

KORRALDUS

Viimsi

20. november 2024 nr 515

Omaniku ootuste kinnitamine
osaühingule Viimsi Haldus

Avalikus sektoris on juurdunud tava äriühingutele omaniku ootuste kehtestamiseks. Osaühingu Viimsi Haldus tegutsemist lähtudes omaniku ootustest on eeldatud ka osaühingu 16.01.2024 kinnitatud põhikirjas. Omaniku ootustega määratletakse äriühingule ülesanded ja eesmärgid, millest äriühingud peavad oma strateegiate/arengukavade ja eelarvete kujundamisel lähtuma. Omaniku ootused on ka sisendiks äriühingu juhtimise korraldamisel, sest nendest lähtudes saab määratleda äriühingu valitavates juhtorganites vajalikud kompetentsid. Selgelt sõnastatud omaniku ootused on aluseks äriühingu tulemuslikule tegutsemisele valla huvides ja selliselt, et lahendatud saaksid vallale olulised küsimused.

Eeltoodust lähtudes ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lõike 3 lause 2, Viimsi Vallavolikogu 29.03.2016 määruse nr 10 „Eraõiguslike juriidiliste isikute asutamise ja nendes osalemise tingimused ja kord“ § 5 lõike 1 ja § 14 lõike 2 lause 2:

1. Kinnitada käesolevale korraldusele lisatud „Omaniku ootused OÜ-le Viimsi Haldus“.
2. Viimsi Vallavalitsuse vallakantseleil teha käesolev korraldus teatavaks osaühingu Viimsi Haldus nõukogule ja juhatusele.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

Omaniku ootused OÜ-le Viimsi Haldus

Käesolevasse dokumenti on koondatud Viimsi valla kui OÜ Viimsi Haldus ainuosaniku põhilised ootused äriühingu tegevusele, eesmärgiga tagada keskselt ja tõhusalt Viimsi valla hoonete ja taristu haldamise korraldamine ning valla investeringuobjektide elluviimine.

OÜ Viimsi Haldus kui iseseiseva äriühingu eesmärk on läbi talle antud ülesannete osutada hoonete ja rajatiste haldamist eelkõige Viimsi vallale ja valla allasutustele, äriühingutele, sihtasutustele, samuti viia ellu ja juhtida valla arendusprojekte ja ehitiste rajamist. Selleks täidab äriühing talle pandud tegevusi tulenevalt omanikuootusest, kooskõlas vastavate valla arengudokumentide ja osaühingu põhikirjaga. Viimsi vald omab OÜ-d Viimsi Haldus, et tagada jätkusuutlik ja keskne valla ehitiste haldamine ning arendus kooskõlas Viimsi valla jaoks vajalike arengueesmärkidega.

Viimsi vald seab endale kuuluvatele äriühingutele üldisteks eesmärkideks:

- tegeleda valitud valdkonnas kasumliku ja efektiivse majandustegevusega, mis tagab Viimsi vallale optimaalse ja stabiilse tulu, võimaldamaks selle investeerimist rajatavasse taristusse või hallatavatesse ehitistesse;
- täita Viimsi valla poolt kehtestatud strateegilisi eesmärke vastavalt äriühingu suhtes kohaldatavatele seadustele, regulatsioonidele ja valla valdkondlikele arengukavadele (valla arengustrateegia, valla finantsstrateegia, haridusvaldkonna arengukava);
- vähendada teenuste kulusid, rakendades kulusäästlikke taristu-, tehnoloogia- ja tarkvaralahendusi ning äriühingu tegevuste efektiivsuse tõstmist;
- rakendada oma igapäevatöös erinevatest siseriiklikest kui ka EL tõukefondidest vahendite taotlemist, et seeläbi suurendada äriühingu finantseerimisvõimekust;
- olla heaks eeskujuks heade juhtimistavade, sotsiaalse vastutuse ning kõrge ärikultuuri poolest ning tagada hea ühingujuhtimise tavas toodud sisekontroll juhatuse poolt.

Viimsi valla poolt seatavate eesmärkide täitmise ning omaniku huvide harmoonilise ja pikaajalise kaitsmise eest vastutavad äriühingute nõukogud ja juhatused.

Strateegilised eesmärgid

Viimsi valla kui omaniku valdkonnapõhised ootused OÜ-le Viimsi Haldus on järgmised:

- OÜ Viimsi Haldus kui Viimsi valla hoonete haldustegevuse koordinaator
 - tagab pikemas perspektiivis kogu valla hoonefondi ja hooldusesse antud rajatiste ühtsele haldusteenusele viimise (sh ühtsed omandimudelid) ning töötab selle jaoks vajalike arengu- ja töökavadega ning teeb koostööd uute hooldeobjektide teenusega hõlmamisel;
 - tagab 2026. aasta lõpuks kogu hallatavate hoonete ja rajatiste digiteeritud platvormi abil haldamise;
 - võtab aastaks 2026 eesmärgiks hallata kogu valla omandis oleva kultuuri-, haridus-, sotsiaal- ja spordivaldkonna hoonete fondi (sh taristu) ning korrastab / ühtlustab koostöös omanikuga hallatava kinnisvara omandisuhted;
 - suurendab innovatiivsete ja keskkonnasäästlike lahenduste kasutamist igal aastal vähemalt ühe terviklahenduse võrra;

- tõstab oma personali teadlikkust haldamisega seotud küsimustes ja tagab nende kõrgetasemelise väljaõppe ning professionaalsuse;
 - teeb koostööd teiste valdkonna organisatsioonidega, et vältida dubleerivaid investeeringuid ja leida ühiskonnale kulutõhusaid lahendusi (nt ühishanked);
 - seab 2026. aastast äriühingu portfelliga fookusesse kinnisvara haldamise ja arendamise tegevusalad ning nendega seotud kõrvaltegevused (nt planeeringute koostamine, ehitusjuhtimine, haldusteenused, korrashoiuteenused);
 - kavandab sadama omatulu suunamise 100% osas sadamate haldamisse ja arendamisse alates 2025. aasta II poolest.
- OÜ Viimsi Haldus kui valla kinnisvara arendaja
 - koostab omanikule avalike hoonete ja taristu rajamisel terviklahenduse ettepaneku dokumente investeeringu elluviimiseks (sh finantsanalüüs, riskide hindamine, eelarve, alternatiivid, omandisuhete ettepanek, maksete kava jm arenduse elluviimisega seonduv);
 - koostab hoonetele kehtestatud energiatõhususe näitajatele ülemineku tegevuskava 2025. aasta alguseks;
 - teostab talle kuuluva kinnisvara inventuuri 2025. aasta sügiseks ning annab põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks mittevajalikud kinnistud üle omanikule (Viimsi vallale), eelistades seeläbi haljastute või sotsiaaltaristu loomiseks vajalike tingimuste toetamist võõrandamisele, ning tehes koostööd omanikuga, selgitamaks välja kinnistuid, mida kinnisvara haldav ettevõtte vajab valla avalike hoonete haldamisel ja nende arendamisel;
 - koostab nii vallale valla huvides objektide jaoks kui ka tellimusel erinevaid detailplaneeringuid;
 - edendab säästlikku mõtteviisi objektide arendamisel ja hilisemal haldamisel;
 - tõstab teenuse kvaliteeti pakkudes innovaatilisi lahendusi, investeerides mahus, mis parandab või säilitab varustuskindlust.

Finantseesmärgid

OÜ Viimsi Haldus strateegiliste eesmärkide saavutamist ja tegevuse jätkusuutlikkust peavad toetama järgmised finantseesmärgid:

- majandustegevuse kavandamisel lähtutakse Viimsi valla eelarvestrateegia ja Viimsi valla eelarve koostamisel OÜ-le Viimsi Haldus ainuosaniku otsusega seatavatest eesmärkidest;
- osahingu omakapitali näitaja tuleb hoida võrreldav sarnastel tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate tootlusega;
- lühiajaliste kohustuste kattekordaja peab olema majandusaasta lõikes 1,1 või kõrgem;
- tegevusvaldkondadele on defineeritud kohased efektiivsusmõõdikud 2025. aasta lõpuks ning igapäevatööna püüeldakse nende parandamise poole;
- omanik OÜ-lt Viimsi Haldus omanikutulu ei oota, võttes arvesse ettevõtte kapitalstruktuuri ja investeerimisvajadust valla hoonetesse;
- investeeringute katmine kavandada reeglina osahingu põhitegevuse tulemi ja võõrkapitali (laenud) abil, juhtides oma laenustrateegiaid iseseisvalt ja kooskõlas omanikuga (koostöö vajalike tagatiste osas);
- vajaduse korral projektijuhi värbamine, kelle ülesanne on äriühingule välisvahendite toomine ja seeläbi investeerimisvõimekuse suurendamine;
- tagada kõigi osahingu opereeritavate halduslepingute uuendamine või üleviimine vähemalt kulupõhisuse nõudele.

Arendustegevuse ja teenuste arendamise eesmärgid

OÜ Viimsi Haldus arendustegevus peab lähtuma järgnevatest arengueesmärkidest, mille järgi äriühing:

- arendab juhtimissüsteeme ja tarkvaralisi lahendusi ja haldab ettevõttesiseseid andmeid;
- arendab tehnosüsteeme ja koostab iga hallatava hoone / hoonestu jaoks vastava kava koos uuendustööde ja ettepanekutega ja uuendab seda;
- teeb vajadusel teadus- ja arendustöid ning panustab uute tehnoloogiate arendamisse ja piloteerimisse;
- tagab ajakohase kriisiolukorra lahendamise kava olemasolu, sh vahendite olemasolu ja iga nelja aasta tagant õppuse läbiviimise;
- kinnitab 2025. aasta jooksul ettevõtte sisese kliimaeesmärkide ja ringmajanduse näitajate saavutamise kava, edendab keskkonnasäästlikku tegevusviisi kõikides tegevusharudes, olles eeskujuks jäätmete liigiti käitlemisel;
- arendab koostööd teiste haldusettevõtetega, viies ellu ühisprojekte jms;
- võtab kasutusele kliendisõbralikud e-arve teenused (sh arvetel lahti kirjutatud teenuste sisu ja kogus), elektroonilised eelarve seire rakendused ning tarkvara, mis võimaldab analüüsida objektide kulutõhusamat haldamist;
- analüüsib võimalusi laiendada teenuseportfelli ja suurendada teenuste pakkumist teistele omavalitsustele, et seeläbi suurendada omatulu teenimist.

Kommunikatsiooni ja kaasamise eesmärgid

Viimsi valla kui omaniku ootused kaasamisele ja äriühingu kogukonnale avatusele ning kommunikatsioonile on OÜ-le Viimsi Haldus järgmised:

- tegutsemisvaldkondades teenuse kõrge kvaliteediga ja hästi korraldatud kommunikatsiooniga silma paistmine tagades mh e-raamatupidamisele ülemineku, info lihtsa kättesaadavuse äriühingu veebilehelt, liikudes järk-järgult elanikkonna kaasamisel põhinevale juhtimisviisile;
- oma tegevusvaldkonnas avaldatakse aktiivselt korralisi ülevaateid olulistest tegevustest, projektidest ja äriühingu sisutööst;
- 2025. aastaks võetakse kasutusele dokumendihaldustarkvara, luuakse organisatsiooni dokumentide loetelu, hankekord, sisekontrolli mehhanism jm asutusesisesed põhidokumendid äriühingu tegevuse läbipaistvuse kasvatamiseks;
- omab korporatiivse visuaalse identiteedi (CVI) alusdokumenti, mis kooskõlastatakse omanikuga. Läbi kõikide kommunikatsioonikanalite ning ametlike dokumentide tagatakse visuaalses identiteedis ühtlus ja see lähtub CVIst;
- kodulehel avaldatakse nimeliselt kõik töötajad ja nende kontaktid ja tagatakse andmete uuendamine;
- koduleht ja sotsiaalmeedia on alati ajakohastatud ning uudiseid avaldatakse oma kanalites regulaarselt. Kõikide uudiste juurde on märgitud selle autor ja võimalusel ka kontakt, kust küsida lisainfot.
- OÜ Viimsi Haldus kavandab oma kommunikatsioonitegevused igaks aastaks kuupõhisesse kommunikatsiooniplaani, mille täitmist seiratakse vähemalt igas kvartalis koos omanikuga. Koostöös omanikuga viiakse sisse detailsem kommunikatsioonitöö ja info kajastamise juhised, mis läbi tagatakse tõhusam kaasamine ja avalikkuse teavitamine;
- äriühingul on väljatöötatud ja igal aastal üle vaadatud kriisikommunikatsiooniplaan ja kriisiaegne kommunikatsioonitegevus.