

# OCCUPATIONAL QUALIFICATION STANDARD

## Technical facilities manager, EstQF Level 6

Kutsestandard on dokument, milles kirjeldatakse tööd ning töö edukaks tegemiseks vajalike oskuste, teadmiste ja hoiakute kogumit ehk kompetentsusnõudeid.

Kinnisvara haldusjuht, tase 6 kutsestandard on välja töötatud:

- a) Isikute kutsealase kompetentsuse hindamiseks
- b) Erialaste täiendkoolituste õppekavade aluseks
- c) Kõrghariduse vastava taseme õppekavade aluseks.

| Occupational title                          | Level of Estonian Qualifications Framework (EstQF) |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Technical facilities manager, EstQF Level 6 | 6                                                  |

### Part A DESCRIPTION OF WORK

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A.1 Description of work</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 töörühmade tegevuse eest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>A.2 Tasks</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>A.2.1 Kinnisvara korrashoiu tegevuste strateegiline haldamine</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kinnisvaraobjekti korrashoiustrateegia koostamine</li> <li>2) Äriplaani koostamine kinnisvaraobjekti korrashoiu tagamiseks</li> <li>3) Kinnisvara korrashoiu tegevuste ajakava koostamine</li> <li>4) Hooldusraamatu koostamine ja elluviimine</li> <li>5) Haldusprotseduuri reeglite koostamine ja täitmise järelevalve</li> <li>6) Korrashoiuteenuste lepingute ettevalmistamine</li> <li>7) Ehitusprojektide korraldamine</li> <li>8) Pikaajalise investeringute ajakava koostamine</li> <li>9) Objekti majandusanalüüsi tegemine</li> </ol> <p>A.2.2 Kinnisvara korrashoiu tegevuste taktikaline haldamine</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Korrashoiutegevuste eelkalkulatsiooni koostamine</li> <li>2) Korrashoiutegevuse järelevalve korraldamine</li> <li>3) Hange korraldamine</li> <li>4) Tarbimisteenuste korraldamine</li> <li>5) Aruannete koostamine ja esitamine</li> <li>6) Üürilepingute sõlmimine</li> <li>7) Objekti kasutusohutuse korraldamine</li> </ol> <p>A.2.3 Kinnisvara korrashoiu tegevuste operatiivne haldamine</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Suhtlemine kinnisvaraobjekti korrashoiu osapooltega.</li> </ol> |
| <b>A.3 Work environment and specific nature of work</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Töökeskkond on üldiselt stabiilne, töötada tuleb peamiselt büroos, fikseeritud tööajaga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>A.4 Tools</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kinnisvara haldusjuht kasutab oma töös tavapäraseid bürootöö- ja kommunikatsioonivahendeid, kontoritarkvara.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A.5 Personal qualities required for work: abilities and characteristics</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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. |
| <b>A.6 Professional preparation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kinnisvara haldusjuhtidena töötavad tavapäraselt inimesed, kellel on erialane kõrgharidus ja kelle kutsealased oskused on omandatud kutsealaste täienduskoolituste ja tööpraktikaga.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>A.7 Most common occupational titles</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Haldusgrupi juht, haldusnõunik, halduskonsultant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>A.8 Regulations governing profession</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tuleneb kutsenõue kinnisvarahaldurile valitseja juures majahaldurina tegutsemisel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Part B COMPETENCY REQUIREMENTS

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.1 Structure of occupation</b>                                                    |
| Selle kutse taotlemisel on vajalik kõikide kompetentside (B.2.1. - B.2.4) tõendamine. |
| <b>B.2 Competences</b>                                                                |

### MANDATORY COMPETENCES

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>B.2.1 Kinnisvara korrashoiu tegevuste strateegiline haldamine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>EstQF Level 6</b> |
| Tegevusnäitajad:<br>1. Koostab kinnisvaraobjekti omanike kinnitatud kinnisvaraobjekti strateegiast ja elueast tulenevalt sellele korrashoiustrateegia.<br>2. Analüüsib majandusolusid ning kinnisvaraobjektide omanike otsuseid, ootusi ja soove ning koostab kinnisvaraobjekti korrashoiu tagamiseks vajaliku pikaajalise (vähemalt 5 aastat) äriplaani koos riskide analüüsiga.<br>3. Koostab eelseisvatele perioodidele (kinnisvara omanike soovidest tulenevalt ajavahemikele 1-3 aastat) korrashoiutegevuste ajakava koos vajalike mahtude ja töökirjelduste esitamisega ning riskide analüüsiga.<br>4. Korraldab kinnisvaraobjekti hooldusraamatu koostamist.<br>5. Töötab välja protseduurireeglid erinevate korrashoiutegevuste hangete korraldamiseks, lepingute sõlmimiseks, täitmise jälgimiseks ja ajakohastamiseks.<br>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.<br>7. Esindab omanikku kinnisvaraobjekti oluliseks rekonstrueerimiseks või selle funktsionaalsete omaduste muutmiseks vajalikes ehitusprojektides.<br>8. Koostab kinnisvaraobjekti senise korrashoiukorralduse analüüsi alusel ettepanekud pikaajaliste (vähemalt 5 a) tehnomaajanduslike otsuste tegemiseks (eelkõige investeeringuteks); vajaduse korral korrigeerib korrashoiukavasid kinnisvaraobjektidel.<br>9. Analüüsib kinnisvaraobjekti korrashoiuga seotud majandustegevuse põhinäitajaid; annab hinnangu tegevuse efektiivsusele. |                      |
| <b>B.2.2 Kinnisvara korrashoiu tegevuste taktikaline haldamine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>EstQF Level 6</b> |
| Tegevusnäitajad:<br>1. Koostab korrashoiutegevuste eelkalkulatsiooni, analüüsides kinnisvaraobjekti tehnilis-majanduslikku seisukorda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |

2. Korraldab kinnisvaraobjektide omanike huvidest tulenevalt järelevalvet kinnisvaraobjekti tehnilise seisundi ja seal toimuvate korrashoiutegevuste üle. Hindab ehitise auditi tellimise vajalikkust.
3. Alatab tehnohooldus- ja heakorratööde ning tugiteenuste osutamise pakkumiskonkurse ja sõlmib lepinguid. Lahendab nii hanke korraldamise kui ka lepingu täitmise käigus tekkivaid mittetüüpseid osapoolte vahelisi eriarvamusi.
4. Vahendab tarbimisteenuste osutamist kinnisvaraobjektil, 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 kohta objekti omanikule või volituste olemasolul sõlmib lepingu.
7. Tagab seadusega ettenähtud korras kinnisvaraobjekti kasutamisega seotud ohutus- ja evakuatsioonijuhendite olemasolu.

### B.2.3 Kinnisvara korrashoiu tegevuste operatiivne haldamine

**EstQF Level 6**

Tegevusnäitajad:

1. Vahendab kinnisvaraobjekti omaniku/omanike ja kasutaja(te) läbirääkimisi eriarvamuste ilmnemisel. Suhtleb volituste olemasolul kinnisvaraobjekti omanike ja/või kasutajate nimel ja huvides ametiasutuste ja/või eraõiguslike isikutega kõigi hallataval objektil ilmnedavate probleemide suhtes.

## RECURRING COMPETENCES

### B.2.4 Kinnisvarahalduri kutset läbiv kompetents

**EstQF Level 5**

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) Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi ning on oma sõnades ja tegudes ühtne.
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 ning vajalikkust kinnisvarakeskkonnas ning toimib vastavalt nendele (paberivaba kontor jne).
  - 3) Mõistab oma tegevuse mõju jätkusuutliku kinnisvarakeskkonna kujundamisele.
5. Väljendab ennast suuliselt ja kirjalikult grammatiliselt ja terminoloogiliselt korrektses emakeeles. Eesti keelt võõrkeelena kasutaja peab eesti keelt valdama vähemalt tasemel B1. Vt lisa 2 „Keelte oskustasemete kirjeldused“.
6. Kasutab arvuti Baasmoodulites - Arvuti põhitööd, Interneti põhitööd, Tekstitöötlus, Tabelitöötlus ja Standardmoodulis – Esitlus nõutud tasemel. Vt lisa 2 „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 loova 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 teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.

## 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 | 22-10032022-1.3/8k                                                                                                                                                 |
| 2. Occupational qualification standard compiled by:                                     | Heikki Lind, CityHaldus OÜ<br>Martti Kiisa, Tallinna Tehnikakõrgkool<br>Margit Dengo, Riigi Kinnisvara AS<br>Jüri Kröönström, MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit |
| 3. Occupational qualification standard approved by:                                     | Architecture, Geomatics, Construction and Real Estate                                                                                                              |
| 4. No. of decision of Sectoral Council                                                  | 41                                                                                                                                                                 |
| 5. Date of decision of Sectoral Council                                                 | 10.03.2022                                                                                                                                                         |
| 6. Occupational qualification standard valid until                                      | 18.04.2022                                                                                                                                                         |
| 7. Occupational qualification standard version no.                                      | 8                                                                                                                                                                  |
| 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, EstQF Level 6 |
| Finnish: | tekninen isännöitsijä                       |
| Russian: | управляющий недвижимостью                   |

#### C.3 Annexes

Lisa 1 [Keelte oskustasemete kirjeldused](#)

Lisa 2 [Arvuti kasutamise oskused](#)

Lisa 3 [Kutsestandardis kasutatud mõisted](#)