ALGTEKST-TERVIKTEKST

Kinnitatud rektori 23.10.2023 käskkirjaga nr 1-8/41

Redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.10.2023

Tallinna Tehnikaülikooli kinnisvara arendamise ja haldamise lähtekohad

**Sisukord**

[Kinnisvara arendamise lähtekohad 2](#_Toc148096534)

[**VISIOON** 2](#_Toc148096535)

[**INSPIREERIV JA KASUTAJASÕBRALIK LINNAK** 2](#_Toc148096536)

[**KESKKONNASÄÄSTLIK LINNAK** 2](#_Toc148096537)

[**NUTIKAS JA KULUTÕHUS LINNAK** 3](#_Toc148096538)

[Kinnisvara eluea haldamine 3](#_Toc148096539)

[Kinnisvara arenduse ja renoveerimise 10 aasta tegevuskava koostamine 4](#_Toc148096540)

[Üksuste kasutusest väljas oleva kinnisvara kasutamine ja realisatsioon 6](#_Toc148096541)

[Rahastamine 6](#_Toc148096542)

[Kinnisvara arendustegevuse tulemusnäitajad 7](#_Toc148096543)

#

# Kinnisvara arendamise lähtekohad

## VISIOON

**Tehnikaülikooli linnakud on inspireerivad keskkonnad, mida iseloomustavad eelkõige kasutajasõbralikkus ja innovaatilisus ning kus saab arendada ja katsetada uudseid lahendusi õppe- ja teadustöö toetamiseks, keskkonnamõjude vähendamiseks ja kus nutikad lahendused toetavad kulutõhusat toimimist.**

Visioon tuleneb Ülikooli arengukavast 2021-2025, mis sõnastab eesmärgina nutika ning keskkonnasõbraliku ülikooli välja arendamise.

Kinnisvara arendamine toimub terviklikult ja samade lähtekohtade alusel hoolimata kinnisvara regionaalsest paiknemisest. Üliõpilasküla, spordiklubi ja teiste tütarettevõtete kasutuses oleva kinnisvara arendamisel on lähtekohaks käesolevad põhimõtted.

Kinnisvara arendustegevuse eesmärgiks on

* linnakute ja hoonete keskkonna kooskõla õppe- ja teadustegevuse ning liikmeskonna vajadustega;
* linnakute pinnakasutuse tõhususe parandamine;
* hoonete energiaklassi tõstmine;
* tehnosüsteemide kaasajastamine ja nende juhtimise digitaliseerimine;
* hoonete elueakulude vähendamine.

Visioon ja eesmärgid saavutatakse tuginedes kolmele põhimõtete kooslusele:

### **INSPIREERIV JA KASUTAJASÕBRALIK LINNAK**

**Kinnisvara arendus lähtub õppe- ja teadustöö vajadustest**

Tagame hetke parima teadmise alusel kõrgetasemelise õppe- ja teadustöö vajadused väärtustades interdistsiplinaarsust ja koosloomel põhinevaid lahendusi. Õppe- ja teadustöö metoodiline ning tehnoloogiline areng suunab õppehoonete ning teadustaristu arengut. Tänaseks hüppeliselt kasvanud, positiivset kliimamõju omava, digitaalsete töö- ja õppevõimaluste toetamine linnakute vastavate tehnilise lahendustega on prioriteet.

**Linnakud moodustavad atraktiivse ja ümbritseva linnaruumiga seonduva keskkonna**

Linnakud on avatud liikmeskonnale ja linnarahvale. Soosime ülikooli tegevusega seotud ettevõtluse paiknemist linnakutes. Otsime teadlikult võimalusi suurendada liikmeskonna ja linnakute kasutajate ühiskasutuses olevaid alasid nii sise- kui välisruumis, luues terviklikke turvalisust tagavaid lahendusi, mis võimaldavad kasutada ruumi paindlikult erinevateks tegevusteks. Ühiselamute paiknemine linnakutes toetab vajadust arendada edasi tervislikku, jätkusuutlikult toimivat elukeskkonda ning kvaliteetseid vabaaja- ja sportimise võimalusi. Teeme aktiivselt koostööd kohalike omavalitsuste, ettevõtete ja võimalike rahastajatega.

**Linnakud on arhitektuurselt ja tehnoloogiliselt innovaatilised**

Linnakute keskkonna kujundamisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel või uute hoonete ehitamisel, lähtume ajastu parimatest praktikatest ning julgeme katsetada innovaatilisi lahendusi. Väärtustades linnakute ajaloolist olemit soovime saavutada linnakutes kooskõla uue ja vana vahel. Linnakute ja hoonete planeerimisel kasutame arhitektiuurivõistluste tulemusena väljapakutud parimaid lahendusi.Loome võimalused teadlastele ja tudengitele uute ideede katsetamiseks ning kasutusandmete kogumiseks.

**Koostöö akadeemiliste üksustega parima toimepraktika väljaselgitamiseks**

Ülikooli tervikuna panustab parima oskusteabe kaasamiseks kinnisvara arenduse, haldamise ja jätkusuutliku arengu kujundamisse. Ülikooli siseste kui ka väliste ekspertide kaasamine ülikooli arendusprojektidest tulenevate ülesannete lahendamiseks on tavapärane praktika.

### **KESKKONNASÄÄSTLIK LINNAK**

**Hoonete rekonstrueerimisel on sihttasemeks B energiaklassi saavutamine ja uusehitused planeeritakse liginullenergia hoonetena**

Ülikool on arengukavaga määranud eesmärgiks saavutada kliimaneutraalsus aastaks 2035. Kinnisvara ja kliimaneutraalsuse arengustrateegiad tuleb joondada, kinnisvara arendus ja rekonstrueerimine peab toetama kliimaneutraalsuse eesmärgi täitmist. Hoonete energiaklassi parandamine realiseeritakse kinnisvara 10 aasta tegevuskavasse hõlmatud projektide koosseisus.

**Suurendame taastuvenergia osakaalu ja juhime hoonete energiatõhusust**

Energiatõhususele aitab kaasa kinnisvara mahu optimeerimine, ruumikasutuse efektiivsuse parandamine nii asustustiheduse kui ka kasutussageduse suurendamise teel. Uute ja renoveeritavate hoonete kavandamisel tuleb lähtuda heite vähendamise eesmärgist nii hoonete eluea jooksul, kui ka väiksema jalajäljega materjalikasutusest ning ehitusprotsessist ehitustööde teostamisel. Energia tarnepartnerite valikul lähtutakse lisaks hinnale ka pakkujate valmidusest pakkuda roheenergiat.

**Soodustame keskkonnasõbralike liikumisviiside kasutust**

Ülikoolipere ühistranspordi vahendite kasutamise võimaluste areng on prioriteet nii teekonna mugavuse kui ka aja kontekstis. Selleks toetame elektriliste tõukerataste, jalgrataste ja autode laadimistaristut, samuti rattahoidlate, riietus- ja pesemisruumide rajamist ning teeme koostööd transpordialase jagamismajandust ja rendivõimalusi loovate ettevõtetega.

### **NUTIKAS JA KULUTÕHUS LINNAK**

**Linnakute ja hoonete tehno- ja turvasüsteemide, liikuvuse ning sisekliima juhtimine viiakse üle digitaalsetele lahendustele**

Digitaalne juhtimine võimaldab vastavalt kasutusefektiivsuse ja -mugavuse ootustele reguleerida keskselt kasutajate koosluste eripäradest tingitud ruumialasid ning suurendab võimekust hallata olemasolevat kinnisvara optimaalsete kuludega.

**Hoonete planeerimisel ja üksuste ruumivajaduste hindamisel lähtutakse kokku lepitud pinnakasutuse standardist.**

Ühtsete standardite alusel pidev pinnakasutuse hindamine toetab optimaalse ruumiportfelli määratlemist ja liigsest kinnisvarast loobumist. Pinnakasutuse tõhusust aitab parandada ruumide ristkasutuse suurendamine. Ülikooli pinnakasutuse statistika ja efektiivsusmõõdikud on nii ruumiportfelli mahtu ruutmeetri põhiselt kirjeldavad kui ka dünaamilised ruumi kasutust mõõtvad. Ülikooli ruumiportfelli optimeerimise käigus vabaks jäävatele ruumidele, mida ülikool ise ei vaja, tuleb leida rentnikuks ülikooli tegevusega seotud või ülikooli liikmeskonnale teenuseid pakkuvad ettevõtjad.

**Pidev kinnisvara olemi ja hoonete seisukorra hindamine**

Pidevas kasutuses olev kinnisvara kaotab ajas oma kasutusväärtust nii füüsilise kulumise kui ka kasutajate ajas muutuvate ootuste tõttu. Samuti muutuvad töötegemise viis ja tervisekaitse, tööohutuse ja tehnosüsteemide tehnilised nõuded. Olukorra teadlikkuse saavutamiseks teeb kinnisvaraosakond kokkuvõtte kord 3 aasta tagant hindamaks hoonete funktsionaalset vastavust ülikooli põhitegevuste vajadustele ning digi- ja tehnosüsteemide vastavust süsteemidele esitatud nõuetele. Iga 5 aasta tagant hinnatakse hoonete konstruktsioonielementide seisukorda ning siseviimistluse kulumisastet.

**Kinnisvara arenduseks ja renoveerimiseks vajalikke vahendeid suunataks eesmärke täitvatesse projektidesse**

Hoonete suunamisel arendusse või renoveerimisse kaalutakse hoone olukorda võrreldes teiste hoonetega, et piiratud ressursside keskkonnas suunata vahendid enim eesmärkide täitmist toetavatesse projektidesse. Iga uus arendusprojekt koos tehnoloogilise uuendusega peab vähendama ülikooli kinnisvara jalajälge ja avaldama positiivset mõju objekti elueakuludele.Arendusprojektide planeerimisel eeldame, et arendatav objekt kaasajastatakse terviklikult, arvestades nii arhitektuurseid, jätkusuutlikkuse kui ka tehnoloogilisi vajadusi lähtudes kasutajatega kokku lepitud funktsionaalsusest.

#

# Kinnisvara eluea haldamine

Ülikool kinnisvara haldamiseks kasutab kinnisvaraosakond valdkonna parimaid praktikaid ja teadmisi ning kaasab haldusega seotud küsimuste lahendamisse ülikooli teadlaste kompetentsi. Ülikooli kinnisvara korrashoid peab olema silmale nähtamatu kuid samal ajal sisult läbipaistev ja arusaadav. Korrashoiuks vajalike tegevuste sisu ja kuluefektviisust hinnatakse süsteemselt EVS 807:2020 standardi alusel ning selle alusel otsustatakse, kuidas vajalikke tegevusi korraldada. Kinnisvara korrashoiuteenuse osutamisel ja hankimisel tehakse tihedat koostööd ülikooli liikmeskonna ja rohepöörde eestvedajatega.

Targa kinnisvara haldaja kontseptsiooni rakendamine:

* + Kinnisvaraosakond peab **pidevat arvestust hoonetete elueakulude osas** ja tegutseb nende optimeerimise nimel **nutikaid tehnilisi lahendusi juurutades** ning liikmeskonna harjumusi kujundades;
	+ Teenuste ja kaupade hankimisel on seatud eesmärgiks parima kvaliteedi ja hinna suhte saavutamine;
	+ Haldustegevuste planeerimise aluseks on hoonete ja välisruumi **tehnilise seisundi pidev ja süsteemne dokumenteeritud kontrollimine**, mille põhjal võetakse vastu linnakute korrashoiuga seotud operatiivseid otsuseid;
	+ Hoonete tehnosüsteemide kasulik eluiga ja tegelik seisund fikseeritakse tehnosüsteemide BIM mudelis ja luuakse **võimekus süsteemide operatiivseks digitaalseks juhtimiseks ja monitoorimiseks;**
	+ Planeerimist, tegevusi ja hoonete kasutajate tagasiside kogumist toetavad **integreeritud ja targad tarkvaralised lahendused** sh füüsilises keskkonnas kasutajatele keskkonna ja seadmete kohta info kuvamine andmaks ülevaadet kuidas süsteemid töötavad ning kust vajadusel abi saada;
	+ Hoone kasutajaid infomeeritakse süsteemselt hoonete haldamisega seotud teemadest ning kaasatakse otsuste tegemisse;
* **Ülikooli linnakuteenused** (parkimiskorraldus, toitlustusteenus, laadimisjaamad jne) peavad vastama ülikooli kasutajate vajadustele ja olema oma olemuselt kaasaegsed ning tehnoloogiliselt eesrindlikud lahendused;
* **Panustame keskkonnasõbraliku linnaku haldus-ja hoolduskavade väljatöötamisse** ja rakendamisse (sh jäätmekäitluskava, rohealade hoolduskava, keskkonnasõbralike hangete juhis jm). Tavapraktikasse peab juurduma linnakute haldamiseks vajalike kaupade ja teenuste ostmisel uurida ja võrrelda nende otsest ja kaudset kliimamõju, milleks tuleb välja töötada heitkoguste vähendamise nõuded kaupadele ja teenustele.

# Kinnisvara arenduse ja renoveerimise 10 aasta tegevuskava koostamine

Kinnisvara arendamise ja haldamisega seotud töid planeeritakse ja korraldatakse kahel tasemel.

**Aastane tööplaan.** Igal aastal lepib kinnisvaraosakond kokku jooksva aasta kinnisvarafondi ja sisemiste ruumikulu arvetega remondifondi mahul põhineva remonditööde tööplaani, mis defineerib aasta jooksul käivitatavate või realiseeritavate tööde loendi, eeldatavad maksumused ja rahastamise allikad. Lähiaastate püsivas fookuses on Mustamäe linnaku kontori- ja õpperuumide pinnakasutuse optimeerimine ja kolimiste ning nende ettevalmistamiseks vajalike remonttööde korraldamine, hoone tehnosüsteemide digitaalse juhtimise võimekuse tõstmine ning taastuvenergia tootmisvõimekuse arendamine.

**10 aasta tegevuskava.** Igal aastal täiendatakse kinnisvara arengustrateegial põhinevat kinnisvara 10 aasta tegevuskava, mis seab prioriteedid suuremahulistele hoonete ja keskkonna arendamise projektidele ning määratleb projektide eeldatava maksumuse ja rahastusallikad. Tegevuskava läbib iga-aastaselt arutelu ja kooskõlastamise laiendatud rektoraadis ning nõukogus koos ülikooli eelarvestrateegia kinnitamisega.

Olulise mahu või mõjuga ülikooli hoonete ehituse või linnakute ümberkujundamise planeerimisel tuuakse arenduse kontseptsioon ja eskiisprojektid liikmeskonnale avalikuks aruteluks.

Tegevuskava koostamine toetub regulaarsele kinnisvara olukorra ja sellele esitatavate ootuste hindamisele:

* Kinnisvaraosakond korraldab hoonete pinnakasutuse efektiivsuse hindamist lähtudes kokkulepitud pinnakasutuse standardist, hoonete ehituskonstruktsioonide, digi- ja tehnosüsteemide olukorra hindamist kasutades eksperthinnanguid ning pidades arvestust kasutatavate tehniliste lahenduste kasutusea kohta. Samuti viiakse läbi küsitlusi hooneid kasutatavate üksuste juhtide seas selgitamaks välja hoonete kasutajate funktsionaalseid vajadusi;
* Õppetegevuse muutusest tingitud mõju õpperuumidele aitab hinnata ülikooli õppeosakond hinnates nii ruumide sisustust, tehnilist varustatust kui ka erinevate õpperuumide tüüpe;
* Teadustaristu arengust tingitud kinnisvara arendusvajaduse hinnang koostatakse koostöös teadusosakondadega;
* Ülikooli hoonete süsiniku jalajälje hindamise metoodika määratleb kliimanutika tuleviku keskus.

Alates 20. kasutusaastast hoone ehitusest või viimasest kapitaalremondist hindab kinnisvaraosakond koos hoone kasutaja üksusega vähemalt korra kolme aasta jooksul hoone kapitaalremondiks planeeritavat aega.

Hoonete suunamisel arendusse või renoveerimisse lähtutakse

* hoone vastavusest kasutajate funktsionaalsetele vajadustele;
* hoone pinnakasutuse efektiivsuse näitajatest ja nende muutmise võimalikust mõjust linnaku pinnakasutuse efektiivsuse tõstmisele;
* hoone energiaklassist ja selle parendamise võimalikkusest;
* hoone tehnosüsteemide vastavusest kaasaegsetele standarditele ja nende kaasajastamise vajadusest;
* hoone elueakulude vähendamise võimalikust ulatusest;
* hoone halduskulude ja remondifondi optimaalsusest;
* investeeringu võimalikkusest arvestades ülikooli eelarvestrateegiat.

Ülikooli kinnisvara arendamise eesmärkide täitmine võib olla vastuoluliste mõjudega konkreetsete suurobjektide arendamisel (näiteks muinsuskaitsealase väärtuse säilitamine vähendab võimalusi optimaalsete elueakulude kavandamiseks) mistõttu iga olulise mõjuga investeeringu puhul tehakse kaalutletud otsus vastavalt ülikoolis kehtestatud korrale. Otsuste kvaliteeti ja ka projektide läbiviimist toetab Targa Tellija kontseptsiooni juurutamine nii hoonete kasutajate kui ka kinnisvaraosakond kui objektide tööde tellija- ja korraldaja tegevuste osas.

Ülevaate ülikooli kinnisvara olukorrast avaldab kinnisvaraosakond iga aasta esimeses kvartalis siseportaali kinnisvaraosakonna lehel.

# Üksuste kasutusest väljas oleva kinnisvara kasutamine ja realisatsioon

Peahoonekompleksis vabanevate pindade majavälistele ettevõtetele rentimisel lähtub kinnisvaraosakond liikmeskonnale tervikliku töö- ja puhkekeskkonna loomise eesmärgist garanteerides liikmeskonnale toitlustamise ja muude keskkonda oodatud teenuste olemasolu. Teise eesmärgina rendib kinnisvaraosakond peahoonekompleksi ruume ka soovitavalt ülikooli tegevusaladega seotud ettevõtetele, et teenida üüritulu vabanenud ruumidelt. Peahoonekompleksi üürilepingud peavad võimaldama mõistlike kuludega vabastada pinnad kuni aastase etteteatamisega, et tagada paindlikkus põhitegevustega seotud ruumivajaduse planeerimisel ja toetada püüdlust tegevuse peahoonekompleksi koondumisega vähendatakse peahoonekompleksi väliste hoonete kasutust.

Peahoonekompleksist väljaspool olevate hoonete vabanemisel tehakse igakordselt eraldi äriplaan (business case), milles kaalutakse järgnevaid võimalusi kinnisvara väärtuse realiseerimiseks:

* **Rent**, et suurendada üüritootlust kinnisvaraportfellile ja vähenda ülalhoiukulusid. Kasutuses on nii lühi- kui ka pikaajaline rent. Kui rendilepingute sõlmimiseks on vajalikud kapitaliinvesteeringud, siis peab planeeritav üüritulu olema piisav vastavate kapitaliinvesteeringute katmiseks või laenukohustuste teenindamiseks.
* **Arendus omatulu teenimiseks**. Ülikoolil ei ole õigust tegeleda kinnisvara arendusega ilma selge põhikirjaliste tegevuste seoseta, mistõttu võimalused arendustegevuseks ärilisel eesmärgil on piiratud ja üksikjuhtumid nõuavad lisaks majanduslikule analüüsile ka juriidilise seisukoha kujundamist enne arenduseks vajalike investeeringute otsustamist.
* **Müük ja sale-leaseback.** Kinnisvara müügi puhul saab kaaluda ka sale-leaseback tehinguid, eeskätt olukorras, kus on vaja täiendavat kapitali hoonete renoveerimiseks. Müügi ja renoveerimise järgselt renditakse hoone ülikooli kasutusse.
* **Koostööprojektid avaliku sektori või eraettevõtlusega.**

# Rahastamine

Kinnisvarainvesteeringuid (s.h. välised laenud ja nende teenindamine) rahastatakse läbi kapitalieelarve. Ajalooliselt on jooksvatest eelarve tuludest (üldfondist) kapitalieelarvesse rahaeraldised olnud süsteemselt madalamad kui kinnisvara raamatupidamislik kulum, mis ilma täiendava rahastuseta tähendab, et pikas perspektiivis ei suudeta hoonete taastamisväärtust säilitada.

Ülikooli eesmärk on suurendada mõistlikus tempos kapitalieelarve püsirahastust üldfondide kaudu ja kulumiga samas mahus, et pikas perspektiivis tagada minimaalne jätkusuutlik tase. Eelarve vahendite täiendamiseks tuleb jätkuvalt leida ühekordseid sihttoetusi, vabastada kapitali kasutusest väljas olevate objektide võõrandamise kaudu ning kaasata suuremate projektide rahastuseks ka laenuraha.

Raamatupidamislikult kajastatakse ülikooli kasutuses olev maa, ehitised ja rajatised soetusmaksumuses, ehitistel ja rajatistel ning nende parendustel arvestatakse kulumit vastavalt raamatupidamise sise-eeskirjas sätestatud määradele. Välised kinnisvara hindamised on vajalikud investeeringuotsuste ettevalmistamisel ning nõutavad enne ostu-müügitehinguid, samuti eraldiseisvate kinnisvaraobjektide pikaajalisel üürile andmisel. Peahoonekompleksi hindamine on otstarbetu, kuna selle müük ega ulatuslik väljarentimine ei ole pikas perspektiivis realistlik. Kord aastas vaadatakse ülikooli peahoonekompleksi väliste objektide väärtus üle kasutades ülikooli sisest eksperthinnangut ja turuolukorra muutuse ulatusest lähtuvalt 2-4 aastase intervalliga kinnisvarahindajate poolt antud hinnangute alusel.

# Kinnisvara arendustegevuse tulemusnäitajad

Iga-aastaselt hinnatakse kinnisvara arengustrateegia eesmärkide täitmist jälgides järgnevate mõõdikute kujunemist:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Mõõdik | Kirjeldus | 2022 tegelik | Eesmärktase 2035 |
| Ülikooli kasutuses olev suletud netopind | Arvestusest on väljas konserveeritud hooned. Arvestuses on sees Üliõpilasküla kasutuses olevad hooned. | 194 952 | 177 000 |
| Kasutuses olevate hoonete kaalutud keskmine energiaklass  | Mustamäe linnaku ja Üliõpilasküla hoonete arvestuslik energiaklass kaalutud hoonete ruutmeetritega. Kolledžite ja EMERA hoonete energiaklassi hindamise järgselt arvutatakse tasemed uuesti. | E-F  | C-D |
| Energia omatootmise võimsus | Päikesepaneelid on Ehituse Mäemajal, pereühiselamul, vähesel määral Särghaual ja Virumaa Kolledži hoonel. | 58,8 MWh | 750 MWh |
| KPT indeks (remondivõla indeks mis ideaalolukorras peab olema 0) | 2035 puhul arvestatud suurobjektide plaani realiseerimisega | 0,18 | 0,14 |
| Kinnisvara põhivara investeeringute osakaal tuludesse |  |  |  |

Tulemusnäitajad arvestatakse iga aasta lõpu seisuga avaldades tulemused kinnisvaraosakonna siseportaali lehel järgmise aasta esimese kvartali lõpuks.