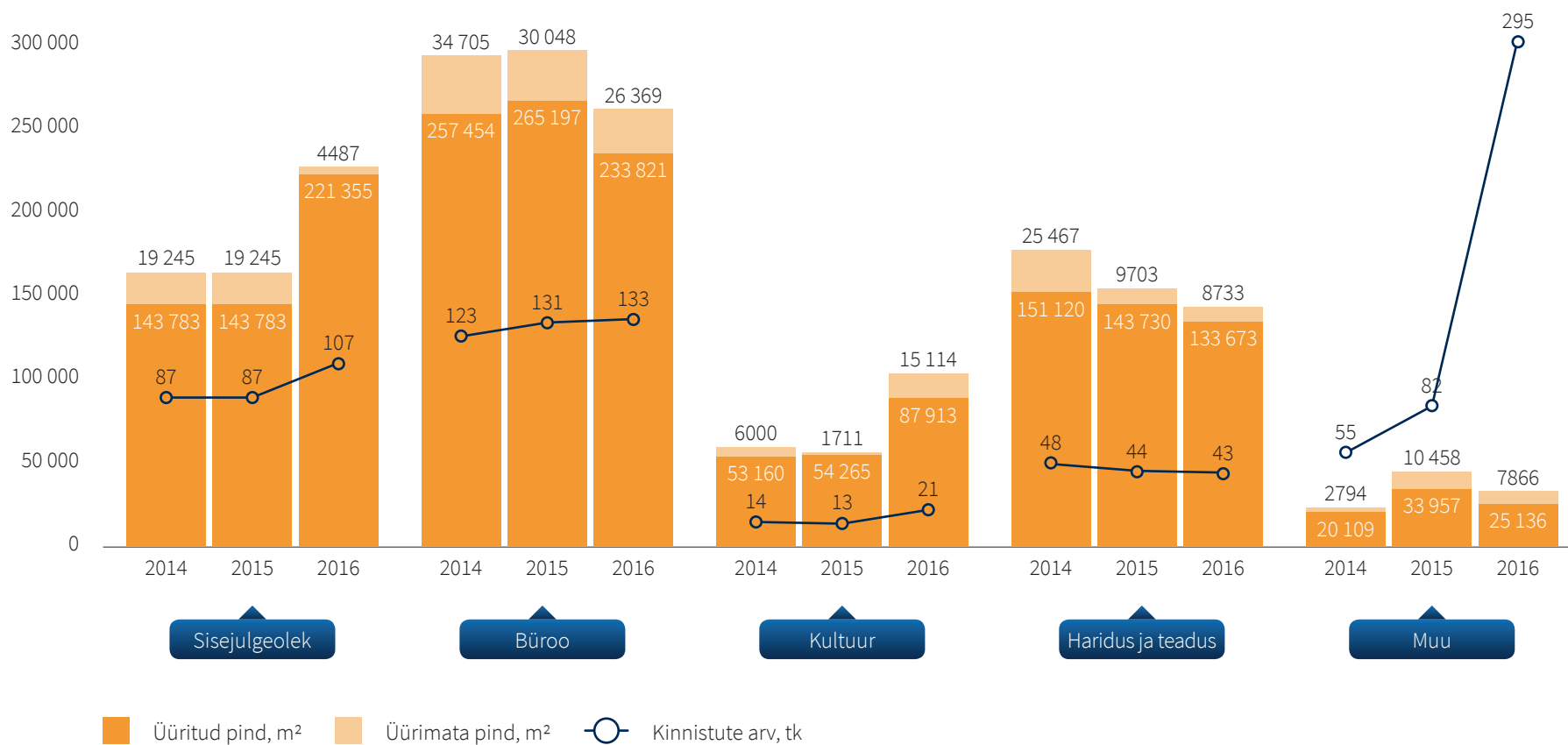
Portfelli liikus 274 kinnistut 324 hoonega, millest olulisemad olid Ülenurme alevikus paiknev Eesti Põllumajandusmuuseum, endine Tallinna Transpordikool ning Rahvusarhiivi, Maanteeameti, maavalitsuste ja veterinaarkeskuste hooned üle Eesti.

SULETUD NETOPIND HALDUSPORTFELLI PIIRKONDLIKUS JAOTUSES ON JÄRGNEV (m<sup>2</sup>):



Hoonete suletud netopind haldusportfellis kasvas viimase aasta kokkuvõttes u 15% ehk 113 671 m<sup>2</sup> võrra, vakantsus aga kahanes 10%-lt 8%-le.

RKAS-i HALDUSPORTFELLI KINNISTUTE ARV JA SULETUD NETOPINNA STATISTIKA 2014–2016





**Arendusportfelli** moodustas 2016. aasta lõpu seisuga 62 kinnistut, nende seas 37 erinevas staadiumis arendusprojekti ja väärtustamisel vara suletud netopinnaga kokku 202,6 tuh m<sup>2</sup>.

Olulisemad aasta jooksul valminud arendused olid Eesti Rahva Muuseum, Riigikontrolli hoone, Rahvusarhiivi hoone, Piusa kordon, NUKU juurdeehitus ja Tarbijakaitseametite hoone Tallinnas aadressil Pronksi tn 12.

2016. aasta jooksul lisandus **müügiportfelli** ülevõtmiste teel ja haldusportfelli 97 kinnistut, millest olulisematena võib välja tuua Järvamaa Kutsehariduskeskuse Põltsamaa õppekoha, endise Rahvusarhiivi Tartus, Narva lastekodu ja Sotsiaalministeeriumi hoone Tallinnas. 2016. aasta jooksul müüdi 110 kinnistut tehinguhinnaga kokku 6,9 miljonit eurot.

**Lepingulise portfelli** lisandusid 2016. aastal Jõhvi Gümnaasium, endine Hiiumaa Ametikool, Voltveti mõis koos mõisapargi ja sepikojaga, endine puhkelaager Kloogaranna külas, Põlva Riigigümnaasium ja Valga Riigigümnaasium.

## Kinnisvaraarendus ja hankekorraldus

### Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt depoohood ja koolimajad) arendamisele.

Arendusprojektides eristatakse investeringuid ja teenusprojekte. Investeeringuprojektide puhul luuakse vara, mida tulevikus kasutatakse renditulu teenimise eesmärgil või mis on vajalik RKAS-i enda tarbeks. Teenusprojektides tehtud kulutused hüvitavad kliendid.

2016. aasta investeeringuprojektide kulutuste piirmääraks kinnitati 63,2 mln eurot (sh kõik investeeringuprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, välja arvatud üld- ja intressikulud).

2016. aasta tegelik investeeringuprojektide maht kokku oli 55,7 mln eurot.

Üksikprojektidest olid 2016. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- Uus Tallinna vangla (19,7)
- Eesti Rahva Muuseumi uus hoone (10,0)
- Haldusremondid (6,4)
- Terviseameti hoone (6,3)
- NUKU hoovimaja (3,9)
- Riigikontrolli hoone (1,7)
- Lubja 4 uus kohtuhoone (1,1)
- Rahvusarhiivi uus hoone (1,4)
- Pronksi 12 rekonstrueerimine (1,4)
- Piusa kordoni uus hoone (0,7)

Ülejäänud üksikobjektide investeeringuprojektide kulutused jäid alla 0,7 mln euro.

Suurimad koostööpartnerid 2016. aastal olid Kultuuriministeerium (13,9 mln eurot), Haridus- ja Teadusministeerium (1,7 mln eurot), Siseministeerium (3,8 mln eurot), Justiitsministeerium (18,3 mln eurot) ja Sotsiaalministeerium (6,3 mln eurot).

2016. aastal valmis kokku 6 uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperiodil kokku 89,5 mln eurot (ei arvesta üldkulusid).

| Projekti nimi                           | Investeeringiprojekti<br>kulutused kokku (mln eurot) | Uusehitus /<br>rekonstrueerimine | Aadress                      |
|---|--|----------------------------------|------------------------------|
| Rahvusarhiivi uus hoone NOORA           | 10,8   | Uusehitus                        | Tartu linn                   |
| Eesti Rahva Muuseumi uus hoone          | 64,4   | Uusehitus                        | Tartu linn                   |
| Piusa kordoni uus hoone                 | 4,6  | Uusehitus                        | Meremäe vald, Võmmorski küla |
| NUKU juurdeehitus                       | 4,7  | Uusehitus                        | Tallinna linn                |
| Riigikontrolli hoone Kiriku 2/4         | 3,4  | Rekonstrueerimine                | Tallinna linn                |
| Pronksi 12 büroohoone rekonstrueerimine | 1,6  | Rekonstrueerimine                | Tallinna linn                |
| <b>KOKKU</b>                            | <b>89,5</b>  |                                  |                              |

#### SUUREMAD TEENUSPROJEKTID, MIS VALMISID 2016. AASTAL, OLID JÄRGMISED:

| Projekti nimi                                  | Investeeringiprojekti<br>kulutused kokku (mln eurot) |
|--|--|
| Valga Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine       | 3,1  |
| Põlva Riigigümnaasiumi rajamine                | 3,9  |
| Hiiumaa riigigümnaasiumi rekonstrueerimine     | 2,1  |
| EKA uue hoone arendus ja projekteerimine       | 7,9  |
| Läti kaasaegse vanglakompleksi projekteerimine | 1,1  |

2016. aastal oli töös üle 15 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja ideekonkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni.

#### SUUREMAD TEENUSPROJEKTID, MILLE E HITUSTÖÖD ALGASID 2016. AASTAL, OLID JÄRGMISED:

| Projekti nimi  | Investeering (mln eurot) |
|--|--------------------------|
| EV Moskva suursaatkonna hoonekompleksi rekonstrueerimine | 12,4                     |

# Peeter Mauer

ERM-i projektidirektor

RKAS-i töötajad valisid Peetri kõige usaldusväärsemaks kolleegiks 2016. aastal.

---

*Kolleegid Peetrist: „Peetrile meeldib olla tagaplaanil, kuid RKAS-is töötatud aastate jooksul on ta tõestanud, et RKAS-i väärtustest ei piisa tema iseloomustamiseks. Meil kõigil on temalt palju õppida!”*

## Hanked

G4-EC-RKAS-1; G4-EC-RKAS-2; G4-EC-RKAS-3

RKAS korraldas 2016. aastal 992 riigihanget, mille maht kokku oli ligikaudu 123 mln eurot.

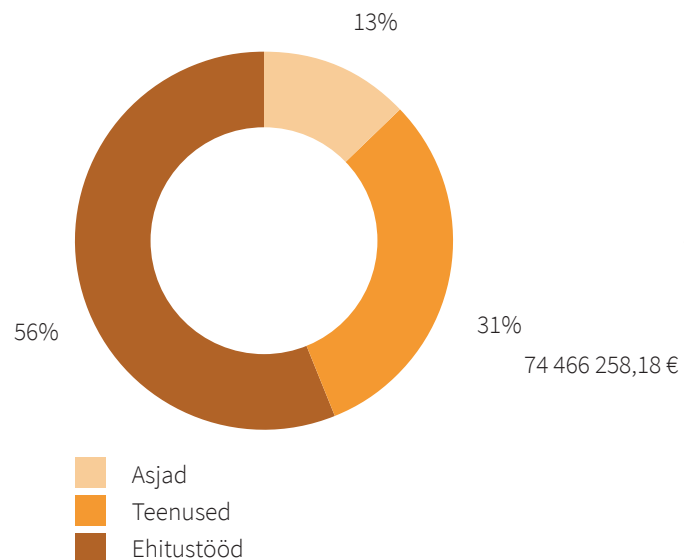
Hankemenetlusliikidest on arvukselt enim korraldatud alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (68,3%), mille maksumuse osakaal moodustas 5,2% kogu hangete kogumahust.

Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas 72,5 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 56% kogu hangetest ning 59% hangete kogumaksumusest.

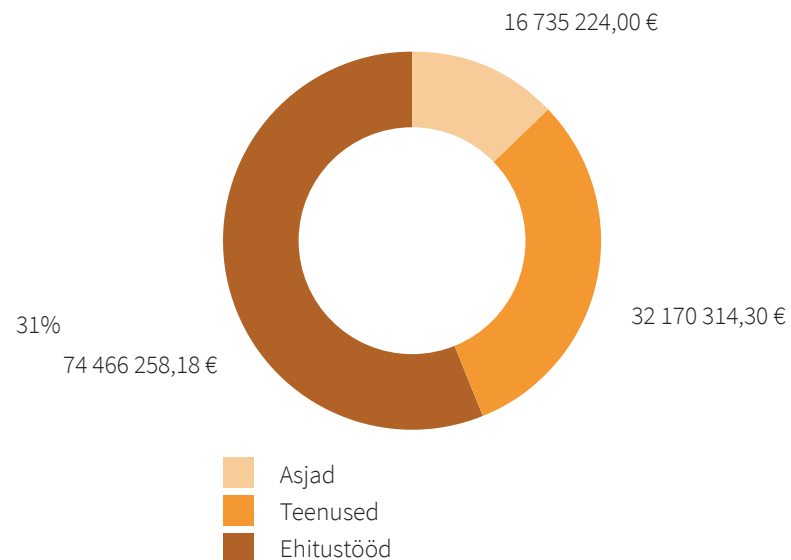
Investeeringiprojektid valmisid 2016. aastal tähtaegselt ning kinnitatud eelarve piirides. Investeeringiprojektide eelarve piirmäär oli 63,2 mln eurot ning tegelik maht kokku 55,7 mln eurot.

2016. aastal vaidlustati kokku 9 hanget (s.o vähem kui 1% kõigist aasta jooksul korraldatud hangetest), millest Rahandusministeeriumi juures asuv riigihangete vaidluskomisjon rahuldab 3 vaidlustust. 2015. aastal esitati 6 hanke kohta 7 vaidlustust, millest 5 jäeti rahuldamata.

2016. AASTA HANKED  
HANKEOBJEKTIDE PÕHISELT



2016. AASTA HANGETE JAOTUMINE  
EELDATAVA MAKSUMUSE PÕHISELT

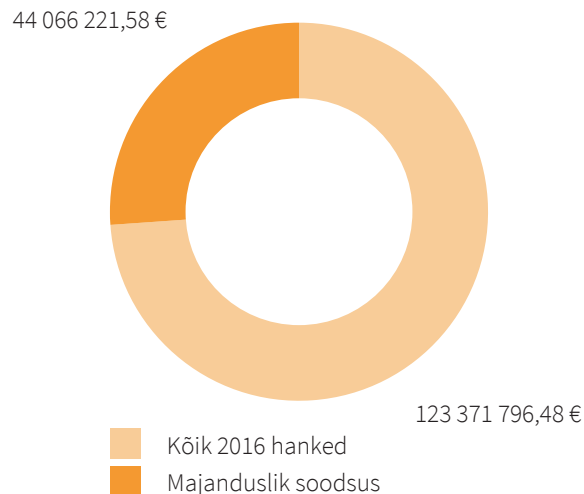


## Majandusliku soodsuse põhimõtete rakendamine hangetes

2016. aastal jätkati nn väärtuspõhiste hangetega, mis tagavad parema kvaliteediga ning tellija vajadusi rohkem arvestavad ehitused ja teenused. 2016. aastal korraldati kokku 14 suuremat väärtuspõhist hanget, millest enam tähelepanu väärivad Lubja tänav 4 uue kohtuhoone ehitustööd ja omanikujärelevalve, Riigikohtu hoonete projekteerimise ning Suur-Ameerika 1 toitlustusteenuse kontsessiooni hanked. Majandusliku soodsuse kriteeriumit rakendati jätkuvalt ka heakorra- ning tehnohooldusteenuse tellimisel.

Majandusliku soodsuse kriteeriumit rakendavad hanked muudab väärtuslikuks asjaolu, et klient on kaasatud ning ka pakkuja on juba teenuse kavandamise algstaadiumis sunnitud selle osutamisprotsessi läbi mõtlema. 2016. aastal korraldas RKAS majandusliku soodsuse kriteeriumil põhinevaid hankeid 44 miljoni euro eest – need moodustasid 1,41% korraldatud hangete mahust ning 35,8% hangete kogumaksumusest.

MAJANDUSLIKU SOODSUSE  
PRINTSIIBI RAKENDAMINE AASTAL 2016  
(maksumuse võrdluses)



## Põhimõte

Kui hankija sõlmib hankelepingu majanduslikult soodsaima pakumuse alusel, nimetab hankija pakumuste hindamise kriteeriumid, mis on hankelepingu esemega seotud ja võimaldavad objektiivset hindamist. Määravad kriteeriumid võivad olla kvaliteet, hind, tehniline väärtus, esteetilised ja funktsionaalsed omadused, aga samuti keskkonda mõjutavad omadused, käitamiskulud, tasuvus, müügijärgne hooldus ja tehniline abi ning selle maksumus, hankelepingu täitmise tähtaeg ning vastutavate isikute spetsiifilised tõendatud oskused või kogemused, millest otseselt sõltub töö kvaliteet. Igale hindamise kriteeriumile omistab hankija objektiivselt põhjendatud suhtelise osakaalu.

RKAS hindab pakumusi maksumuse (osakaal vahemikus 45-st 90%-ni) kõrval ka pakkujate töökavade või programmide järgi. Pakkujad peavad esitlema tööplaanide hindamiskomisjonile suuliselt kuni 30 minuti jooksul, et hindamiskomisjon saaks veenduda, kas pakkuja on projekti läbi mõelnud ning riske põhjalikult hinnanud.

Eraldi esiletõstmist väärivad 2016. aastal Suur-Ameerika 1 toitlustusteenuse kontsessiooni hange, mille puhul tuli esmalt lahendada teenuste riigihankelepingu ja teenuste kontsessiooni vahelise valiku küsimus (erinevus seisneb teenuste osutamise eest makstavas tasus). Teenuste

riigihankelepinguga kaasneb tasu, mida hankija maksab otse teenuse osutajale, samas kui teenuste kontsessiooni puhul seisneb tasu teenuste osutamise eest vaid õiguses realiseerida seda teenust (või sellises õiguses koos tasuga). Suur-Ameerika 1 hoonesse valitud tootlustaja sai ainuõiguse realiseerida seal tootlustusteenust, aga samas tõusis päevakorda tootlustusteenuse osutajale hoone pinna väljaüürimise küsimus. Ruumide väljaüürimine hankija poolt on riigihangete kohaldamisalast väljas, see toimub VÕS-i järgse konkursi sätete alusel. Seega tekib küsimus, millest lähtuda tootlustusteenuse pakkuja leidmiseks sobiliku menetluse puhul – kas valida teenuste kontsessiooni menetlus või piisanuks üürikonkursist? Olukorras, kus ühest küljest RHS kohaldub (tootlustusteenuse tellimise puhul), teisest küljest aga mitte (väljaüürimine), on tegemist n-ö segalepinguga: kui lepingu lahutamatuks osadeks on nii tegevused, mis on reguleeritud RHS-iga, kui ka sellised tegevused, mis RHS-ile ei allu, tuleb hankijal menetlusreeglite valikul lähtuda lepingu peamisest eesmärgist. Nt kui lepingu esemeks on ruumide rendileandmine ja samas antakse ettevõtjale õigus või kohustus samades ruumides teenust osutada, tuleb hankijal järgida RHS §-s 17 kehtestatud menetlusreegleid, kui teenuste osutamisest tekkiv käive ületab rendimaksetest saadavat tulu.

Hinnates tehiosid, jõuti tõdemuseni, et ainus õigus-pärane viis Suur-Ameerika 1 hoonetes tootlustusteenuse

pakkuja leidmiseks oli viia läbi avatud teenuste kontsessiooni hankemenetlus.

### Kunstikonkursside korraldamine

Kunstiteoste tellimise seaduse kohaselt suunatakse 1% avalikku kasutusse antava ehitise maksumusest kunstiteoste tellimiseks ja seeläbi avaliku ruumi rikastamiseks kunstiga. Võimalik tellimuste amplituud on lai, hõlmates nii traditsioonilist õli- või akrüülmaali, graafikat ja skulptuuri kui ka fotokunsti, installatsioone, videoteoseid, valgus- ja heliobjekte.<sup>3</sup>

Kuigi konkurss viiakse läbi riigihangete seaduse põhimõtteid järgides, ei ole kunstiteoste tellimine riigihangete. Samuti ei ole teoste valimisel kriteeriumiks pakumuse maksumus (hind), kuna see on ette määratud ning kõigile osalejatele konkursi väljakuulutamise hetkel teada. Žürii hindab konkursile esitatud kavandite alusel teoste esteetilisi, funktsionaalseid ja keskkonda mõjutavaid omadusi vastavalt võistlusjuhendis määratud kriteeriumitele. Võitjaks valitakse asukohta, hoone kasutust, asutuse tegevusala ning teoste potentsiaalset auditooriumit arvesse võttes kunstiliselt parim teos.<sup>4</sup>

Võistlusjuhendi koostamisel ja konkursi läbiviimisel on RKAS lähtunud põhimõttest, et protsess peab olema läbipaistev ning üheselt mõistetav. Kunstiteoste tellimise

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

Vaatlusalusel perioodil korraldas RKAS kokku 6 kunsti-konkursi kogumaksumusega 160 772 eurot.

### 2016. aastal valminud tööd:

- ERM, võidutöö „Käbid ja kännud” (konverentsi- ja kinosaaali lavafooni tekstiil);
- Rapla Riigimaja, võidutöö „Meie Rapla” (installatsioon);
- Valga Gümnaasium, võidutöö „Hoolaud” (väliruumi skulptuur);
- Hiiumaa Gümnaasium, võidutöö „Tuuleluule” (väliruumi kineetiline skulptuur);
- Riigikontrolli hoonekompleks Kiriku 2/4, võidutöö „Kokkulepe” (maal);
- Pronksi 12 büroohoone Tallinnas, võidutöö „Laine” (väliruumi reljeef).

<sup>3</sup> [http://www.kul.ee/sites/kulminn/files/150717\\_kts\\_rakendamise\\_juhend.pdf](http://www.kul.ee/sites/kulminn/files/150717_kts_rakendamise_juhend.pdf), lk 14

<sup>4</sup> [http://www.kul.ee/sites/kulminn/files/150717\\_kts\\_rakendamise\\_juhend.pdf](http://www.kul.ee/sites/kulminn/files/150717_kts_rakendamise_juhend.pdf), lk 9

## Partnerid

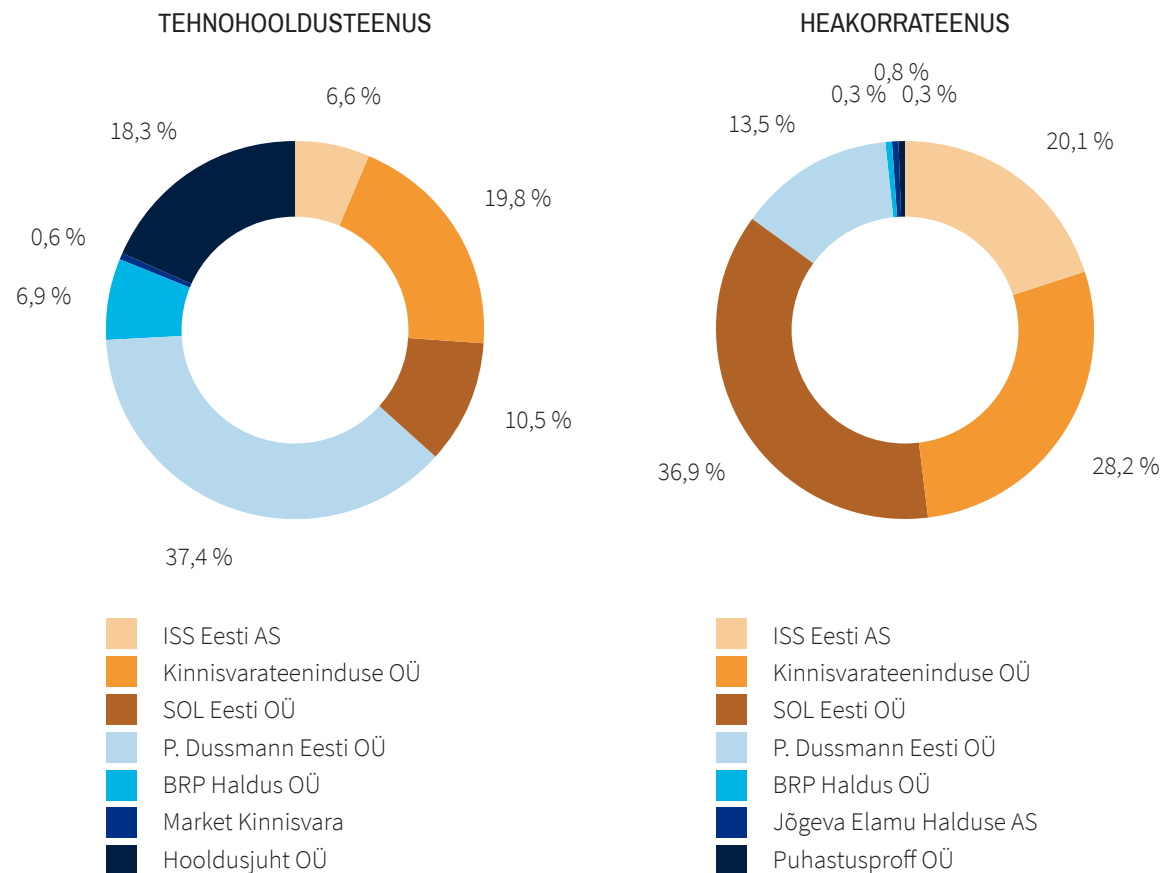
### G4-12

RKAS pakub kinnisvara korrashoiu täisteenust, mis hõlmab haldamist, tehnohooldust, heakorratöid, remonditöid, omanikukohustusi, tarbimisteenuseid ja tugiteenuseid. Nimetatud teenustest ostetakse hanke korras sisse kõik peale halduse ja omanikukohustuse kandmise.

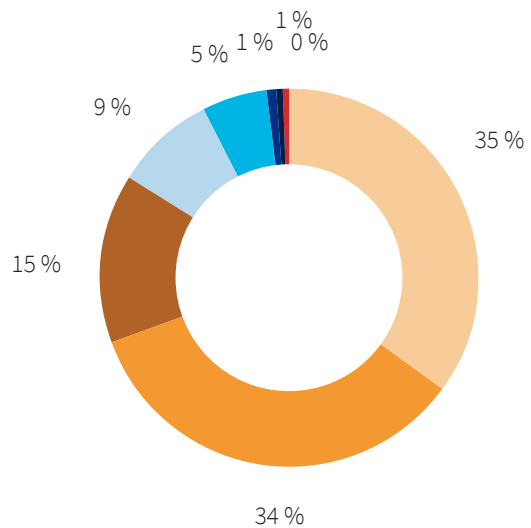
Riigihanke kohuslasena valib RKAS tarnijad läbi riigihangete. Kui tegemist ei ole väärtuspõhise hankega, võidab hanke parima hinna pakkuja. Erandiks on halduse eriotstarbelised objektid turvameetmetest või funktsioonist lähtuvalt (näiteks vanglad või valitsuse esindushooned), kus hooldusteenust pakub RKAS-i tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss.

Suurimatest tarnijatest saab rääkida arendusteenuse ja kinnisvara korrashoiuteenuse puhul.

Korrashoiuteenuste suurimad tarnijad 2016. aasta seisuga.

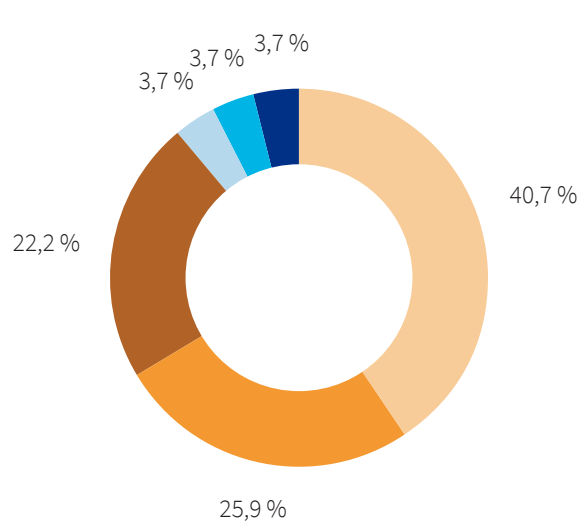


**TURVATEENUS  
(tehniline valve)**



- USS Security Eesti AS
- G4S Eesti AS
- P. Dussmann Eesti OÜ
- Articard OÜ ja Rapid Security OÜ
- Securitas Eesti AS
- Skarabeus Julgestusteenindus OÜ
- OÜ GRIFS
- Viking Security AS

**TURVATEENUS  
(mehitatud valve)**



- P. Dussmann Eesti OÜ
- USS Security Eesti AS
- Articard OÜ
- G4S Eesti AS
- Skarabeus Julgestusteenindus OÜ
- Viking Security AS

Valdavalt on tegemist ettevõtetega, kes omavad esindusi üle Eesti. Objektidele, kellele RKAS osutab korrashoiuteenust, pakuvad teenuseid nende kohalikud esindused.

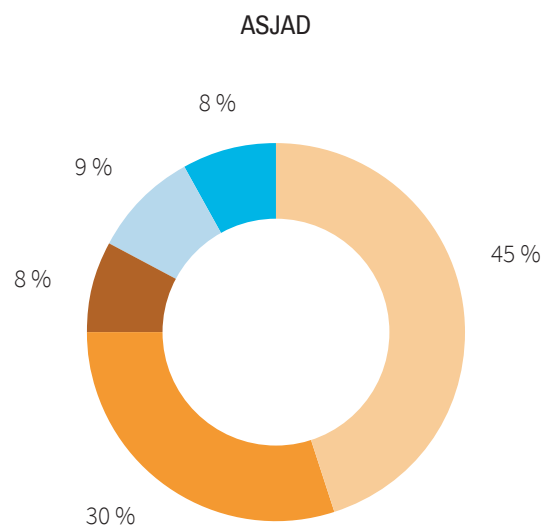




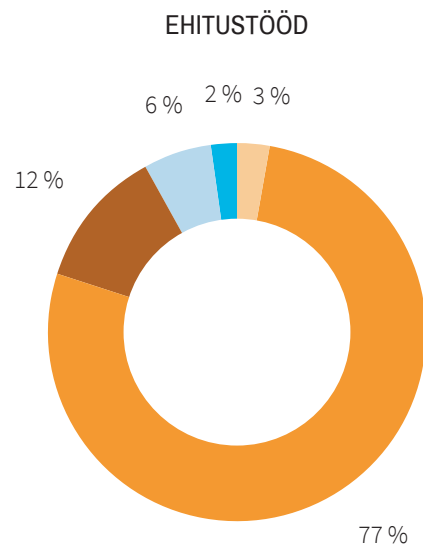
EESTI RAHVA  
MUUSEUMI  
UUS PEAHOONE



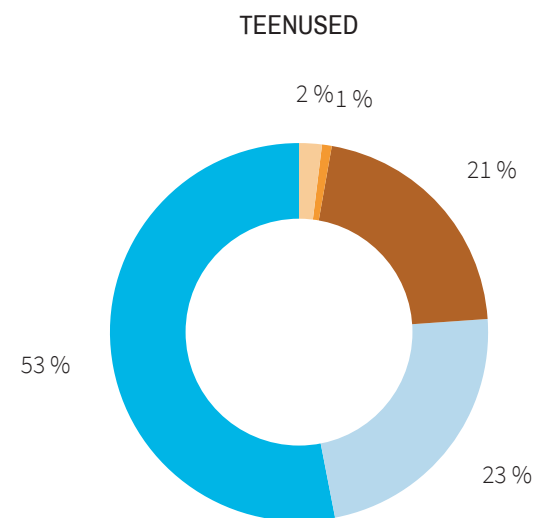
Kinnisvara arendusteenuse puhul võib tarnijad jagada kolme gruppi hanke liigi järgi: asjad, ehitustööd ja teenused. 2016. aasta suurimad tarnijad hanke liigiti olid järgmised.



- Adven Eesti AS
- AS Standard
- AS Atea
- Event Center OÜ
- OÜ E&T



- AS Megaron-E
- AS YIT Ehitus
- AS Eviko
- Ehitus5ECO OÜ
- OÜ Bauschmidt



- Aero Grupp OÜ
- AirSmile OÜ
- OÜ Kinnisvarateenindus
- P. Dussmann Eesti OÜ
- SOL Baltics OÜ

## Majandustulemused

### Otsene majandusmõju

G4-9; G4-EC1

2016. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 5,2 mln eurot ja ulatus 90,1 mln euroni, sealhulgas üüritulu 50,3 mln eurot. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2015. aastaga 2 mln euro võrra ja oli kokku 30,9 mln eurot. Varude müügitulu oli 2016. aastal 6,8 mln eurot.

Kontserni ärikasum oli 2016. aastal 16,3 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 13,4 mln eurot. Seda tulemust mõjutas osaliselt 01.01.2017 kehtima hakanud „Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi” § 48 lõige 10 muudatus, mille kohaselt ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvate üksuste vahel sõlmitud kapitalirendi lepingud klassifitseeritakse arvestuse lihtsustamise eesmärgil ümber kasutusrendiks. Rendi- lepingute arvestuspõhimõtte muudeti tagasiulatavalt 31.12.2016 kuupäeva seisuga.

### PEAMISED ETTEVÕTTE PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD FINANTSSUHTARVUD:

| Konsolideeritud andmed (mln €) | Tegelik | Tegelik | Siht | Siht |
|--------------------------------|---------|---------|------|------|
| Tulemusindikaator              | 2015    | 2016    | 2016 | 2017 |
| 1. Tulud                       | 8,5     | 9,0     | 9,3  | 10,6 |
| 2. Tegevuskulud                | 0,7     | 0,6     | 0,9  | 1,1  |
| 3. Töötajate palgad ja hüved   | 7,7     | 8,2     | 9,6  | 9,1  |
| 4. Maksed kapitalipakkujatele  | 3,3     | 3,0     | 3,1  | 2,1  |
| 5. Jaotamata majanduslik kasum | 14,9    | 12,7    | -    | -    |
| 6. Maksed riigile              | 0,3     | 0,0     | 0,0  | 0,0  |
| 7. Investeeringud kogukonda    | 0,1     | 0,1     | 0,1  | 0,2  |

### Kaudne majandusmõju

G4-EC8

#### Koostöö teadus- ja arendusasutustega

Koostööl teadus- ja arendusasutustega on oluline roll RKAS-i kompetentside tõstmisel ja kogu kinnisvarasektoris novaatorlike suundade näitamisel. Teadus- ja aren-

dusprojektide toetamise panustati 2016. aastal kuni 1,5% kolme eelneva majandusaasta keskmisest konsolideeritud puhaskasumist. Rahalisi toetusi antakse uurin- guteks, mis toetavad RKAS-i tegevus- ja finantseesmärke. Lisaks teadus- ja arenduskoostööle on RKAS-i üheks prio- riteediks kompetentse järelkasvu koolitamine, mistõttu toetatakse ka stipendiumide eraldamist RKAS-i tegevus- valdkonnaga seotud üliõpilastele, eelkõige rakendus-, inseneri- ja doktoriõppes.

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

1. hoonete energiatõhususega,
2. protsesside keskkonnasäästlikkusega,
3. ruumide sisekliimaga ning selle seostega õpiedukuse ja tööviljakusega,
4. targa maja tehnoloogiatega,
5. uuenduslike tehnoloogiatega,
6. kaasaegsete töökeskkonnalahendustega.

2016. aastal said toetust järgmised uurimisprojektid kogumahu 85 502,50 eurot:

1) Tartu Ülikool, „Töökoha mõju inimeste ruumikasutusele”. Töö eesmärk on selgitada töökoha asukoha mõju inimeste igapäevasele käitumisele, transpordikasutusele ja linna ruumi kasutusele. Teadusliku analüüsi põhjal arendatakse välja soovitud töökohtade paigutamiseks Eestis.

2) Tallinna Tehnikaülikool, „Energiatõhususe juhendamisel ja meetodika peaprojekterijatele ja arhitektidele”. Töö eesmärk on koostada büroohoonetele, koolimajadele ning muudele avalikele hoonetele kesksed projekteerimisjuhised, meetodika ning tehnilised tüüpilahendused energiatõhususe jälgimiseks ja tagamiseks projekteerimisprotsessi eskiis- ja eelprojekti faasis.

3) Eesti Maaülikool, „Ruumi tehnisvalgustuse mõju tööviljakusele”.

Uurimistöö tulemused annavad selgust, milliseid valgusteid ja kuidas tööruumi paigaldada, et töötajate tööviljakus oleks maksimaalne.

4) Eesti Kunstiakadeemia, „Tellija kaasamine energiatõhusate hoonete kavandamisse”.

Eesti Kunstiakadeemia 3D Labor on eesmärgiks seadnud läbi viia tehnilise prototüübi loomise, mis lubaks hoone tulevasel kasutajal ja tellijal mõista ruumiliste otsuste mõju hoone energiatõhususele.

#### Jagatud stipendiumid

Magistrandid, igaüks summas 2000 eurot:

1) Tallinna Tehnikaülikool, Laur Vatsfeld, „Hoonepiirete õhupidavuse saavutamise tehnilised lahendused”;

2) Tallinna Tehnikaülikool, Karel Põdra, „Lõpptarbija elektrienergia maksumuse ja hinna riskide optimeerimine avatud turu tingimustes”;

3) Tallinna Tehnikaülikool, Taavi Ilu, „AS Eesti Energia Enefit280 lendtuha sobivus betoonis portlandtsemendi osalisel asendamisel”;

4) Tallinna Tehnikaülikool, Merli Aron, „Robustkavandamine kvaliteedi tagamiseks ehituse projekteerimises”;

5) Eesti Kunstiakadeemia, Märten Peterson, „Kaasaegsete tehnoloogiatega vernakulaarsuse otsingutel”.

Doktorandid, igaüks summas 3000 eurot:

1) Tallinna Tehnikaülikool, Raimo Simson, „Ventilatsioonilahendused ja ülekuumenemise vältimine renoveeritud ja energiatõhusates hoonetes”;

2) Tallinna Tehnikaülikool, Lehar Leetsaar, „Optimaalne geoloogiliste uuringute maksumuse suhe hoone maksumusse Eesti hoonete näitel”

#### Hoone infomudeli juhtimine – BIM<sup>5</sup>

Et maksumaksja raha kasutataks targemini ning et ehitussektor saaks digitaliseeruda ja selle efektiivsus kasvada (näiteks funktsionaalsemate ning madalama elukaare kuludega hoonete näol), on BIM-tehnoloogia juba aastast 2015 ehitusprojektide hankimisel tavapraktika.

BIM on ehitusinformatsiooni mudel – kas tark mudel ehitatavast hoonest või ehitusinformatsiooni modelleerimine, mille tagajärjel sünnib hoone infomudel. BIM-mudelit kasutatakse äri- ja ehitusprotsesside juhtimiseks, organiseerimiseks ja kontrollimiseks ehitise eluea kõikides etappides.

<sup>5</sup> BIM-i võib käsitleda kui (1) ehitusinformatsiooni mudelit (Building Information Model); (2) ehitusinformatsiooni modelleerimist (Building Information Modelling); (3) ehitusinformatsiooni juhtimist (Building Information Management).

RKAS-i projektides oleme tarku infomodeleid siiani kasutanud eelkõige:

1. lähtemudeli modelleerimiseks olemasoleva hoone kohta;
2. hoone funktsionaalsuse efektiivseks ja terviklikuks kontrolliks;
3. energiatõhususe hindamiseks ja sisekliima analüüsideks;
4. projekti erinevate osamudelite kontrolliks ja koondmudelisse integreerimiseks (ehitavuse kontroll, vastuolude ennetamine ja kontroll, projekti osade ühilduvuse tagamine, tehnosüsteemide hooldatavuse kontroll jne);
5. näitlikustamiseks, projekteeritava hoone arhitektuurse ja sisekujundusliku lahenduse visualiseerimiseks (Tallinna Tehnikakõrgkooli virtuaalreaalsuse labor);
6. kiiremaks ja efektiivsemaks projekti dokumentatsiooni ülevaatamiseks ja vastuvõtmiseks;
7. mahuarvestuse automatiseerimiseks ja täpsustamiseks.

Tänu eelmainitud kasutusotstarvetele oleme saavutanud parema kontrolli projektide üle, projektide kvaliteedi

tõusu ning läbimõeldumad hoonete funktsionaalsused. Tähtsamad 2016. aasta projektid, kus kasutasime BIM-projekteerimist:

- IT-agentuuri peahoone,
- kommunismi ohvrite memoriaal,
- Nõmme ja Lilleküla päästekomandod,
- Rapla ja Viimsi riigigümnaasiumid,
- Tallinna uus kohtumaja.

Kaheksa aasta jooksul, mil RKAS on BIM-metoodikat ja -tehnoloogiat kasutanud, on valminud mitmed hooned ning on loodud ja tõlgitud juhendmaterjale nii projekteerijatele kui ka projektijuhtidele; samuti oleme toetanud mitut teadus- ja uurimistööd BIM-ist. Lisaks on RKAS osalenud BIM-i strateegia juhrühmas, osaleb Digitaalehituse klastris ning kuulub Euroopa Liidu BIM-i tööühma koosseisu.

RKAS-iga seotud teave BIM-i kohta ning värskemad uuendused on kättesaadavad veebiaadressil [www.rkas.ee/bim](http://www.rkas.ee/bim).

#### ***BIM hoonete haldamisel ja hooldamisel***

RKAS on alustanud pilootprojekte BIM-mudelite kasutuselevõtmiseks ehitiste elukaare pikimas ja peamises osas ehk halduses ja hoolduses. Kui varasemalt on RKAS

edukalt testinud BIM-mudelite tehnilist integreerimist hoone haldussüsteemiga, siis edaspidi keskendutakse halduse jaoks tarvilike infomodelite (haldusmodelite) sisulisele ning ärilisele integreerimisele hoone haldusprotsessidesse ja toimingutesse. Lisaks Eesti Rahva Muuseumi hoone valmimisele ja avamisele valmis 2016. aastal ERM-ist paralleelselt ka haldusmodel, mis kajastab hoonet nii geomeetrilise kui ka mittegeomeetrilise info poolest just sellisena, nagu see ehitati. Tegemist on pilootmudeli staatuses oleva digitaalse vastega valminud hoonest, milles sisalduvaid masinloetavaid andmeid kasutab RKAS haldustegevuses juba täna.

#### ***BIM-i arengusuunad***

RKAS jätkab BIM-tehnoloogia võimaluste avardamist ning kasutamist parema funktsionaalsuse ja teenuse pakkumiseks. Et saaksime mudelid kasutusele võtta ka hoonete haldamisel ja hooldamisel, peame läbima veel ehitusprotsessi faasi. Selleks tuleb võimaldada ehitajale kvaliteetne BIM-mudel, mille peal saaks simuleerida ehitusprotsessi sõltuvalt nii ajast kui ka rahast, ning arendada mudel edasi ehitustööd kajastavaks töömudeliks. Kui tagame ehitajale kvaliteetse BIM-põhimudeli, loome eeldused nii töömudeli koostamiseks kui ka hilisemaks teostusmudeli koostamiseks ehitaja poolt. Teostusmudeli olemasolu on omakorda eelduseks hoonete mudelipõhisele haldus- ja hooldustegevusele.

### **Integreeritud projekti teostus ehk IPT<sup>6</sup>**

Ehitusprojektid kannatavad üldjuhul vastuoluliste suhete, madala tootluse, ebaefektiivsuse, ümbertegemiste ja ka sagedaste vaidluste tõttu. Sagedasti kallineb ehitushind ja lükkuvad edasi ehituse valmimise tähtajad. Probleeme esineb ka ehituskvaliteediga. Lahendusi neile probleemidele on otsitud aastaid.

IPT on loodud selleks, et ehitusel esinevaid väljakutseid komplekselt käsitleda. IPT kohaselt kasutatakse kõigi osalejate andeid, oskusi ja teadmisi selleks, et vähendada raiskamist ning optimeerida tõhusust kõikides ehitise elukaare etappides: projekteerimises, tootmises ja ehitamises, aga ka haldamisel ja hooldamisel. IPT kontseptsiooni kohaselt on kõik osapooled otsuste tegemisel võrdsed, nõustavad kogu meeskonda enda parima kompetentsiga, on pidevas suhtluses ning jagavad üksteisele nõuandeid ja omapoolseid vaateid eesmärkide saavutamiseks. Selle tulemusena tekib üksteist paremini mõistev ja hästi toimiv meeskond.

Kuigi mujalt maailmast on näiteid, kus IPT-d on juba aastaid edukalt kasutatud, puudub Eestis sellise lähenemise kogemus. RKAS on 2016. aastal alustanud ettevalmistusi IPT rakendamiseks.

<sup>6</sup> *Inglise keeles integrated project delivery – IPD.*

### **Laiem kogukond**

#### ***Koostöö Eesti Puuetega Inimeste Kojaga***

RKAS on Eesti Puuetega Inimeste Kojaga (EPIKoda) partner ligipääsetavuse teemadel. RKAS on MTÜ Ligipääsetavuse Foorumi ja Eesti Puuetega Inimeste Kojaga koostöös analüüsinud Eesti Kunstakadeemia uue hoone lahendusi erivajadustega inimeste ligipääsuks ning samuti on EPIKoja liikmed külastanud ERM-i uut hoonet ja tutvunud hoone ligipääsetavusega.

#### ***Ligipääsetavuse nõukogu***

RKAS on sotsiaalkaitseministri algatusel loodud ligipääsetavuse nõukogu liige. 27-liikmelise ligipääsetavuse nõukogu eesmärk on leida lahendusi ligipääsetavuse ja universaalse disaini põhimõtete rakendamiseks ühiskonnas. Nõukogu koondab ministriumite, riigiasutuste, puuetega inimeste organisatsioonide, ülikoolide ja mittetulundusühingute esindajaid.

RKAS on andnud tagasiside määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele” selle eelnõu koostamisel.

### **Kohalik kogukond**

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

#### ***Keerulised omandisuhted ja kriitilised objektid***

Riigi omandis olevate objektidega kaasnevad sageli keerulised omandisuhted. RKAS-ile on palju üle antud vara, kus omandisuhted on korrastamata ning selle tagajärjel ei ole elamut renoveeritud või on jäetud naaberkinistud ilma veest ja küttest.

Sellised olukorrad on keerulised ning RKAS on probleemi leevendanud või lahendanud oma kulude või teadmistega. Sarnaselt kohalike omavalitsustega kindlustame kinnistu omanike vaheliste probleemide lahendamise: näiteks vara võõrandamisel tagatakse, et naabermaja ei jääks kütteta või veeta ega kaotaks ligipääsu kinnistule.

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

# Tiina Õispuu

referent

RKAS-i töötajad valisid Tiina kõige osavõtlikumaks kolleegiks 2016. aastal.

*Kolleegid Tiinast: „Tiina on RKAS-i visiitkaart. Ta on tähelepanelik detailides ja leiab alati aega, et kolleege aidata.”*

# KLIENDID JA KASUTAJAD

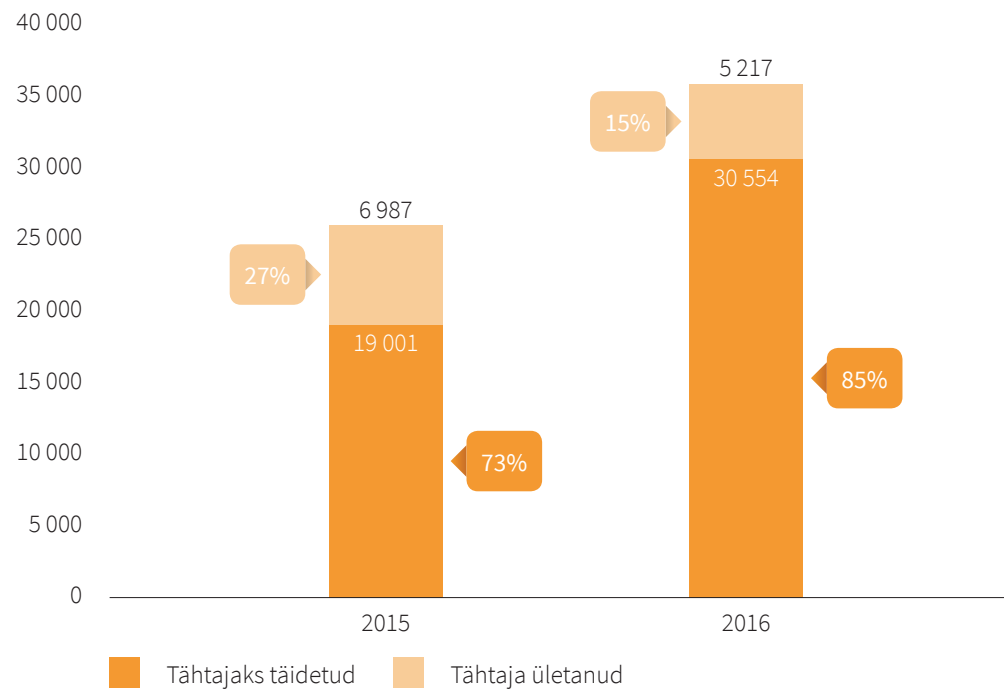
## G4-PR-RKAS-1

RKAS juhib 984 kliendisuhet, millest 906 on üürilepingud ja 78 korrashoiulepingud. Esimesel juhul on tegemist olukorraga, kus RKAS on ise vara omanikuks ja üürib pinda üürilepingu alusel, teisel juhul on klient eelistanud RKAS-i partnerina korrashoiuteenuste osutamisel ja usaldanud enda vara meie hooldada.

RKAS-i eesmärk on olla kõigile klientidele eelistatuim partner korrashoiuteenuste osutamisel (st haldus, tehnohooldus, heakord, remonttööd, omanikukohustused, tarbimisteenused, tugiteenused ja arendustegevused).

RKAS aitab enda kliente iga päev keskmiselt 98 korda. 2016. aastal laekus RKAS-i kasutatava haldustarkvara kaudu objektidelt kokku 35 771 kliendipöördumist, mida on 38% enam kui 2015. aastal. Kliendipöördumised on objekti kasutajalt laekunud erinevad tähelepanekud ja soovid, mis on seotud kindla objekti ning konkreetse tähtajaga. Vaatamata kliendipöördumiste absoluutarvu kasvule, lahendati 2016. aastal tähtaegselt 12% rohkem pöördumisi kui 2015. aastal, s.o 34 696 kliendipöördumist.

TÄHTAJAKS TÄIDETUD NING TÄHTAJA ÜLETANUD KLIENDIPÖÖRDUMISED 2015. JA 2016. AASTAL

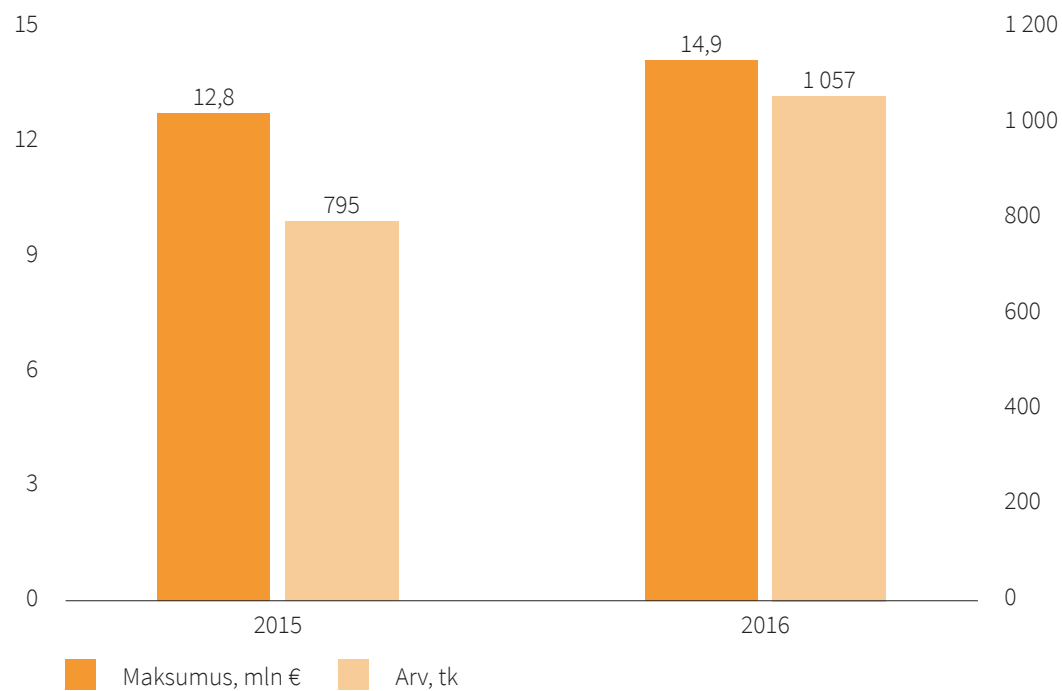




Lisaks teostas RKAS enda klientidele remonttöid, mida tehti 2016. aastal 1057 korral kogumalus 14,19 mln eurot. Aastal 2015 olid samad näitajad 12,8 mln eurot ja 795 tööd. Suurenes ka remonttöödega kaetud aadresside arv – 2016. aastal tehti remonte 272 aadressil, 2015. aastal 241 aadressil. Suurima osakaalu moodustasid 2016. aastal Siseministeeriumi remonttööd summas 3,94 mln eurot ehk 27,8% remonttööde kogumaksumusest.

Kliendisuhte hoidmisega tegelevad RKAS-is kliendisuhtehaldurid ja kinnisvarahaldurid. Kliendisuhted on jagatud kaheks: kliendisuhtehaldurid hoiavad n-ö võtmekliendi vaadet (st riigisektori valitsusalad, asutused jne) ning kinnisvarahaldurid objektipõhist kliendisuhet (st konkreetsete kinnisvaraobjektide kasutajad). Kliendisuhtlus käib vastavalt juhtkonnas kinnitatud kliendiplaanidele, kus on määratletud iga konkreetse kliendiga kokkulepitud põhieesmärgid.

REMONTTÖÖDE MAHUD 2015 JA 2016



2016. aastal korraldas RKAS riikliku kinnisvara kompetentsikeskusena enda klientidele järgmised seminarid.

### 1. Lähteülesande töötuba, 28.10.16

Töötoas õpiti, kuidas koostada head lähteülesannet ning kirjeldada vajadusi. Mida selgemad on vajadused, seda lihtsam on mõista, mida tuleb eesmärgi saavutamiseks teha. Lähimõeldud ülesandepüstitus võimaldab riigi raha senisest optimaalsemalt kasutada.

### 2. Tegevuspõhine kontor; 12.05.16, 02.06.16, 25.10.16

Tegevuspõhise kontori näol on tegemist tervikliku käsitlusega töökeskkonna kasutusest. Seminaride eesmärk oli tutvustada tegevuspõhise kontori ideed ja panna inimesi kaasa mõtlema, kuidas luua töökeskkond, mis soodustaks tulemuslikkust ning kus on loodud alad erinevate tööülesannete täitmiseks.

Seminaride korraldamise eesmärk on suurendada klienti teadlikkust aktuaalsetel teemadel ning saada jooksvat klientitagasisidet.

## Töökeskkond

### Sisekliima

G4-PR1

Uutes hoonetes kasutame ruumipõhist sisekliima juh-

timist ning läbi hooneautomaatika omame ülevaadet ruumiõhu tegelikust temperatuurist ja selle muutusest ajas.

2016. aastal alustati üheksateistkümnnes koolis ruumide sisekliima seireprogrammiga „Koolihoonetes sisekliima olulisuse teadvustamise ja seire programm”, kus mõõdetakse pikema perioodi jooksul süsihappegaasi sisaldust, õhutemperatuuri ja suhtelist õhuniiskust, aga ka hallituseente osakeste hulka õhus. Programmi raames soovitakse kaardistada õpikeskkonna sisekliima tingimused reaalses olukorras ning samal ajal tõsta õpilaste ja õpetajate teadlikkust sisekliima mõjust tervisele ning sooritusvõimele.

Peale sisekliima seireprogrammi lõppu 2017. aastal läheb igasse RKAS-i halduspiirkonda üks sisekliimamonitoringu süsteem 10 sisekliimaseirelõgeriga, mis mõõdavad ruumiõhutemperatuuri, suhtelist õhuniiskust ja ruumiõhu süsihappegaasi sisaldust. Nende kolme parameetri abil on võimalik hinnata sisekliima kvaliteeti. Seiresüsteem on vajalik, et teostada pistelisi mõõtmisi hoonetes, mille sisekliima kohta tuleb kaebusi.

## Kliendirahulolu

G4-PR5

Alates 2011. aastast on RKAS koostöös Kantar Emoriga

viinud läbi klientide rahulolu-uuringut. Uuringu läbiviimisel kasutatakse kliendirahulolu analüüsimise rahvusvahelist uuringumetoodikat TRI\*M, mis mõõdab kliendisuhete tugevust, võttes arvesse nii ratsionaalse rahulolu, käitumusliku lojaalsuse, emotsionaalse seotuse kui ka ümbritseva konkurentsikeskkonna dimensioonid.

2016. aastal vastas kliendirahulolu-uuringule 246 klienti. RKAS-i kliendisuhete tugevuse indeks on 2016. aastaga langenud 57-lt punktilt 44-le, seda nii veidi madalama ratsionaalse rahuloluhinnangu kui ka vähenenud teenuse lisaväärtuse tajumise arvelt. Kliendid on erinevate põhiteenustega üldiselt rahul, kuigi hinnang neile on aastaga mõnevõrra langenud. Otsustajate puhul on rahulolu püsinud pigem stabiilsena.

Küll hindavad kliendid kõrgemalt:

- klientide kättesaadavust,
- kinnisvarahaldurite ja kliendihaldurite kompetentsi ja RKAS-i suhtlusviisi,
- kinnisvara üleandmise teenust.

2016. aastal alustas RKAS enda kliendisuunalise tegevuse parandamist, kirjeldades enda teenuste sisu, kitsendades fookust ja seeläbi muutes teenust kliendile arusaadavamaks. RKAS töötab välja nn teenuspaketid, kus kliendil tekib võimalus valida just talle kohandatud teenus.

# TÖÖTAJAD

## G4-10; G4-LA1

Eelneva perioodiga võrreldes on töötajate koguarv vähenenud, samuti on toimunud muutusi töötajate vanuselises ja ametialases struktuuris. Töötajaskond on vähenenud peamiselt oskustöölise ning spetsialistide arvelt. Muudatuste peamiseks põhjuseks on varade ülevõtmine ning kinnisvaraportelli suurenemine.

Kokku oli RKAS-is 2016. aasta lõpu seisuga 237 töötajat. Sarnaselt varasemate aastatega töötas tööettevõttelepingu alusel 13 ning käsunduslepinguga 2 isikut. Varade ülevõtmisega mitteseonduvalt on uusi töötajaid liitunud 28 ning kokku lisandus uusi töötajaid 53. Uute töötajate osakaal 2016. aastal oli 22,4%, mis võrreldes 2015. aasta 21,5%-ga on pisut tõusnud. Töötajaskonna vabatahtlik volavus on 4,77%-lt tõusnud 8,99%-ni.

Täistööajaga töötajate arv oli 2016. aastal 218 ning osalise tööajaga töötas 19 isikut.

Töötajate koguarvus on proportsionaalselt vähenenud nais- ja meessoost töötajate arv. Käesoleval aastal siirdus 2 töötajat isapuhkusele, perioodi vältel naasis lapse-

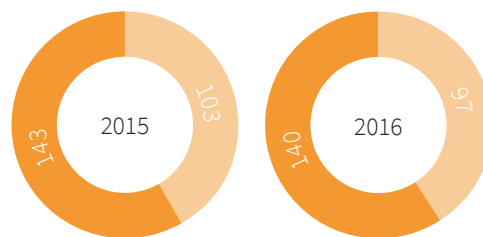
hoolduspuhkuselt samuti 2 töötajat. Võrreldes eelmise aastaga vähenes praktiliselt olnud töötajate arv; perioodi vältel oli RKAS-is praktiliselt 1 isik.

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

Mehi töötab RKAS-is 59% ning naisi 41%. Võrreldes eelmise aastaga on töötajaskonna soolises jagunemises naiste osakaal mõne protsendi võrra vähenenud. Ettevõttes töötab üks erivajadusega inimene.

Käesoleval aastal on töötajate keskmine vanus tõusnud 48,6 aastale, eelmisel aastal oli see 40,1 aastat.

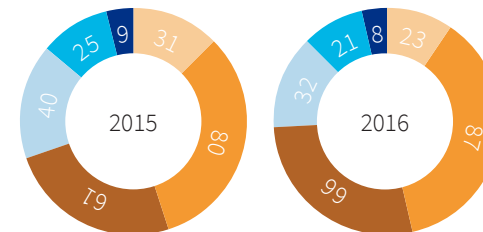
## TÖÖTAJAD SOO JÄRGI



■ Mehed ■ Naised

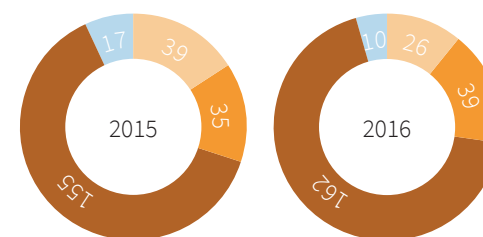
Ühtegi diskrimineerimisjuhtumit ei registreeritud.

## TÖÖTAJAD VANUSE JÄRGI



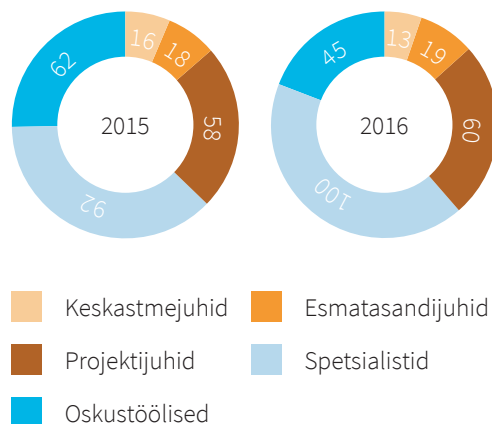
■ 20-29 ■ 30-39 ■ 40-49  
■ 50-59 ■ 60-69 ■ 70-79

## TÖÖTAJAD PIIRKONNA JÄRGI

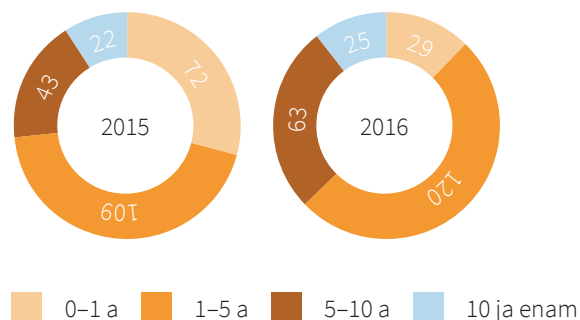


■ Lääs ■ Lõuna ■ Põhi ■ Ida

## TÖÖTAJAD POSITSIOONI JÄRGI



## TÖÖTAJAD STAAŽI JÄRGI



## Töötervishoid ja -ohutus

G4-LA6

Tööõnnetuste ning kutsehaiguste vähendamiseks on läbi viidud töökohtade riskianalüüs ning uuendatud tööohutust puudutavaid juhendeid. 2016. aastal tööõnnetusi ega kutsehaigestumisi ei esinenud. Tööandja on töötajatele võimaldanud sobilikud töö- ja isikukaitsevahendid ning omalt poolt läbi viinud vajaliku juhendamise.

Lisaks perioodilisele tervisekontrollile on töötajatele ette nähtud spordi- ja terviseedendamise kulude kompensatsioon. Samuti võimaldab tööandja 3 korda aastas võtta töötajal tasustatud tervisepäeva.

## Koolitus ja töötajate areng

G4-LA9; G4-LA11

Koolituste korraldamisel ning valikul lähtutakse kaks korda aastas peetavate arengu- ja tulemusvestluste tulemustest ning töötajate soovidest ja vajadustest. Arenguvestlusi peetakse kõikide töötajatega, v.a oskustöölised ülevõetavatel objektidel. Uutel ametisse asunud töötajatel tuleb kohustuslikus korras läbida sisseelamiskoolitus. Organisatsiooni kultuur toetab töötajate elukestvat õpet, soodustades ja toetades kutsekoolitustel osale-

mist ja kutseksamite sooritamist, töötajate täiendõpet, iseseisvat õpet ning kõrghariduse omandamist.

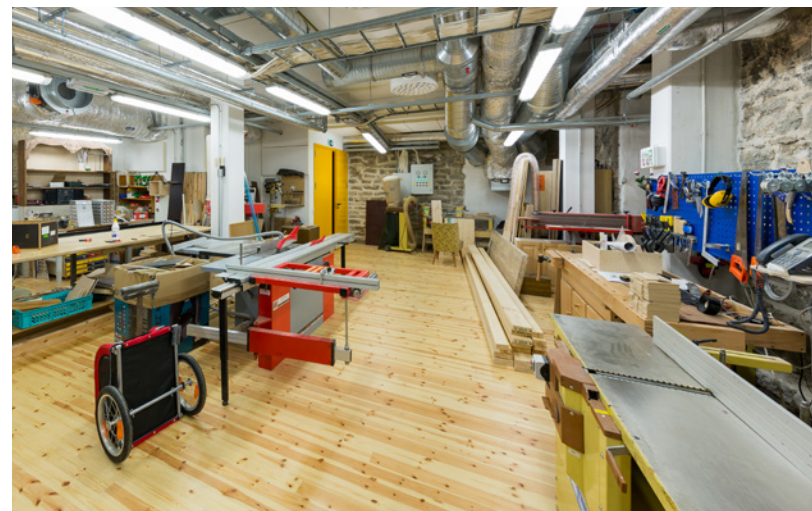
2016. aastal jätkus juhtide arenguprogramm ning viidi läbi kohustuslikud koolitused kõikidele juhtimistasanditele. Töötajate tagasiside koolituse läbinud juhtidele oli positiivne.

2016. aastal toimus töötajate koolitusi kokku 15 382 tunni ulatuses. Tulenevalt suurenenud koolitustundide arvust, on eelneva aastaga võrreldes suurenenud koolitustegevuste eelarve. 2016. aastal oli koolituskulude maksumus 163 000 eurot, aasta varem oli vastav suurus 108 000 eurot.

RKAS-i sisekoolituste programm on ellu kutsunud eesmärgiga toetada töötajate kompetentside kasvu ning pakkuda neile võimalust olla kursis olulisemate arengusuundadega ehituses ja sellega seonduvates valdkondades. 2016. aastal toimus 16 sisekoolitust kestvusega kokku üle 60 akadeemilise tunni. Sisekoolitustel keskenduti sellele, kuidas ehitusprotsesse tõhusamalt läbi viia: õpiti Lean-metoodikat, integreeritud projektiteostust ja ehitusinfo modelleerimist BIM-i abil. Samuti tegeleti sisekoolitustel ehitus- ja ruumiakustikaga ning elektromagnetkiirguse ja liitreaalsuse ehitussektoris rakendatavusega. Uue arendusena pakume töötajatele alates 2016. aastast võimalust osaleda sisekoolitustel ka veebiülekanne vahendusel ning koolitusi hiljem järele vaadata.



NUKU TEATRI JA  
MUUSEUMI  
JUURDEEHITUS



# KESKKOND

## Keskkonnapoliitika

Keskkonnapoliitika on osa meie vastutustundliku käitumise poliitikast ning siin seame suuna säästlikule ressursside kasutamisele. Keskkonna- ja energiasäästu planeerimisel arvestame majanduslikku põhjendatust.

Ettevõttes on rakendatud järgmised keskkonnajuhtimise põhimõtted.

### 1. Keskkonna- ja energiajuhtimine

#### a. Tervislik, puhas ja ohutu kinnisvarakeskkond

Loomme meetmed tervisliku ja sotsiaalselt vastutustundliku kinnisvarakeskkonna tagamiseks (sh sisekliima, ruumide puhtus, ohutus kinnistu territooriumil ja viimistlusmaterjalide kasutus).

#### b. Energiatõhusus

Vähendame hoonetes energiakasutamisest tingitud keskkonnamõju tõhusama ressursside juhtimise kaudu ning täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

#### c. Energiakulude optimeerimine

Investeerime, et optimeerida meie põhitegevuste tagamiseks vajalikku energiamaksumust.

#### d. Vesi

Vähendame veekasutusest tulenevat keskkonnamõju ja kulusid tõhusama ressursside kasutamise kaudu (nt vee ülekulu ja veekasutus kaevudest).

#### e. Jäätmekäitlus

Optimeerime jäätmekäitlusega seotud kulusid. Teostame jäätmekäitlust heast tavast lähtuvalt. Lähtume põhimõttest, et jäätmed on ressurss, ning tõstame enda klientide teadlikkust jäätmekäitlusest.

#### f. Heitmed õhku ja pinnasesse ning reostus

Monitoorime õhku paisatavaid heitmeid eesmärgiga leida võimalusi nende vähendamiseks, et omakorda vähendada keskkonna saastamist ja optimeerida kulusid

Vähendame kütusereostuse ohtu küttesüsteemide regulaarse hooldamisega ning lähtume kütuste käitlemisel õigusaktidega sätestatud nõuetest.

Vahetame õigusaktidest tulenevaks tähtjaks osoonikihti kahandavad ained keskkonnasõbralikumate ja õigusaktidega lubatud ainete vastu.

### 2. Hanked

Hangete korraldamisele läheneme keskkonnasäästlikult, jätkusuutlikult ning kuluefektiivselt (nt ühishankimine, keskkonnahoidlikud riigihanked, väärtuspõhised hanked).

### 3. Ehitus ja remont

Hooneid ehitades, rekonstrueerides ja remontides lähtume energiatõhususe, keskkonnasäästlikuse ja jätkusuutlikuse (sh kuluefektiivuse) printsiipidest, tagades seejuures tervisliku ja puhta kinnisvarakeskkonna.

### 4. Huvigruppide kaasamine

Julgustame ning toetame personali ja meie huvigruppe säästvate valikute tegemisel.

## Keskkonnajuhtimissüsteemi rakendamine

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

- määratleda ettevõtte keskkonnapoliitika;
- selgitada välja oma tegevusest tingitud keskkonnaaspektid, et määrata kindlaks olulised keskkonnamõjud;
- selgitada välja ja järgida kohalduvaid õigusakte ja muid ettevõttes tunnustatud nõudeid, mis seonduvad määratletud keskkonnaaspektidega;
- püstitada keskkonnavalased eesmärgid ja kavandada nende elluviimiseks;
- planeerida, ohjata, seirata ja auditeerida loodud keskkonnajuhtimissüsteemi.

## Energiatõhusus

Energiatõhusus ja jätkusuutlikkus kui tegevuste tulem on läbiv kõigis RKAS-i põhiprotsessides ja teenustes. Kompetentsikeskus võimaldab luua eesrindlikke tehniliste nõuete juhendeid, mille kasutusala võib laieneda ka erasektorile. Pikaajalise kogemusele tuginedes oleme välja töötanud juhendi „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele”, mille eesmärk on võimalikult täpselt ja üheselt tõlgendatavalt määratleda erinevate hoonetüüpide (kooli-, büroo-, kultuuri- ja sisejulgeolekuhoonete) projekteerimise ja ehitamise põhimõtted ning kasutatavatele materjalidele, süsteemidele ja seadmetele esitatavad tehnilised nõuded. Seoses tehnika ja materjalide dünaamilise arenguga ning tuginedes meie enda kogemusele, uuendame nõudeid regulaarselt. Meie eesmärk on tagada oma klientidele parim töökeskkond, mistõttu on juhendis paljud nõuded rangemad kui kehtivates õigusaktides kehtestatud miinimumnõuded.

## Energia- ja veekasutuse ülevaade

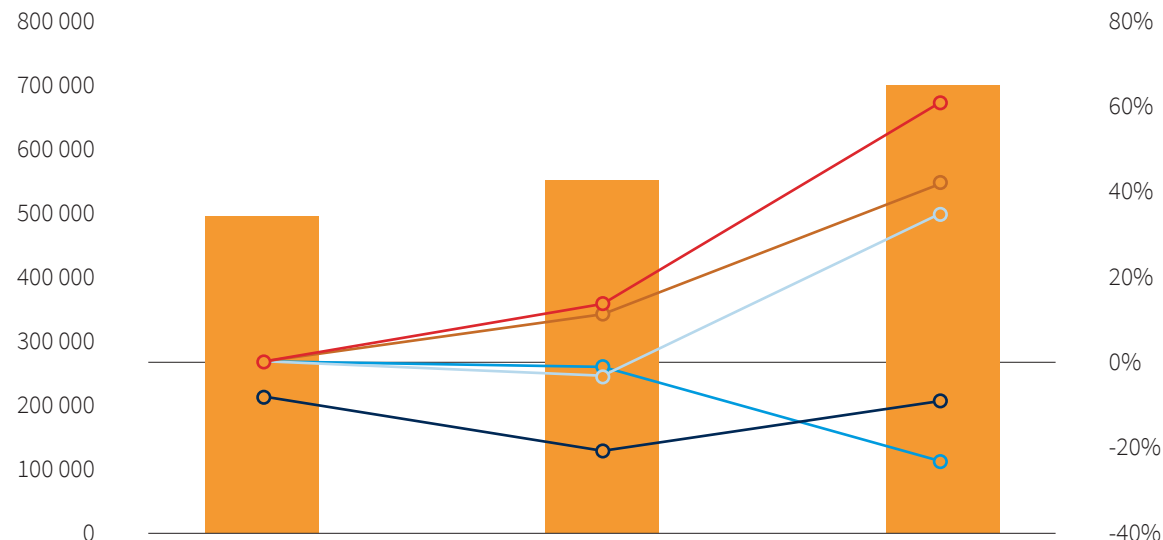
**G4-EN3; G4-EN4**

RKAS registreerib energia- ja veekasutuse oma haldusinfosüsteemis kuupõhiselt ning koostab monitooringuandmete põhjal aastapõhist aruandlust. Keskkonna- ja tehnilise toe osakond koostöös klientidega analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks.

Graafikul on võrreldud kolme viimase aasta tarnitud energia suhtelist muutust vaadeldud portfelli mahus. Energiavajadus on olulisel määral väliskliimast, mille iseloomustamiseks on graafikule lisatud nii kütte kui ka jahutuse kraadpäevade suhteline muutus erinevatel aastatel (mida vähem on küttekraadipäevi, seda soojema väliskliimaga aasta on olnud, ning mida vähem jahutusraadipäevi, seda jahedama suvega on vaadeldav aasta olnud).

## ENERGIAKASUTUSE SUHTELINE MUUTUS

Energia- ja veekasutuse analüüsist on välja jätud üksikud vigaseid tarbimisandmeid sisaldavad kinnistud. Puudulikke tarbimisandmeid omavad peamiselt eelneval aastal üle võetud kinnistud, mille tarbimisajalugu ei ole säilinud või siis ei ole täpset ja regulaarset tarbimisandmete mõõtmist varem toimunud.



|  | 2014       | 2015       | 2016       |
|--|------------|------------|------------|
| ■ Väljaüritud pindala, m²                | 494 856,94 | 550 895,17 | 699 042,85 |
| ○ Soojusenergia, %                       | 0          | 13,45      | 60,70      |
| ○ Elektrienergia, %                      | 0          | 11,03      | 41,61      |
| ○ Veekasutus, %                          | 0          | -3,39      | 34,63      |
| ○ Kraadipäevad (0 = normaalaasta), %     | -8,3       | -21,0      | -9,3       |
| ○ Jahutuse kraadipäevad (0 = 2014. a), % | 0,0        | -1,3       | -23,4      |



Portfelli elektrienergiakasutuse kasv on olnud portfelli kasvuga samal tasemel. 2015. aasta soojusenergiakasutus oli portfelli kasvust madalam tulenevalt sellest, et 2015. aasta oli soojem võrreldes 2016. ja 2014. aastaga. 2016. aasta soojusenergiakasutus on siiski kasvanud ning see on osaliselt põhjendatav pideva andmete korrapärasusega. Samuti on põhjuseks klientide kasvav teadlikkus sisekliima olulisusest, mistõttu renoveeritakse järjest rohkem kliimasüsteeme ja suurendatakse õhuhetust (mida suurem õhuhetetus, seda suurem soojusenergiavajadus). Eelkõige puudutab see renoveeritud koolimaju, kus renoveerimisjärgne energiakasutus on kohati suurem kui renoveerimiseelne, mil madal energiakasutus saavutati puuduliku sisekliima arvelt.

Renoveeritud hoonete kõrge energiakasutus on põhjustatud ka lõppkasutaja ja tehnohooldaja madalast teadlikkusest hooneautomaatikast. Hooneautomaatika võimaldab hoonet reguleerida järjest rohkem vajaduspõhiselt ja sellega saavutada hoone kasutusaja välisel ajal olulist energiasäästu.

Kõige selle tõttu tegeleme pidevalt sisekliima, hooneautomaatika ja energiatõhususe valdkonna arendamisega.

## Soojusenergia

Eestis kasutatakse hoonete soojusvarustuses põhiliselt kaugkütet, millest tulenevalt ostetakse ka RKAS-i tarnitud soojusest u 71% kaugküttevõrkudest. 14% soojusenergiast on toodetud maagaasist, 12% kergest kütteõlist ning vaid 3% kogu tarbimisest on toodetud ülejäänud kütustest.

### RKAS-I OBJEKTIDE SOOJUSENERGIA TARBIMISANDMED

| Kütuse liik    | 2014. a<br>(MWh) | 2015. a<br>(MWh) | 2016. a<br>(MWh) |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Kaugküte       | 57 584           | 57 250           | <b>71 713</b>    |
| Gaas           | 12 388           | 12 617           | <b>14 153</b>    |
| Kerge kütteõli | 12 385           | 8865             | <b>12 142</b>    |
| Põlevkiviõli   | 1583             | 2180             | <b>2453</b>      |
| Pellet         | 1190             | 1241             | <b>1464</b>      |
| <b>KOKKU</b>   | <b>83 940</b>    | <b>80 913</b>    | <b>100 462</b>   |

2016. aastal oli soojusenergia tarbimine kokku 100 462 MWh, ületades kahe eelneva aasta tarbimist. Suurenemine toimus paljuski just kaugkütte arvelt.

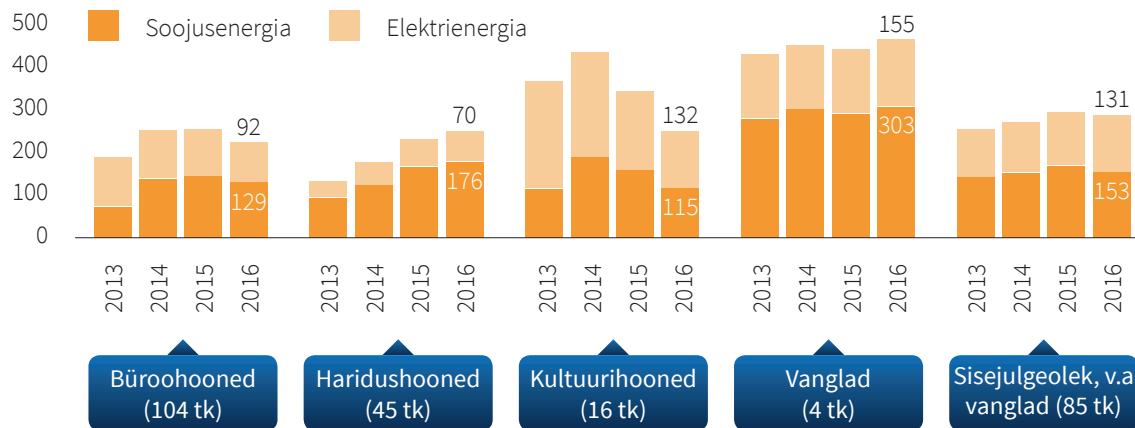
## Tarnitud energia ja vee kogused erineva kasutusotstarbega kinnistute kaupa

### G4-EN5; G4-EN-RKAS-1

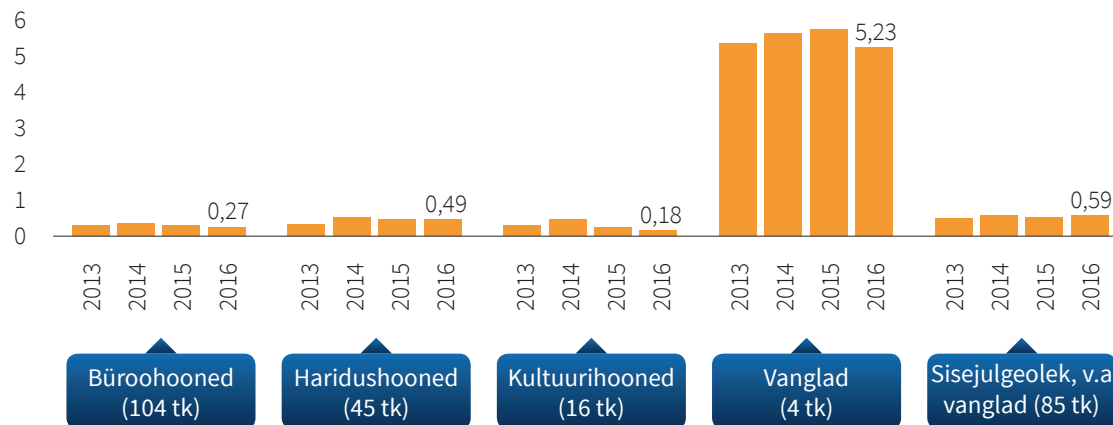
RKAS-i portellis on erineva kasutusprofiili ja otstarbega kinnistuid ja hooneid elamutest sisejulgeoleku hooneteni. Hoone või kinnistu kasutusala mõjutab oluliselt selle energiavajadust, mistõttu ei ole võrreldavad näiteks büroohoone, mida kasutatakse keskmiselt 5 päeva nädalas ja 10 tundi ööpäevas, ning sisejulgeoleku hoone, mis on iga päev 24 tundi kasutuses.

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

### TARNITUD ENERGIA ERIKASUTUS (KWh/m<sup>2</sup>) SÕLTUVALT KINNISTU KASUTUSOTSTARBEST



### TARNITUD VEE ERIKASUTUS (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) SÕLTUVALT HOONE KASUTUSOTSTARBEST



### Elektrienergia tarbimise, maksumuse ja hindade võrdlus

RKAS korraldas 2015. aastal ühishanke elektrienergia ostmiseks perioodil 01.01.2016–31.12.2016 kokku 1922 mõõtepunktile eeldusliku aastase kogumahuga 138 GWh (mis moodustab u 2% kogu Eesti elektrienergia tarbimisest). Aastal 2016 kujunes Nord Pool Spoti Eesti piirkonna indekseeritud elektrienergia keskmiseks hinnaks 33,06 €/MWh, mis on 6% kõrgem kui 2015. aasta keskmine hind (31,08 €/MWh). Vaatamata sellele, et keskmine hind Nord Pool Spoti börsil oli 2016. aastal kallim, oli RKAS-i portfelli keskmine ostuhind madalam. Ostuhindade langust toetas asjaolu, et 2015. aastal osteti 1/3 kogutarnest fikseeritud hinnaga, kuid 2016. aastal osteti hankes 100% tarnest börsihinnaga. 2015. aasta kogutarne kaalutud keskmiseks hinnaks kujunes 37,53 €/MWh kohta, mis on 2016. aasta hinnast u 6,3% kõrgem (35,17 €/MWh).

# Kairi Osolainen

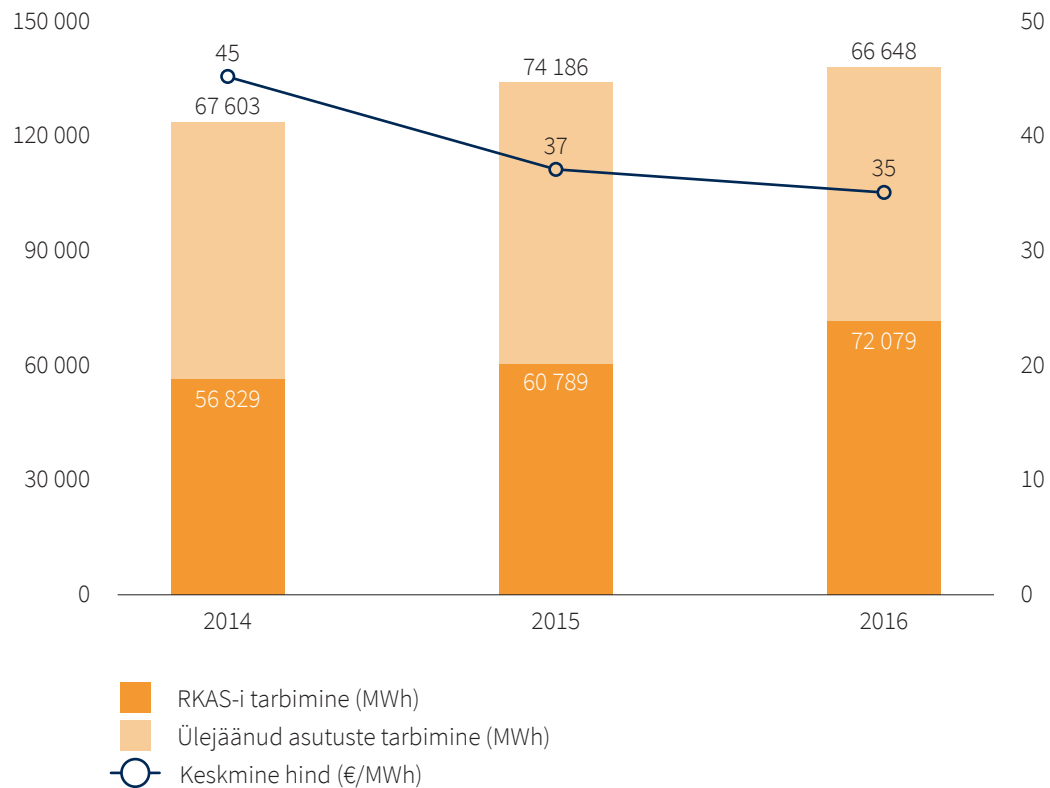
jurist

RKAS-i töötajad valisid Kairi kõige kompetentsemaks kolleegiks 2016. aastal.

*Kolleegid Kairist: „Kairi teeb oma tööd hingega ja on väga põhjalik. Oskab näha tervikut ning selgitab lihtsas ja arusaadavas keeles.”*



## RKAS-I KORRALDATUD ELEKTRIENERGIA ÜHISHANKE HINNAD JA TARBIMISMAHUD



Hinnalanguse ja tarbimise kasvu mõjul langes ostuportfelli maksumus 2016. aastal 6,3% võrreldes 2015. aastaga.

## Vee erikasutusload

### G4-EN-RKAS-2

2016. aasta lõpu seisuga oli RKAS-ile väljastatud 7 vee erikasutusluba:

1. Luhamaa piiripunkt, Lütä küla, Misso vald, Võrumaa;
2. Piusa kordon, Võmmorski küla, Meremäe vald, Võrumaa;
3. Vasknarva kordon, Vasknarva küla, Alajõe vald, Ida-Virumaa;
4. Viljandi Gümnaasium, Hariduse tn 2, Viljandi, Viljandimaa;
5. Narva Hooldebaas, Tiigi tn 9a, Narva, Ida-Virumaa;
6. Mustajõe kordon, Loori, Auvere küla, Ida-Virumaa;
7. Koidula piiripunkt, Koidula küla, Värskä vald, Põlvamaa.

**Büroo:** büroohoonete energiakasutus on langemas, kuid portfelli sisaldab palju puuduliku sisekliimaga hooned, kus madal kasutus tuleneb sisekliima arvelt, ning ka moodsate kliimasüsteemidega hooned, kus esineb ülekütmist ja -ventileerimist.

**Haridushooned:** soojusenergia kasutus on viimastel aastatel üsna oluliselt kasvanud. Kasv on tingitud oluliselt portfelli muutumisest ning lisandunud uutest hoonetest, kus ei ole veel ehitusjärgset peenhäälestust teostatud. Seega on haridushoonetes üsna suur potentsiaal saavutada madala investeeringuga arvestatav energiasääst. Selleks tuleb hoone energiakasutust oluliselt vähendada hoone kasutusvälisel ajal.

**Sisejulgeoleku hooned:** hoonete energiakasutus on püsinud stabiilne, kuid elektrienergia kasutus on mõningal määral suurenenud. Kasvul on objektist sõltuvad põhjused, näiteks kordonite kasutusintensiivsus on suurenenud, uued PPA ühishooned on varustatud tänapäevaste kliimasüsteemidega jne.

**Vanglad:** energiakasutus on kasvanud. Vanglad sõltuvad palju kinnipeetavate arvust.

**Kultuurihooned:** energiakasutus on langenud. Enim on langenud soojusenergia kasutus, mis on põhjustatud suure energiavajadusega Eesti Kunstimuuseumist, kuhu paigaldati soojuspumpasüsteem. Ka elektrienergia kasutus on märkimisväärselt langenud – seda on enim mõjutanud Eesti Rahva Muuseumi liitumine portfelliga (hoone on pindalalt suur, kuid oli 2016. aasta esimesel poolaastal alakasutuses).

Võrreldes ENMAK-i arengukavaga on RKAS-i portfelli olevad asjakohased hooned paremas seisus kui arengukavas kirjeldatud hooned, kuid siiski tuleb järjepidevalt tegeleda energiasäästuga ning andmete analüüsi ja korrastamisega. Energiasäästu ja võimalike tegevuste planeerimisel on vaja adekvaatseid ja tegelikkusele vastavaid energiakasutusandmeid.

## Energiasäästulahendused

G4-EN6; G4-EN7

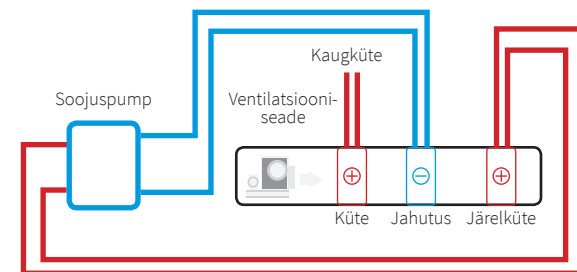
### Parimad näited – KUMU soojuspumba energiasäästutegevused

Eesti Kunstimuuseumi energiasäästutegevusi kaardistati 2014. aastal ning valiti välja parimat majanduslikku efektiivsust võimaldav meede – soojuspumpasüsteemi paigaldamine kuivatamisprotsessi heitsoojuse taaskasutamiseks.

KUMU-s toimib põhjalik sisekliima juhtimine, millega hoitakse nii soovitud sisetemperatuuri kui ka ruumiõhu suhtelist niiskussisaldust. Sõltuvalt välisõhu parameetritest on õhku hoones vaja kas niisutada (peamiselt talvel, mil välisõhu absoluutne niiskussisaldus on madal) või kuivatada (peamiselt suvel, kui välisõhu absoluutne õhuniiskus on kõrge). Välisõhu kuivatamiseks kasutatakse jahutust ning kui sobilik õhuniiskus on tagatud, tuleb

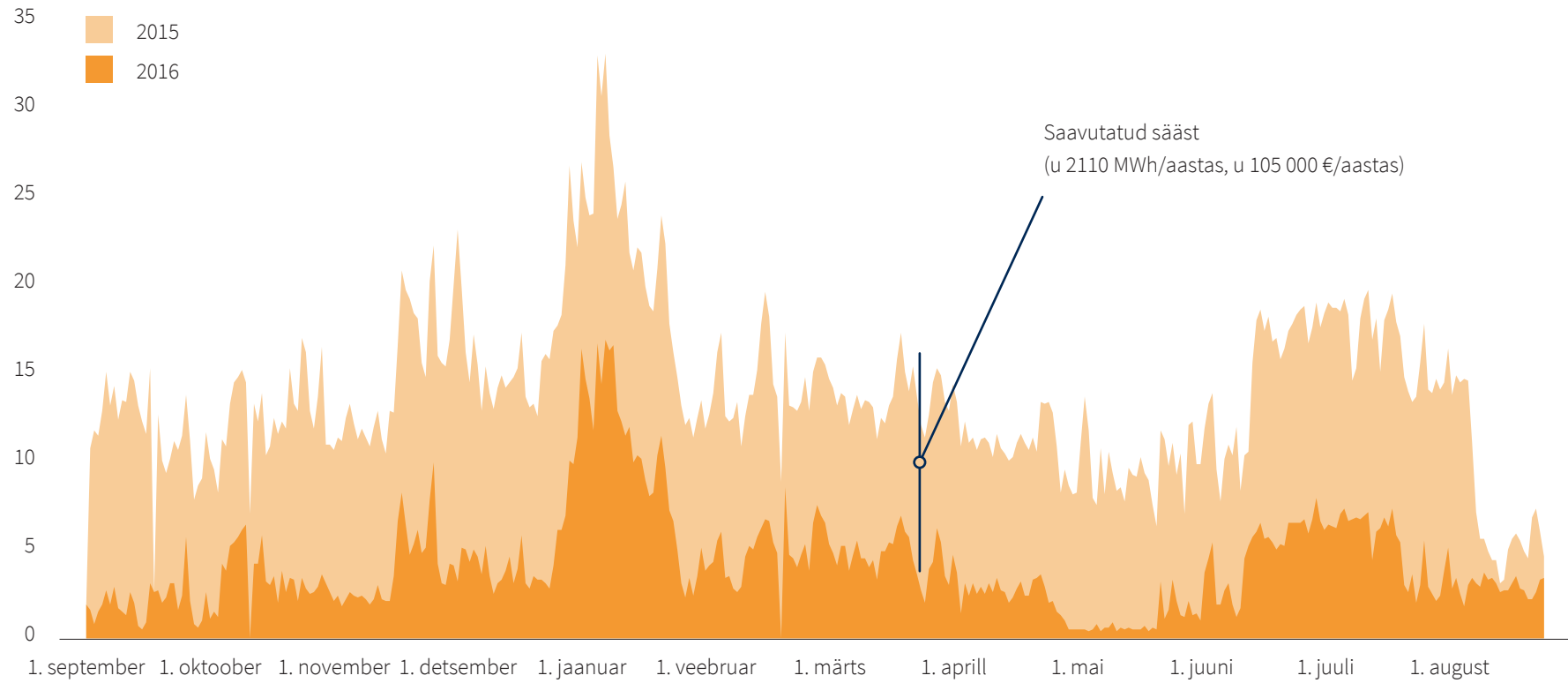
välisõhku kütta, et oleks tagatud sobilik ruumiõhk. Seega on KUMU-s pidevalt vaja nii jahutust kui ka kütet, mida on otstarbekas teha soojuspumbaga. Küttevajadus oli tänu õhu kuivatamisele samas suurusjärgus kuu kütteperioodi keskmise soojusenergia vajadusega.

KUMU-s kasutatav kuivatamisprotsessi heitsoojuse taaskasutuse skeem, kus õhu kuivatamiseks kasutatakse jahutust ning hiljem õhutemperatuur taas tõstetakse:



2015. aasta esimesel poolaastal projekteeriti tehniline lahendus ning alates 18. augustist 2015 lülitati tõesse kaks 200 kW soojusvõimsusega soojuspumpa optimaalse sisekliima tagamiseks. Esimese 12 kuu tulemused näitavad, et saavutatud on oluline rahasääst. Vajalikust soojusenergiast 58% saadakse kuivatamis- ja jahutusprotsessi heitsoojusest. Lisaks otseselt vähenenud soojusenergia-kulule on langenud ka elektrienergia kasutus, kuna uute soojuspumpadega on efektiivsem jahutusenergiat toota kui vanade jahutuskompressorseadmetega.

### KUMU KATLAMAJA SOOJUSENERGIATOODANG MWh/PÄEVAS ENNE JA PÄRAST SOOJUSPUMBA PAIGALDAMIST



Kokkuvõtvalt on KUMU energiakulu esimesel aastal vähenenud u 105 000 € võrra ning süsteem on sellel perioodil töötanud efektiivsusega 7,43 (st 1 ühiku elektrienergia eest on saadud 7,43 ühikut soojus- või jahutusenergiat). Lahendus on kopeeritav ka teistele muuseumitele või hoonetele, kus eksisteerib samaaegne jahutus- ja soojusenergiavajadus.

## Parimad näited – Total Concept

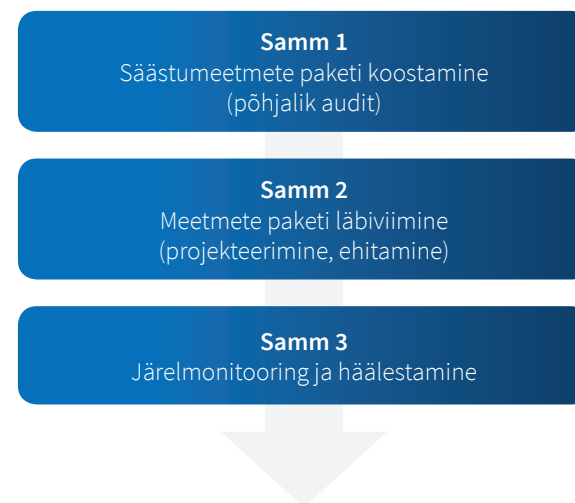
2016. aastal toimus 2014. aastal alanud mitteiluhoonete energiaauditeerimise meetodika Total Concept katsetamise rahvusvahelise projekti (<http://totalconcept.info>) kolmas etapp ehk järelmonitoorimine ja ühtlasi projekti lõpetamine. Total Concepti meetodika on välja töötatud eesmärgiga leida energiaauditeerimise teel võimalike meetmete kogum, mis on kinnisvara omanikule ka majanduslikult tasuv. Kogu tegevus algab hoone auditeerimisega ja lõppeb renoveerimistöde järgse energiakasutuse jälgimisega, väga suurt rõhku pööratakse arvatud tulemuse saavutamisele.

Metoodika jaotab tegevused järgmisesse kolme etappi.

**Etapp 1** – koostatakse meetmete kogum (auditeeritakse hoone, valitakse välja erinevad energiasäästumeetmed ja kalkuleeritakse meetmete koostamisel erinevate meetmete paketid).

**Etapp 2** – realiseeritakse valitud meetmete kogum, mis on majanduslikult mõistlik ja tagab kinnisvaraomanikule positiivse tulu sisenormi.

**Etapp 3** – analüüsitakse meetmetega saavutatud tulemust ja peenhäälestatakse tööd, et saavutada arvatud sääst.



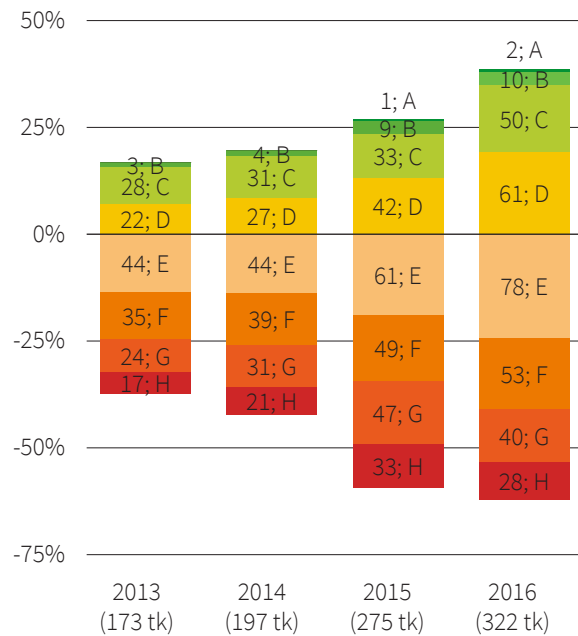
Projekti tulemina testisime meetodikat kolmel RKAS-i hoonel – Pärnu Koidula Gümnaasium (Metsa 21, Pärnu), Gonsiori 29, Tallinn ning Kiriku 2/4, Tallinn. Saavutatud tulemustega on võimalik tutvuda RKAS-i 2016. aasta energijuhtimise aastaaruandes (<http://www.rkas.ee/parim-praktika/riigi-kinnisvara-energiajuhtimise-aastaaruanne>).

Täiendavat informatsiooni energiasäästulahenduste kohta on võimalik lugeda RKAS-i veebilehelt [www.rkas.ee/parim-praktika](http://www.rkas.ee/parim-praktika).

## Energiamärgiste jaotus

RKAS-i portellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus on toodud järgneval graafikul.

### HALDUSPORTFELLI ENERGIAMÄRGISTE JAOTUS LÄHTUVALT ENERGIATÕHUSUSE MIINIMUMNÕUETEST



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

Vastavalt seadusele on uue hoone miinimumnõudeks energiamärgise klass C, kuid alates 2017. aastast tõhustab RKAS oma nõudeid ning plaanib hakata ehitama hooneid vähemalt energiamärgise klassiga B. Muudatus on vajalik, kuna juba alates 01.01.2019 peavad kõik püstitavad keskvalitsuse hooned lähtuvalt EU direktiivist 2010/31/EL olema A-klassi hooned.

## Heitmed ja heitkogused

### G4-EN20

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

Osoonikihti kahjustavat ainet R22 on arvel kokku 118,05 kg (2015: 96,6 kg), seda sisaldavaid seadmeid on kokku 12 (2015: 10 seadet). Kõik on plaanis välja vahetada või ümber seadistada aastatel 2017–2020, üleminek toimub ainetele R-422D ja R-407.

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

## Välisõhu saasteload

### G4-EN-RKAS-3

2016. aasta lõpu seisuga oli RKAS-ile väljastatud 13 välisõhu saasteluba:

1. Porkuni Kool, Ilumäe tee 6, Porkuni küla, Tamsalu vald, Lääne-Virumaa;
2. Koidula raudteepiirijaam, Värskä vald, Põlvamaa;
3. Harku ja Murru Vangla, Pikk 19, Harku vald, Harjumaa;
4. Büroohoone, Lasnamäe 2, Tallinn, Harjumaa;
5. Lääne-Harju politseijaoskond, Rahumäe tee 6, Tallinn, Harjumaa;
6. Tallinna Vangla, Magasini 35, Tallinn, Harjumaa;
7. Keskkriminaalpolitsei hoone, Tööstuse 52a, Tallinn, Harjumaa;
8. Harju Maakohtu Tartu mnt kohtumaja, Tartu mnt 85, Tallinn, Harjumaa;
9. Põhja Ringkonnaprokuratuur, Tatari 39, Tallinn, Harjumaa;
10. Ikla piiritollipunkt, Ikla küla, Häädemeeste vald, Pärnumaa;
11. Hiiu Maavalitsuse hoone, Leigri väljak 5, Kärdla, Hiiumaa;
12. Kadrioru lossi köögihoone, A. Weizenbergi 28, Tallinn, Harjumaa;
13. Politsei- ja Piirivalveameti Põhja prefektuuri piirivalvebüroo Tallinna kordon, Süsta 15, Tallinn, Harjumaa.





PIUSA KORDONI  
UUS HOONE

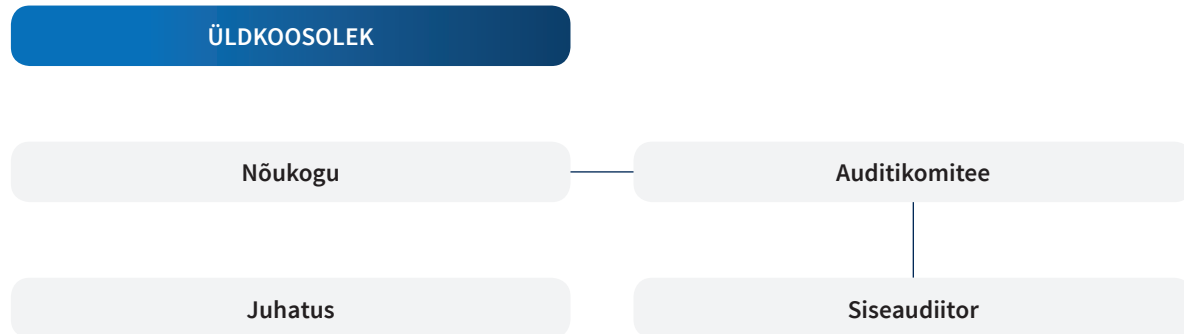


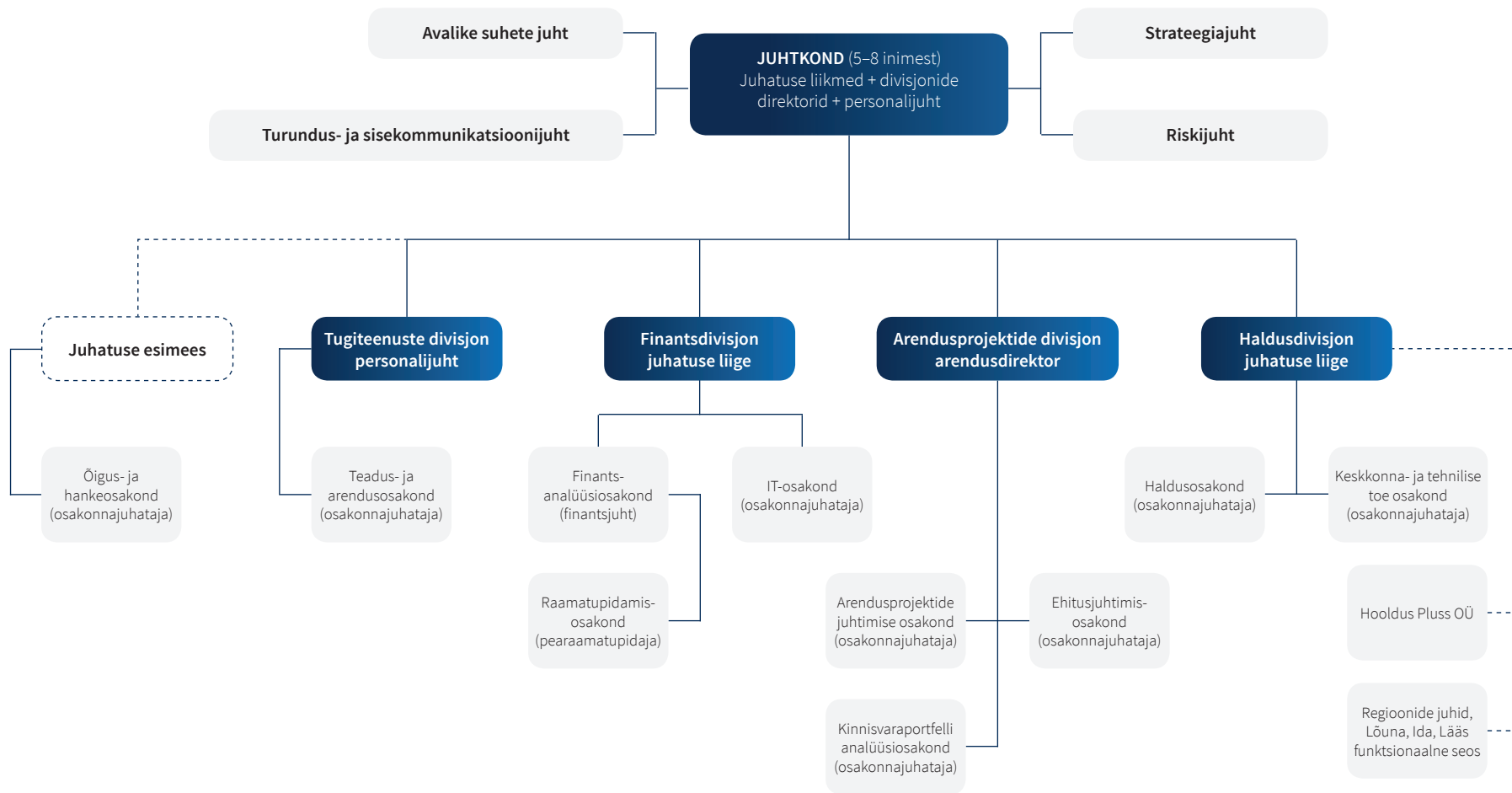
# ORGANISATSIOONI JUHTIMINE

**G4-7; G4-9; G4-17; G4-34**

RKAS-i aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital seisuga 31.12.2016 oli 207 426 100 eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

RKAS-i juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud peamiselt põhikirjas ning muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna peab RKAS oma tegevuse korraldamises lähtuma nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest. RKAS-i kontserni kuulub ka hooldusteenuseid pakkuv tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss.





### Üldkoosolek

Aktiiaseltsi kõrgeim juhtimisorgan on üldkoosolek ning Rahandusministeeriumi esindajaks üldkoosolekul on riigihalduse minister. Korraline üldkoosolek toimub kord aastas nelja kuu jooksul RKAS-i majandusaasta lõppemisest.

### Nõukogu

Nõukogu planeerib RKAS-i tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusele korraldusi ettevõtte juhtimise korraldamiseks. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatuse koostatud investeringute ja aastaelarve vastuvõtmise üle.

RKAS-i nõukokku kuulusid 2016. aasta erinevatel perioodidel Tarmo Porgand (nõukogu esimees), Kalev Lillo, Jüri Eerik, Teet Reedi, Yoko Alender, Tõnis Rüütel ning Olle Koop.

Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt aruandeperioodi alguses kinnitatud tööplaanile, kuid mitte harvem kui kord kolme kuu jooksul.

### Juhatus ja juhtkond

Juhatus on RKAS-i juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. 2016. aastal oli RKAS-i juhatus kolmeliikmeline.

Juhatuse kuulusid Urmas Somelar (juhatuse esimees), Piia Kallas kuni 30.01.2016 ja taas alates 01.04.2016, Elari Udam kuni 10.10.2016 ning Tanel Tiits alates 19.10.2016.

Juhtkond on RKAS-i juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet igapäevategevuses. Juhtkonna reglemendi kohaselt nimetab juhtkonna juhatuse esimehe ettepanekul juhatus. Reeglina kuuluvad juhtkonda kõik divisjonide direktorid ja personalijuht. 2016. aastal oli RKAS-i juhtkond viieliikmeline ning sinna kuulusid Urmas Somelar, Tanel Tiits (juhtkonna liige alates 19.10.2016), Elari Udam (juhtkonna liige kuni 10.10.2016), Piia Kallas, personalijuht Marjut Engelbrecht ja arendusdirektor Timo Aarmaa.

Juhatus otsustuspädevusse jäävad otsused võeti vastu juhtkonna koosolekutel, eraldiseisvaid juhatuse koosolekuid ei peetud. Juhtkonna koosolekud toimuvad kaks korda nädalas, vajadusel korraldatakse elektroonilisi hääletamisi.

### Auditikomitee

Ettevõtte nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille põhikirjalisteks ülesanneteks on nõukogu nõustamine raamatupidamise, audiitorkontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditeerimise, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise ning tegevuse seaduslikkuse teemal.

## Otsused ja koosolekud

### Auditikomitee:

2016. aastal – 8 koosolekut (sh 0 elektroonilist hääletust).  
2015. aastal – 6 koosolekut (sh 0 elektroonilist hääletust).

### Nõukogu:

2016. aastal – 18 koosolekut (sh 0 elektroonilist hääletust).  
2015. aastal – 10 koosolekut (sh 0 elektroonilist hääletust).

### Üldkoosolek:

2016. aastal – 24 otsust.  
2015. aastal – 23 otsust.

### Juhatus ja juhtkond / juhatuse liige:

2016. aastal – 83 koosolekut, 384 otsust / 266 otsust.  
2015. aastal – 76 koosolekut, 294 otsust / 238 otsust.

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

# RISKIJUHTIMINE

## G4-14; G4-S03; G4-S04

2016. aastal on jätkunud algatatud projektide riskide hindamine riskihindamissüsteemi KLOTS (Kiire, Lihtne, Operatiivne ja Tõhus Süsteem – RKAS-i projektide riskijuhtimise süsteem, mille ülesandeks on muuta ettevõtte riskijuhtimine tõhusamaks) alusel, et tuvastada ja hinnata plaanitud projektiga kaasneva võivad riske ning planeerida neile vastavad maandamistegevused.

KLOTS koostatakse kõikidele projektidele ning selles 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 projektipoolne vastutaja ning vajalikud maandamistegevused.

## Riskikaardid

2016. aastal jätkus 2015. aastal alustatud RKAS-i haldusportfellis olevate hoonete riskikaartide koostamine ning perioodiline uuendamine. Eelnimetatud riskikaardid, mis sätestavad käitumisjuhised erinevate ohuolukordade puhuks, on saanud kõigi hoonete sisekorraeeskirjade lahutamatuks osaks ning aitavad kaasa klientide teadlikkuse tõstmisele objektidega kaasnevatest riskidest.

Ülevõetava vara puhul kaardistatakse täiendavalt objektide ohuolukordade riskid, nende hulgas ka seonduvad sotsiaalsed riskid nagu kogukonna ootused või suuremad keskkonda puudutavad tegurid, näiteks pumba-kaev, alajaam, läbiv vee-, kanalisatsiooni-, gaasitrass jm seonduvad olulised asjaolud.

2016. aastal läbi viidud riskihindamise käigus uuendati kogu ettevõtte tegevusvaldkonda hõlmavad riskid (nn RKAS riskiuniversum, mis sisaldab hetkel 108 kaardistatud riski). Hinnatakse riski mõju, tõenäosust ja rakendatud maandamismeedet, mille tulemusena kujuneb nn

riskide pingerida, mida tulemusüksused peavad arvestama oma tegevusplaanide raames seatud eesmärkide saavutamisel riskide maandamiseks.

2016. aastal hindas RKAS põhilisteks riskideks järgmised riskid.

### 1. Väliskeskkonna, kliendi ootuste ja vajaduste ebaselguse risk

Lähteülesannete kvaliteet ja projektide keerukus, kliendi vajaduste ja funktsioonide muutumine ning ülesannete ja töö järjepidev täpsustamine nõuavad lisaressursse. Samas ei võimalda riigihangete seadus lepingulistest suhetes paindlikkust: lepingu lõpetamise ja uue hanke korraldamise võimalused on suure ajakulu tõttu komplitseeritud. Sellest tekib kulude suurenemise ja kliendirahulolu vähenemise risk.

### 2. Ebakvaliteetsete või puudulike andmete risk

Vajalikke andmeid ei esitata tähtajaks. Ebakorrektsed algandmed võimenduvad infosüsteemide ristikasutuse tõttu ja tekitavad finantsarvutustes suure eksimisvõimaluse. Vigade leidmine ja andmete hilisem täpsustamine on ressursimahukas.

### 3. Organisatsiooni haldussuutlikkuse risk

Haldusportfelli mahust, projektide keerukusest ja otsustusprotsessi jäikusest tulenev halduskoormuse kasv ning periooditi ebaühtlane töökoormus seavad ohtu töö kvaliteedi ja eesmärkide saavutamise tähtjaks.

### 4. Arendustegevuse risk

Tõrked arendustegevuses (näiteks detailplaneeringu menetlus viibib) ei võimalda püsida projekti ajakavas. Ehitustegevuse vead ja ebatäpsused põhjustavad tähtaegade ületamise ning objekti üleandmise ja üürilaekumiste viibimise.

### 5. Hangete planeerimise ja elluviimise risk

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

### 6. Andmekaitserisk

Konfidentsiaalsete andmete kättesaadavus, IT-süsteemide ebapiisav turvalisus ning taaste- ja talitluspidevuse plaanide puudumine võib põhjustada info- turberiske.

### 7. Mainerisk

Riigile kuuluva äriühinguna on RKAS pidevalt avalikkuse eritählepanu all. Toimimine kompetentsikeskusena sõltub laitmatust mainest, mistõttu on mainerisk suur.

### 8. Korruptsioonirisk

RKAS peab riigihangete korraldajana tagama, et protseduurid ning vastuvõetud otsused oleksid seaduslikud, selged ja läbipaistvad. Vastasel korral on oht, et RKAS-i töötajad teevad korruptiivseid tegusid või avaldavad neile selleks survet huvitatud osapooled.

Kõikide põhiriskide kohta on koostatud tegevuskava, mida regulaarselt uuendatakse.

2017. aastal on uue kinnitatud strateegia alusel igal tulemusüksusel plaanis koostada oma konkreetsed tegevuskavad strateegiliste eesmärkide saavutamiseks ning need tegevuskavad siduda riskide ja rakendatavate maandamismeetmetega. Olukorra monitooring on planeeritud kvartaalselt.

## Korruptsiooni ennetamine

RKAS lähtub nulltolerantsi põhimõttest korruptsiooni igasuguste vormide suhtes.

Meie tegevus tugineb aususe ja läbipaistvuse põhimõtetel ning peame eetiliste tõekspidamiste järgimist kõigi töötajate poolt oluliseks. Selle tagamiseks on meil ühe lahendusena loodud vihjekanalid, mis võimaldavad anonüümselt edastada teavet sündmuste kohta, mis ei

ole kooskõlas heade äritavade ning üldtunnustatud moraalinormidega.

Vihjetelefoni, e-kirja või kodulehe vihjeankeeti võivad kasutada nii meie töötajad, koostööpartnerid kui ka kolmandad isikud. Märgitud kanalite kaudu edastatud informatsioon jõuab ainult sõltumatule ja konfidentsiaalsuse garanteerivale välisaudiitorile, kes tagab täielikult teavitaja anonüümsuse, analüüsib laekunud teavet ning edastab RKAS-ile vihje sisukokkuvõtte viiteta infoallikale.

Väärkäitumisest teavitamise kanali väärtus organisatsioonile seisneb ennekõike võimalike ametipositsiooni kuritarvitamise juhtumite õigeaegses avastamises ning annab täiendava kindlustunde nii meie eetikakoodeksit järgivale töötajale kui ka õiguskuulekale koostööpartnerile.

2016. aastal jätkus stabiilne koostöö sõltumatu audiitoriga vihjekanalitele laekunud informatsiooni kontrollimisel. 2016. aasta jooksul edastatud vihjetest kolm olid sellised, mis vajasisid täiendavat kontrolli ja olid seotud RKAS-i partnerite lepingukohustuste mittenõuetekohase täitmisega.

Lisaks ettevõtte üldriskide hindamisele viisime aastal 2016 läbi ka nn korruptsiooniriskide kaardistuse, mille tulemusena kehtestas nõukogu uued RKAS-i korruptsiooniennetuse põhimõtted ja huvide konflikti vältimise korra.



# RAHVUSARHIIVI UUS PEAHOONE NOORA



Kuni 2016. aastani (k.a) oli üks kord aastas kõigil RKAS-i ja tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss töötajatel kohustus esitada tööandjale isiklike huvide deklaratsioon, mis sisaldab andmeid töötajate ja nendega seotud isikute osaluse kohta äriühingutes, kuulumise kohta äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumise kohta erialaliitusesse, lisaks informatsiooni kehtivate majandustegevuse registreeringute kohta ning muid andmeid. Aruandeaastal esitasid kõik töötajad isiklike huvide deklaratsiooni tähtaegselt.

2016. aastal muudeti isiklike huvide deklareerimise korra, mis paneb isiklike huvide deklareerimise kohustusel vaid riigihangete korraldamise või nende ettevalmistamisega seotud RKAS-i ja tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss töötajatele. Deklaratsiooni esitamise kohustus tuleneb töötaja ametijuhendist. Uus kord rakendub alates 2017. aastast.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorikontrollile, mille raames hinnatakse ka võimaliku pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2016. aastal võimalikku huvide konflikti või korruptsioonikahtlusega seotud tegevusi RKAS-i töötajate seas ei tuvastatud.

## Töötajate eetikakoodeks

### G4-56

Eetikakoodeks sätestab RKAS-i töötajatele esitatavad olulised eetilised põhimõtted ja toob välja tegevused, mida peetakse lubatavaks ning mida lubamatuks. Koodeks kehtestab kõiksugu konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keelu tööülesannete täitmisel, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Eetikakoodeks tugineb nii RKAS-i väärtustele, milleks on kompetentsus, usaldusväärsus ja osavõtlikkus, kui ka meie kultuuriruumi headele tavadele, traditsioonidele ning üldtunnustatud moraalinormidele.

Koodeks rakendub kõigile tööandjaga tähtjalises või tähtjatus töölepingulises suhtes olevatele isikutele, samuti juhtorganite liikmetele ja praktikantidele. 2016. aastal ei ole eetikakoodeksi rikkumisi ette tulnud.



# GRI SISUREGISTER

## Jätkusuutlikkuse aruande ülesehitus

**G4-18**

Käesolev aruanne on koostatud Global Reporting Initiative (GRI) „G4 Jätkusuutlikkuse aruandluse juhendi” (*G4 Sustainability Reporting Guidelines*) põhjal ning vastab tasemele Core. Vastavalt G4 aruandluse juhendi tasemele Core kajastatakse aruandes standardsed avaldatavad näitajad (*General Standard Disclosures*) ning oluliste aspektide kohta spetsiifilised avaldatavad näitajaid (*Specific Standard Disclosures*).

Riigi Kinnisvara AS koostab jätkusuutlikkuse aruannet neljandat aastat järjest aastase perioodi kohta ning aruanne katab perioodi 01.01.2016–31.12.2016. Eelmine jätkusuutlikkuse aruanne koostati perioodi 01.01.2015–31.12.2015 kohta. Aruande koostamisel on arvestatud nii RKAS-i äritegevust kui ka sidusrühmade hinnanguid ja otsuseid mõjutavaid aspekte.

## Olulisuse hindamine

**G4-19**

### Metoodika

**G4-23**

Eelmise aruandlusperioodiga võrreldes on olulisuse hindamine viidud läbi täiustatud hindamismetoodika alusel. Teemade tuvastamiseks, mille suhtes aruandlust korraldada, on hindamine teostatud vastavalt GRI G4 juhiste ja põhimõtetele ning võtab arvesse kaht dimensiooni: mõju RKAS-i äritegevusele ning mõju sidusrühmadele. Kahevaateline hindamine võimaldab kaardistada lisaks organisatsioonile olulistele teemadele ka sidusrühmade ootused aruande sisule. Teostatud hindamise tulemuste valguses on RKAS-i varasematel aastatel raporteeritud teemade nimekiri koos indikaatoritega põhjalikult üle vaadatud ja kohandatud.

Olulisuse hindamisel on kasutatud järgmist viiepalliskaalat:

1. tähtsusetu;
2. väheoluline;
3. suhteliselt oluline;
4. oluline;
5. väga oluline.

Hindamismetoodika kohaselt omandavad väärtuse „1 – tähtsusetu” teemad, mille mõju RKAS-i äritegevusele või sidusrühmade otsustele ja hinnangutele ei oma tähtsust. Hinnangu „5 – väga oluline” pälvivad teemad, mis omavad RKAS-i äritegevusele olulist mõju või kujundavad sidusrühma otsuseid ja hinnanguid väga suures ulatuses.

## Sidusrühmad

G4-24, G4-25, G4-26

RKAS identifitseerib sidusrühmadena organisatsioone ja üksikisikuid, keda RKAS-i tegevus mõistliku hinnangu kohaselt oluliselt mõjutab ning kelle tegevus võib mõistliku hinnangu kohaselt mõjutada RKAS-i suutlikkust viia ellu oma strateegiaid ja saavutada eesmärgi. Sellest tulenevalt on oluliste sidusrühmadena defineeritud:

- omanik (Rahandusministeerium) – seab eesmärgid ja teostab tegevuse üle järelevalvet;
- kliendid – minister, kantsler (otsustaja);
- kasutajad – kinnisvara kasutajad, s.o majas tegutsevad töötajad ja ametnikud;
- kogukond – valdkonna teadusasutused, erialaliidud, kohalikud elanikud;
- töötajad – organisatsiooni töötajad;
- teenusepakkujad – kinnisvara arendamise, ehitamise, haldamise ja korrashoiuteenusega seotud teenusepakkujad.

Hindamistulemused kajastavad iga sidusrühma vaateid ulatuses, mis vastab organisatsiooni poolt vastavale sidusrühmale omistatud kaalule.

## Tulemused

G4-20, G4-21

Olulisuse hindamisel RKAS-i äritegevusele ja sidusrühmadele oli aluseks 27 teemast koosnev loend. Hindamise koondtulemused kujunesid vastavalt eelnevalt kirjeldatud metoodikale kahe dimensiooni korrutisena, millest kõrgema skoori said järgmised 9 teemat, mida kajastatakse ka aruandes.

1. Investeeringud, müük ja hankekorraldus
2. Kinnisvara korrashoid ja kinnisvarakeskkonna tagamine
3. Keskkonnasäästlikkus
4. Majandustulemused
5. Tööhõive ja haridus, töötervishoid ja -ohutus, tervislik elukvaliteet
6. Õigusaktidele vastavus
7. Riiklik poliitika
8. Korruptsioon ja eetika
9. Kaudne majandusmõju

Oluliseks hinnatud teemad on GRI G4 nõuetega kooskõlla viidud ning kajastuvad GRI sisuregistris spetsiifiliselt avaldatavate andmete koosseisus toodud apektide ridadel.

Valdkondlikele teemadele on täiendavalt juurde loodud organisatsioonispetsiifilisi indikaatoreid, mis ei sisaldu GRI juhendis, kuid mis on RKAS-i jaoks oluliste teemade mõõdetavad tulemusnäitajad. Loodud indikaatorid on eristatavad nende koodis sisalduva tunnuse „RKAS” järgi.

# GRI SISUREGISTER

RKAS-i jätkusuutlikkuse aruande ülesehitus vastavalt GRI G4 aruandlusjuhise tasemele Core.

| Standardised avaldatavad andmed | GRI sisuregister   | Aruandlus  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>STRATEEGIA JA ANALÜÜS</b>    |  |  |
| G4-1                            | Juhatuse esimehe eessõna   | Lk 6   |
| <b>ORGANISATSIOONI PROFIIL</b>  |  |  |
| G4-3                            | Organisatsiooni nimi   | Riigi Kinnisvara AS                                    |
| G4-4                            | Peamised kaubamärgid, tooted ja/või teenused   | Ptk „Teenuste portfell” lk 12                          |
| G4-5                            | Organisatsiooni peakontori asukoht   | Tallinn, Eesti   |
| G4-6                            | Riikide arv ja nimistu, kus organisatsioon tegutseb  | Eesti  |
| G4-7                            | Omanikusuhete iseloom ja õiguslik vorm   | Lk 3, 50   |
| G4-8                            | Teenindatavad turud  | Eesti  |
| G4-9                            | Aruandva organisatsiooni suurus ja tegevuste ulatus  | Lk 12, 27, 50  |
| G4-10                           | Tööjõu kokkuvõtte töösuhte liigi, töölepingu ja piirkonna järgi sugupoolte kaupa   | Ptk „Töötajad” lk 35                                   |
| G4-11                           | Kollektiivlepingu kokkulepete alusel töötavate töötajate arv   | 0  |
| G4-12                           | Organisatsiooni tarneahela kirjeldus   | Lk 23  |
| G4-13                           | Aruandlusperioodil toimunud olulised muutused organisatsiooni suuruses, struktuuris, omanikeringis ja tarneahelas  | Olulisi muutusi ei ole toimunud                        |
| G4-14                           | Selgitus selle kohta, kas ja kuidas organisatsioon käsitleb ettevaatuspõhimõtet  | Lk 53  |
| G4-15                           | Organisatsiooniväliselt väljatöötatud majandus-, keskkonna- ja sotsiaalkavad, põhimõtted või muud algatused, millele organisatsioon on alla kirjutanud või mille heaks kiitnud | ISO 9001:2008; ISO 14001:2004; EL direktiiv 2010/31/EL |
| G4-16                           | Liikmelisus ühendustes   | Lk 11  |

**KINDLAKSMÄÄRATUD OLULISED ASPEKTID JA PIIRID**

|       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| G4-17 | Ülevaade organisatsiooni konsolideeritud majandusaasta aruannetes või samaväärsetes dokumentides loetletud üksustest          | Lk 50                               |
| G4-18 | Aruande sisu määratlemise protsess ning piirid  | Lk 57                               |
| G4-19 | Olulise mõjuga teemade nimekiri   | Lk 57                               |
| G4-20 | Ülevaade olulise mõjuga teemadest organisatsiooni äritegevusele   | Lk 58                               |
| G4-21 | Ülevaade olulise mõjuga teemadest organisatsiooni sidusrühmadele  | Lk 58                               |
| G4-22 | Varasemates aruannetes esitatud teabe muutmise mõju ja muutmise põhjuste selgitamine  | Selliseid muudatusi ei ole esinenud |
| G4-23 | Aruandes tehtud olulised muudatused aruande ulatuses, piirides ja mõõtmismeetodites, võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega | Lk 57                               |

**SIDUSRÜHMAD KAASAMINE**

|       |   |  |
|-------|---|--|
| G4-24 | Organisatsioonis kaasatud sidusrühmade loetelu  | Lk 58  |
| G4-25 | Koostöö jaoks sidusrühmade tuvastamise ja valimise alused   | Lk 58  |
| G4-26 | Sidusrühmade kaasamise viisid, sh kaasamise sagedus vastavalt kaasamise viisile ja sidusrühma liigile | Lk 58  |
| G4-27 | Põhiteemad ja -probleemid, mis sidusrühmade kaasamisel esile kerkisid                                 | Aruande ettevalmistamise protsessis sidusrühmasid ei kaasatud, küll aga võeti sidusrühmade arvamusi ja hoiakuid arvesse aasta läbi erinevatest allikatest kogutud tagasiside põhjal (rahulolu-uuringud, seminarid, üritused, meedia jne) |

**ARUANDE PROFIL**

|       |                                       |   |
|-------|---------------------------------------|---|
| G4-28 | Aruandlusperiood esitatud teabe kohta | 1.1.2016–31.12.2016   |
| G4-29 | Eelmise aruande kuupäev               | Kõige viimane jätkusuutlikkuse aruanne avalikustati perioodi 1.1.2015–31.12.2015 kohta 01.08.2016 |

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| G4-30              | Aruandlustersükk  | Kord aastas                                  |
| G4-31              | Kontaktandmed aruannet ja selle sisu puudutavate küsimuste jaoks                    | info@rkas.ee                                 |
| G4-32              | GRI sisuregister  | Core tase, GRI sisuregister lk 59            |
| G4-33              | Aruande välise kontrollimisega seotud poliitika ja praegune tava                    | Jätkusuutlikkuse aruanne ei ole auditeeritud |
| <b>VALITSEMINE</b> |   |  |
| G4-34              | Organisatsiooni juhtimisstruktuur   | Ptk „Organisatsiooni juhtimine” lk 50        |
| <b>EETIKA</b>      |   |  |
| G4-56              | Organisatsioonisiselt sõnastatud missioon ja väärtused, hea tava ning eetikakoodeks | Lk 9, 11, 56                                 |

#### SPETSIIFILISED AVALDATAVAD ANDMED

#### RKAS-i HINNATUD TEEMAD: MAJANDUSTULEMUSED, KINNISVARAARENDUS ja HANKEKORRALDUS ning KAUDNE MAJANDUSMÕJU

##### MAJANDUSTULEMUSTE NÄITAJAD

##### Aspekt: majandustulemused

|        |  |                               |
|--------|--|-------------------------------|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta                   | Ptk „Majandustulemused” lk 27 |
| G4-EC1 | Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus | Lk 27                         |

##### Aspekt: kaudne majandusmõju

|        |   |                                 |
|--------|---|---------------------------------|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta                    | Ptk „Kaudne majandusmõju” lk 27 |
| G4-EC8 | Oluline kaudne majandusmõju ning selle ulatus | Lk 27                           |

##### Aspekt: hanketava

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| G4-DMA       | Andmed juhtimisviisi kohta                   | Ptk „Kinnisvaraarendus ja hankekorraldus” lk 17 |
| G4-EC-RKAS-1 | Vaidlustatud hanked                          | Lk 20   |
| G4-EC-RKAS-2 | Investeeringisobjektide tähtaegades püsimine | Lk 20   |
| G4-EC-RKAS-3 | Investeeringisobjektide eelarves püsimine    | Lk 20   |

**RKAS-i HINNATUD TEEMAD: KESKKONNASÄÄSTLIKKUS, KINNISVARA KORRASHOID JA KINNISVARAKESKKONNA TAGAMINE****KESKKONNASÄÄSTLIKKUS****Aspekt: energia**

|        |  |                                |
|--------|--|--------------------------------|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta                                   | Ptk „Keskkonnapoliitika” lk 38 |
| G4-EN3 | Organisatsioonisisene energiatarbimine                       | Lk 39                          |
| G4-EN4 | Organisatsiooniväline energiatarbimine                       | Lk 39                          |
| G4-EN5 | Energiatarbimise intensiivsus                                | Lk 41                          |
| G4-EN6 | Energiatarbimise vähendamine                                 | Lk 45                          |
| G4-EN7 | Toodete ja teenuste pakkumiseks vajaliku energia vähendamine | Lk 45                          |

**Aspekt: vesi**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| G4-DMA       | Andmed juhtimisviisi kohta                  | Ptk „Energia- ja veekasutuse ülevaade”<br>lk 39 |
| G4-EN-RKAS-1 | Veetarbimine pinna kohta, hoone tüübi kohta | Lk 41   |
| G4-EN-RKAS-2 | Vee erikasutusload                          | Lk 44   |

**Aspekt: heitmed ja heitkogused**

|              |  |                                |
|--------------|--|--------------------------------|
| G4-DMA       | Andmed juhtimisviisi kohta                       | Ptk „Keskkonnapoliitika” lk 38 |
| G4-EN20      | Osoonikihti kahandavate ainete heitkogused (ODS) | Lk 48                          |
| G4-EN-RKAS-3 | Välisõhu saastelood                              | Lk 48                          |

**SOTSIAALVALDKOND****RKAS-i HINNATUD TEEMAD: TÖÖHÕIVE JA HARIDUS, TERVISHOID JA OHUTUS, TERVISLIK ELUKVALITEET****TÖÖJÕUKASUTUS JA INIMVÄARNE TÖÖ****Aspekt: tööhõive**

|        |   |                      |
|--------|---|----------------------|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta  | Ptk „Töötajad” lk 35 |
| G4-LA1 | Uute värvatud töötajate koguarv ja -määr ning tööjõu voolavus vanuse, sugupoolte ja piirkondade kaupa | Lk 35                |

**Aspekt: t otervishoid ja -ohutus**

|        |   |                                      |
|--------|---|--------------------------------------|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta  | Ptk „T otervishoid ja -ohutus” lk 36 |
| G4-LA6 | Vigastuste t uubi ja vigastuste, kutsehaiguste, kaotatud t op evade ja t olt puudumise m arad ning t oga seotud ja surmaga l ppenud  nnetuste koguarv piirkonna ja sugupoolte kaupa | Lk 36                                |

**Aspekt: koolitus ja haridus**

|         |   |   |
|---------|---|---|
| G4-DMA  | Andmed juhtimisviisi kohta  | Ptk „Koolitus ja t otajate areng” lk 36 |
| G4-LA9  | Keskmsed koolitustunnid aastas t otaja kohta sugupoolte ja t otajate kategooriate kaupa         | Lk 36                                   |
| G4-LA11 | Korrap raseid tulemus- ja karj ari arengu aruandeid saavate t otajate protsent sugupoolte kaupa | Lk 36                                   |

**RKASi HINNATUD TEEMAD: KORRUPTSIOON JA EETIKA,  IGUSAKTIDELE VASTAVUS**** HISKOND****Aspekt: korruptsioon**

|        |  |  |
|--------|--|--|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta   | Ptk „Riskijuhtimine” lk 53                                       |
| G4-SO3 | Korruptsiooniga seotud tegevuste riskide hindamise protsent ja koguarv ning olulised tuvastatud riskid | Lk 53  |
| G4-SO4 | Korruptsioonivastase poliitika ja vastavate toimingute koolitused ja kommunikatsioon                   | Lk 53  |
| G4-SO5 | Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja nendele reageerimine   | Korruptsioonijuhtumeid ei ole vaatlusalusel perioodil tuvastatud |

**Aspekt: n uetele vastavus**

|        |  |  |
|--------|--|--|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta   | Ptk „Riskijuhtimine” lk 53   |
| G4-SO8 | M rkimisv arsete trahvide rahaline v artus ning  igusaktidele ja eeskirjadele mittevastamise korral kasutusele v etud mitterahaliste sanktsioonide koguarv |  igusaktide v i eeskirjade rikkumist ei ole vaatlusalusel perioodil tuvastatud |

**RKASi HINNATUD TEEMAD: KINNISVARA KORRASHOID JA KINNISVARAKESKKONNA TAGAMINE****TOOTEVASTUTUS****Aspekt: tarbijate tervishoid ja ohutus**

|              |  |                                   |
|--------------|--|-----------------------------------|
| G4-DMA       | Andmed juhtimisviisi kohta   | Ptk „Kliendid ja kasutajad” lk 32 |
| G4-PR1       | Toodete ja teenuste tervishoiu ja ohutusega seotud mõjude parandamise hindamine protsentuaalselt oluliste toote- ja teenustekategooriate kaupa | Lk 34                             |
| G4-PR-RKAS-1 | Kliendipöördumiste arv ja täitmise tähtaegsus  | Lk 32                             |

**Aspekt: toodete ja teenuste märgistus**

|        |  |                                   |
|--------|--|-----------------------------------|
| G4-DMA | Andmed juhtimisviisi kohta             | Ptk „Kliendid ja kasutajad” lk 32 |
| G4-PR5 | Klientide rahulolu-uuringute tulemused | Lk 34                             |



# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## Konsolideeritud bilanss

| (tuhandetes eurodes)                 | 31.12.2016     | 31.12.2015     | Lisa nr |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>VARAD</b>                         |                |                |         |
| <b>Käibevarad</b>                    |                |                |         |
| Raha                                 | 14 803         | 39 784         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                 | 6488           | 7027           | 3       |
| Varud                                | 12 756         | 11 033         | 6       |
| <b>Kokku käibevarad</b>              | <b>34 047</b>  | <b>57 844</b>  |         |
| <b>Põhivarad</b>                     |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                 | 36 242         | 38 569         | 3, 10   |
| Kinnisvarainvesteeringud             | 9014           | 8454           | 7       |
| Materiaalsed põhivarad               | 428 677        | 315 838        | 8       |
| Immateriaalsed põhivarad             | 926            | 545            | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>               | <b>474 859</b> | <b>363 406</b> |         |
| <b>KOKKU VARAD</b>                   | <b>508 906</b> | <b>421 250</b> |         |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>      |                |                |         |
| <b>Kohustised</b>                    |                |                |         |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>       |                |                |         |
| Laenukohustised                      | 5522           | 5744           | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                  | 24 646         | 26 719         | 13      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b> | <b>30 168</b>  | <b>32 463</b>  |         |

## Konsolideeritud bilanss / jätk

| (tuhandetes eurodes)   | 31.12.2016     | 31.12.2015     | Lisa nr |
|--|----------------|----------------|---------|
| <b>Pikaajalised kohustised</b>   |                |                |         |
| Laenukohustised  | 97 895         | 103 479        | 12      |
| Võlad ja ettemaksud  | 33 846         | 33 929         | 13      |
| Sihtfinantseerimine  | 35             | 17             | 15      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>131 776</b> | <b>137 425</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>  | <b>161 944</b> | <b>169 888</b> |         |
| <b>Omakapital</b>  |                |                |         |
| <b>Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>       |                |                |         |
| Aktiikapital nimiväärtuses   | 207 426        | 188 459        | 16      |
| Registreerimata aktiikapital   | 0              | 2179           |         |
| Ülekurss   | 1              | 0              |         |
| Kohustuslik reservkapital  | 3782           | 2998           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 122 368        | 41 948         | 1       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)  | 13 385         | 15 778         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>346 962</b> | <b>251 362</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>  | <b>346 962</b> | <b>251 362</b> |         |
| <b>KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>                                    | <b>508 906</b> | <b>421 250</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

| (tuhandetes eurodes)                                    | 2016          | 2015          | Lisa nr |
|---|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu   | 90 174        | 88 854        | 17      |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                | -67 597       | -68 658       | 18      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                             | <b>22 577</b> | <b>20 196</b> |         |
| Turustuskulud   | -1624         | -1416         | 19      |
| Üldhalduskulud  | -3859         | -3582         | 20      |
| Muud äritulud   | 48            | 4294          |         |
| Muud ärikulud   | -797          | -428          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                | <b>16 345</b> | <b>19 064</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                             | -2960         | -3006         | 22      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>             | <b>13 385</b> | <b>16 058</b> |         |
| Tulumaks  | 0             | -280          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                      | <b>13 385</b> | <b>15 778</b> |         |
| Sealhulgas:   |               |               |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist(kahjumist) | 13 385        | 15 778        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| (tuhandetes eurodes)   | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|--|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                  |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)  | 16 345         | 19 064         |         |
| Korrigeerimised  |                |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 11 721         | 11 859         | 18, 20  |
| Muud korrigeerimised   | 0              | -3             |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>11 721</b>  | <b>11 856</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 2814           | 1119           |         |
| Varude muutus  | 4260           | 3815           |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 4204           | 17 807         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>39 344</b>  | <b>53 661</b>  |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                        |                |                |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -55 683        | -62 951        |         |
| Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 0              | 4              |         |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                               | 17             | 0              |         |
| Laekunud intressid   | 112            | 842            |         |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                        | 0              | 6900           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-55 554</b> | <b>-55 205</b> |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne / jätk

| (tuhandetes eurodes)                           | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|--|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>       |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                    | -5744          | -5680          | 12      |
| Makstud intressid                              | -3027          | -3284          | 22      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                     | 0              | -280           |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b> | <b>-8771</b>   | <b>-9244</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                          | <b>-24 981</b> | <b>-10 788</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses     | 39 784         | 50 572         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>       | <b>-24 981</b> | <b>-10 788</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus       | 14 803         | 39 784         | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| (tuhandetes eurodes)        | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                                  |          |                              |                             | Kokku          |
|-----------------------------|---|----------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                             | Aktsiakapital<br>nimiväärtuses                              | Registreerimata<br>aktsiakapital | Ülekurs  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                |
| <b>31.12.2014</b>           | <b>181 659</b>  | <b>0</b>                         | <b>0</b> | <b>2516</b>                  | <b>50 729</b>               | <b>234 904</b> |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0   | 0                                | 0        | 0                            | 15 778                      | 15 778         |
| Emiteeritud aktsiakapital   | 6800  | 2179                             | 0        | 0                            | 0                           | 8979           |
| Muutused reservides         | 0   | 0                                | 0        | 482                          | -482                        | 0              |
| Muud muutused omakapitalis  | 0   | 0                                | 0        | 0                            | -8299                       | -8299          |
| <b>31.12.2015</b>           | <b>188 459</b>  | <b>2179</b>                      | <b>0</b> | <b>2998</b>                  | <b>57 726</b>               | <b>251 362</b> |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0   | 0                                | 0        | 0                            | 13 385                      | 13 385         |
| Emiteeritud aktsiakapital   | 18 967  | -2179                            | 1        | 0                            | 0                           | 16 789         |
| Muutused reservides         | 0   | 0                                | 0        | 784                          | -784                        | 0              |
| Muud muutused omakapitalis  | 0   | 0                                | 0        | 0                            | 65 426                      | 65 426         |
| <b>31.12.2016</b>           | <b>207 426</b>  | <b>0</b>                         | <b>1</b> | <b>3782</b>                  | <b>135 753</b>              | <b>346 962</b> |

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisan 16.

Raamatupidamise aastaaruanne on täies mahus saadaval:

[goo.gl/3moUaR](http://goo.gl/3moUaR)

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

## Riigi Kinnisvara AS-i aktsionärile

### Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

### **Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega**

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### **Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga**

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste

väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslike otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislite hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;



- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.



**AS PricewaterhouseCoopers**

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2017

**Tiit Raimla**

Vandeaudiitor, litsents nr 287

**Janno Hermanson**

Vandeaudiitor, litsents nr 570

# MÄRKMED

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



