

OCCUPATIONAL QUALIFICATION STANDARD

technical facilities manager, level 6

Occupational title	Level of Estonian Qualifications Framework (EstQF)
technical facilities manager, level 6	6

Part A DESCRIPTION OF WORK

A.1 Description of work
Kinnisvara haldusjuht töötab juhtiva ja/või vastutava spetsialistina kinnisvara haldamisega tegelevas ettevõttes või mis tahes majandusvaldkonna organisatsiooni kinnisvara haldamisega tegelevas struktuuriüksuses. Kinnisvara haldusjuht tegeleb peamiselt kinnisvara korrashoiu efektiivsuse analüüsimisega, töötab välja uuenduslikke lahendusi ning viib ellu kinnisvara korrashoiu pikaajalisi tegevusstrateegiaid, vastutab organisatsiooniliselt alluvate tööühmade tegevuse eest.
A.2 Tasks
A.2.1 Kinnisvara korrashoiu tegevuste strateegiline haldamine A.2.2 Kinnisvara korrashoiu tegevuste taktikaline haldamine A.2.3 Kinnisvara korrashoiu tegevuste operatiivne haldamine
A.3 Work environment and specific nature of work
Töökeskond on üldiselt stabiilne, töötada tuleb peamiselt büroos, fikseeritud tööajaga.
A.4 Tools
Kinnisvara haldusjuht kasutab oma töös tavapäraseid bürootöö- ja kommunikatsioonivahendeid, kontoritarkvara.
A.5 Personal qualities required for work: abilities and characteristics
Kinnisvara halduri kutsealal töötamine eeldab inimeselt teenindus- ja suhtlemisvalmidust ja avatust. Inimestega suhtlemine nõuab meeldivat ja viisakat käitumist, rahulikku meelt, kannatlikkust ja paindlikkust. Kutsealal töötamiseks vajalike isikuomaduste hulka kuuluvad ka planeerimis- ja juhtimisoskus, koostöövalmidus, täpsus, hoolikus, kohusetunne ja ausus, enesedistsipliin ja usaldatavus. Samuti tuleb erinevates olukordades kasuks pingetaluvus.
A.6 Professional preparation
Kinnisvara haldusjuhtidena töötavad tavapäraselt inimesed, kellel on erialane kõrgharidus ja kelle kutsealased oskused on omandatud kutsealaste täienduskoolituste ja tööpraktikaga.
A.7 Most common occupational titles
Haldusgrupi juht, haldusnõunik, halduskonsultant.

Part B COMPETENCY REQUIREMENTS

B.1 Structure of occupation
Selle kutse taotlemisel on vajalik kõikide kompetentside (B.2.1. - B.2.3) tõestamine.
B.2 Competences

MANDATORY COMPETENCES

B.2.1 Kinnisvara korrashoiu tegevuste strateegiline haldamine	EstQF Level 6
Tegevusnäitajad: 1) Koostab kinnisvaraobjekti omanike kinnitatud kinnisvaraobjekti strateegiast ja elueast tulenevalt sellele korrashoiustrateegia. 2) Analüüsib majandusolusid ning kinnisvaraobjektide omanike otsuseid, ootusi ja soove ning koostab kinnisvaraobjekti korrashoiu tagamiseks vajaliku pikaajalise (vähemalt 5 aastat) äriplaani koos riskide analüüsiga. 3) Koostab eelseisvatele perioodidele (kinnisvara omanike soovidest tulenevalt ajavahemikele 1-3 aastat) korrashoiutegevuste ajakava koos vajalike mahtude ja töökirjelduste esitamisega ning riskide analüüsiga. 4) Korraldab kinnisvaraobjekti hooldusraamatu koostamist. 5) Töötab välja protseduurireeglid erinevate korrashoiutegevuste hangete korraldamiseks, lepingute sõlmimiseks, täitmise jälgimiseks ja ajakohastamiseks. 6) Valmistab võtmenäitajaid järgides ette kinnisvaraobjekti säilitamiseks ja kasutamiseks vajalikud teenustaseme lepingud ning peab läbirääkimisi sõlmitava lepinguga seotud osapooltega. Esitab lepingute projektid objekti omanikule või sõlmib volituste olemasolul lepingu. 7) Juhib kinnisvaraobjekti oluliseks rekonstrueerimiseks või selle funktsionaalsete omaduste muutmiseks vajalikke ehitusprojekte. 8) Koostab kinnisvaraobjekti senise korrashoiukorralduse analüüsi alusel ettepanekud pikaajaliste (vähemalt 5 a) tehnoloogia- ja majanduslike otsuste tegemiseks (eelkõige investeeringuteks); vajaduse korral korrigeerib tegevuskavasid kinnisvaraobjektidel. 9) Analüüsib kinnisvaraobjekti korrashoiuga seotud majandustegevuse põhinäitajaid; annab hinnangu tegevuse efektiivsusele.	
Hindamismeetod(id): Kirjalik eksam (teoreetiliste teadmiste test), etteantud teemal tasemetöö koostamine ja kaitsmine (suuline eksam, intervjuu), tõendamine dokumentide alusel.	
B.2.2 Kinnisvara korrashoiu tegevuste taktikaline haldamine	EstQF Level 6
Tegevusnäitajad: 1) Koostab korrashoiutegevuste eelkalkulatsiooni, analüüsides kinnisvaraobjekti tehnilis-majanduslikku seisukorda. 2) Korraldab kinnisvaraobjektide omanike huvidest tulenevalt järelevalvet kinnisvaraobjekti tehnilise seisundi ja seal toimuvate korrashoiutegevuste üle. 3) Algatab tehnoloogilise- ja heakorralduse ning tugiteenuste osutamise pakkumiskonkursside ja sõlmib lepinguid. Lahendab nii hanke korraldamise kui ka lepingu täitmise käigus tekkivaid mittetüüpseid osapoolte vahelisi eriarvamusi. 4) Vahendab tarbimisteenuste osutamist kinnisvaraobjektidel, peab läbirääkimisi tarbimisteenuste pakkujatega kinnisvaraobjekti kasutajate soovitud tingimuste tagamiseks. 5) Esitab aruanded piisavate selgitustega kinnisvaraobjekti omanikule ja/või volituste olemasolul ametiasutustele. 6) Peab läbirääkimisi ja esitab lepingute projektid ruumide/pindade kasutuslepingute kohtade objekti omanikule või volituste olemasolul sõlmib lepingu. 7) Tagab seadusega ettenähtud korras kinnisvaraobjekti kasutamisega seotud ohutus- ja evakuatsioonijuhendite olemasolu.	
Hindamismeetod(id): Kirjalik eksam (teoreetiliste teadmiste test), etteantud teemal tasemetöö koostamine ja kaitsmine (suuline eksam, intervjuu), tõendamine dokumentide alusel	
B.2.3 Kinnisvara korrashoiu tegevuste operatiivne haldamine	EstQF Level 6
Tegevusnäitajad: 1) Vahendab kinnisvaraobjekti omaniku/omanike ja kasutaja(te) läbirääkimisi eriarvamuste ilmnemisel. 2) Esindab volituste olemasolul kinnisvaraobjekti omanikke suhtlemisel naaberkinnistute omanikega maakorraldusega seotud küsimustes.	

3) Suhtleb volituste olemasolul kinnisvaraobjekti omanike ja/või kasutajate nimel ja huvides ametiasutuste ja/või eraõiguslike isikutega kõigi hallataval objektil ilmnedu võivate probleemide suhtes.

Hindamismeetod(id):

Kirjalik eksam (teoreetiliste teadmiste test), etteantud teemal tasemetöö koostamine ja kaitsmine (suuline eksam, intervjuu), tõendamine dokumentide alusel.

RECURRING COMPETENCES

B.2.4 Kinnisvara haldusjuht, tase 6 kutset läbiv kompetents	EstQF Level 6
Tegevusnäitajad: 1. Kutse-eetika: 1) Juhindub oma tegevuses valdkonna üldtunnustatud heast tavast ja tunneb töökultuuri, mis väljendub eelkõige litsentseeritud tarkvara ja korras riistvaraga töökohtade ning puhta ja sobiliku tööriistatuse kasutamises. 2) Tunneb ja aktsepteerib teiste kinnisvarakeskkonna kujundamisega seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid. 3) Orienteerub oma tegevuses kinnisvaraobjekti kliendi ja lõpptarbija rahulolule. 4) On valmis aktiivselt osalema kodanikuühiskonnas ning suhtub sallivalt eluhoiakute ja -väärtuste mitmekesisusse. 5) Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi ning on oma sõnades ja tegudes ühtne. Näitab üles initsiatiivi projektide algatamisel ning vastutustunnet, juhtimis- ja meeskonnatööoskusi nende elluviimisel. 2. Meeskonnatöövalmidus: 1) Suudab töötada multidistsiplinaarses ja rahvusvahelises meeskonnas, olles võimeline kohandama oma suhtlemisstiili erinevate olukordade ja inimestega. 2) On algatusvõimeline ja täidab oma tööülesandeid enesekindlalt. 3) Saab aru oma rollist meeskonnas, suudab operatiivselt hinnata kujunenud olukordi ning tekkinud konflikte ja käituda adekvaatselt, suhtudes mõistvalt kriitikasse. 3. Enesearendamine (elukestev õpe): 1) Kasutab tööülesannete lahendamiseks oma valdkonna-spetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase täiendamise, kasutades pakutavaid arengu- ja koolitusvõimalusi. 2) On kursis tehnoloogiliste muutustega ühiskonnas ning ehitus- ja kinnisvarasektoris ning panustab innovatsioonile ja loovusele suunatud enesearendamisele. 4. Keskkonnahoidlikkus: 1) Mõistab rohelist mõtteviisi oma tegevusvaldkonnas. 2) Mõistab energia- ja ressursside säästmise võimalusi ja vajalikkust kinnisvarakeskkonnas ning toimib vastavalt nendele (paberivaba kontor jne). 3) Mõistab oma tegevuse mõju jätkusuutliku kinnisvarakeskkonna kujundamisele. 5. Sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses eesti keeles (nõutav tase C2). Lisaks on ta võimeline tööalaselt suhtlema vene ja inglise keeles (vähemalt tasemel B2) ning soovitatavalt veel ühes võõrkeeles (soome keeles). Vt lisa 2 „Keelte oskustasemetes kirjeldused“. 6. Kasutab kontoritarkvara tasemel AO1-AO4 ja AO6-AO7. Vt lisa 3 „Arvuti kasutamise oskused“	
Teadmised: 1) Mõistab kinnisvara haldamise ja ehitus- ning kinnisvaraturu aktuaalseid probleeme ja arenguid oma tegevussegmendi piires. 2) Omab põhjalikke teadmisi ehitustehnikast ja ehitiste korrashoiust, arvestab hallatavate kinnisvaraobjektide eripära. 3) Saab aru klienditeeninduse olemusest ja olulisusest kinnisvara korrashoiusüsteemis. 4) Tunneb eriala termineid nii kõnes kui ka kirjas, on valmis osalema erialastes aruteludes oma kompetentsuse piires. 5) Tunneb hallatavaid kinnisvaraobjekte ja oskab sobilikke meetodeid ja vahendeid kasutades koguda iseseisvalt täiendavat informatsiooni nende kohta ning seda kriitiliselt ja loovalt tõlgendada, valdab selleks vajalikku suhtlusoskust ning info- ja kommunikatsioonitehnoloogiaid.	

6) Mõistab erinevate äriorganisatsioonide tegevusega seotud õiguslikke dokumente, oskab hinnata ettevõtte tulemuslikkust majandusarvestuse meetodeid kasutades.

7) On võimeline lugema ja aru saama tehnilisest dokumentatsioonist (ehitusprojektid, seadmete tehnohooldusjuhendid jne.)

Hindamismeetod(id):

Läbivaid kompetentse hinnatakse integreeritult kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamisega.

Part C GENERAL INFORMATION AND ANNEXES

C.1 Information concerning compilation and certification of occupational qualification standard and reference to classification of occupations

1. ID of occupational qualification standard in register of occupational qualifications	13-04052012-28/6k
2. Occupational qualification standard compiled by:	Jüri Kröönström, Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit Meelis Pääro, Armel Ehitus OÜ Anu Sarnet, Eesti Korterühistute Liit Birgit Hüüs, Kaitsevägi Ekspert – Roode Liias, Tallinna Tehnikaülikool
3. Occupational qualification standard approved by:	Construction, Real Estate and Geomatics
4. No. of decision of Sectoral Council	17
5. Date of decision of Sectoral Council	04.05.2012
6. Occupational qualification standard valid until	14.03.2017
7. Occupational qualification standard version no.	6
8. Reference to International Standard Classification of Occupations (ISCO 08)	3334 Real Estate Agents and Property Managers
9. Reference to European Qualifications Framework (EQF)	6

C.2 Occupational title in foreign language

English:	technical facilities manager, level 6
----------	---------------------------------------

C.3 Annexes

Lisa 1	Töösad ja tööülesanded
Lisa 2	Keelte oskustasemete kirjeldused
Lisa 3	Arvuti kasutamise oskused
Lisa 4	Kutsestandardis kasutatud mõisted