

# OCCUPATIONAL QUALIFICATION STANDARD

## Manager of Multi-apartment Association, EstQF Level 4

Kutsestandard on dokument, milles kirjeldatakse tööd ning töö edukaks tegemiseks vajalike oskuste, teadmiste ja hoiakute kogumit ehk kompetentsusnõudeid. Kutsestandardeid kasutatakse õppekavade koostamiseks ja kutse andmiseks.

| Occupational title                                    | Level of Estonian Qualifications Framework (EstQF) |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Manager of Multi-apartment Association, EstQF Level 4 | 4                                                  |

### Part A DESCRIPTION OF WORK

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A.1 Description of work</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Korteriühistujuht tegutseb/töötab korteri- või hooneühistus (edaspidi ka ühistu) või kinnisvara korrashoiuga tegelevas ettevõttes. Tema tööülesanne on korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise õiguspärane korraldamine, lähtudes korteriomanike tahtest, pöörates suurt tähelepanu ühistusisesele suhtluskorraldusele. Korteriühistujuht töötab ja võtab vastu otsuseid iseseisvalt. Oskusteavet nõudvate otsuste ja küsimuste korral konsulteerib vastava ala spetsialistidega.</p> <p>Selles kutsestandardis kirjeldatud tegevusnäitajad on koostatud kinnisvara korrashoiu valdkonna standardis EVS 807 esitatud tegevuste klassifikaatorit silmas pidades.</p> <p>Töökeskkond on muutuv, töötada tuleb nii sise- kui väliskeskkonnas. Iga hallatav objekt on arhitektuuriliste eripärade ja omanike soovide tõttu erinev ning nõuab personaalset lähenemist.</p> <p>Tööaeg on otseses sõltuvuses probleemidest objektil ja mõnikord tuleb tööülesandeid täita ka väljaspool kokkulepitud tööaega.</p> <p>Korteriühistujuht kasutab oma töös tavapäraseid büroootöö- ja kommunikatsioonivahendeid, kontoritarkvara, mõõtmis- ja kontrollseadmeid.</p> <p>Objekti all mõistetakse ehitist ja selle juurde kuuluvat maaüksust (krunt) koos nendega seotud õiguste ja kohustustega.</p> |
| <b>A.2 Tasks</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>A.2.1 Ühistu tavapärase valitsemise strateegiline korraldamine</p> <p>A.2.2 Ühistu tavapärase valitsemise taktikaline korraldamine</p> <p>A.2.3 Ühistu tavapärase valitsemise operatiivne korraldamine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>A.3 Professional preparation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Ühistujuhina töötavad tavapärastel inimesed, kellel on vähemalt keskharidus ning kes on oma kutseoskused omandanud kutsealase täienduskoolituse kursustel ja/või tööpraktikaga.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>A.4 Most common occupational titles</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Majahaldur, elamuhaldur, korteriühistu tegevjuht, korteriühistu juhatuse liige.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>A.5 Regulations governing profession</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenevalt peab isik valitseja juures majahaldurina tegutsemisel omama kutsetunnistust.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>A.6 Relevant skills for the future</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Kinnisvara korrashoiutegevuste lõimimine infomudelitesse parandab võimalusi saada teavet ja optimeerida ehitise tulevase hooldus- ja halduskulusid. Suureneb tehnoloogia kasutamine sektori tööprotsesside ja infovoos tõhusamaks muutmisel ning juhtimisvõimekuse kasvatamisel (sh digitaalne andmevahetus). Sensortechnoloogia, asjade interneti ja tehisintellekti kasutamine võimaldavad hallata „tarku hooneid“, automaatselt edastatavate andmete alusel saab tarbimisandmeid aegpidevalt analüüsida ja prognoosida tulevast tarbimist. Nii on tulevikuarengu vaates üha olulisem</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

tervikarusaamine ehitise elukaare protsessidest, erinevate infomodelite kasutamise oskus kinnisvara haldamisel ja hooldamisel, erialaste tarkvarade, andmetöötlus ja analüüsiprogrammide kasutamise oskus, virtuaalreaalsuse ja muude e-lahenduste tundmine, kui samuti teadmised keskkonnasõbralikest ja säästlikest lahendustest.

## Part B COMPETENCY REQUIREMENTS

### B.1 Structure of occupation

Kutse saamiseks on vajalik tõendada kõik kompetentsid (B.2.1-B.2.3).

### B.2 General skills of Manager of Multi-apartment Association, EstQF Level 4

1. Juhindub oma tegevuses õigusaktidest (eelkõige korteriomandi- ja korteriühistuseadusest, mittetulundusühingute seadusest, asjaõigusseadusest, ehitusseadustiku ja võlaõigusseaduse vastavatest sätetest), kinnisvara korrashoiu valdkonna heast tavast ja ühistu põhikirjast.
2. Orienteerub oma tegevuses ühistu liikmete rahulolule ja kogukondlikule heaolule.
3. 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.
4. Töötab multidistsiplinaarses ja -rahvusvahelises keskkonnas ning on võimeline kohandama oma suhtlemisstiili erinevate olukordade ja inimestega. Suudab operatiivselt hinnata kujunenud olukordi ning ilmnevaid konflikte ja käituda asjakohaselt.
5. Arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase täiendamise, kasutades ära pakutavad arengu- ja koolitusvõimalused.
6. On kursis tehnoloogiliste muutustega valdkonnas ning ehitus- ja kinnisvarasektoris.
7. Mõistab rohelist mõtteviisi kinnisvarakeskkonnas, energia- ja ressursside säästmise võimalusi ning vajalikkust ning toimib vastavalt nendele. Mõistab oma tegevuse mõju jätkusuutliku kinnisvarakeskkonna kujundamisele. Saab aru miljööväärtusliku elukeskkonna kujundamise ja säilitamise vajalikkusest.
8. Väljendab ennast suuliselt ja kirjalikult grammatiliselt ja terminoloogiliselt korrektses riigikeeles. Eesti keelt võõrkeelena kasutaja peab eesti keelt valdama vähemalt tasemel B1. Vt lisa 1 "Keelte oskustasemetel kirjeldused".
9. Kasutab oma töös arvutit algkasutaja tasemel. Vt lisa 2 „Digioskuste enesehindamise skaala“.

### B.3 Competences

#### B.3.1 Ühistu tavapärase valitsemise strateegiline korraldamine

**EstQF Level 4**

Tegevusnäitajad:

1. Koostab ühistu majandustegevuse analüüsi alusel ja arvestades objekti tehnilist seisukorda ettepanekud pikaajaliste (mitte vähem kui 3 a) strateegiliste otsuste tegemiseks (investeeringud suuremahulistesse renoveerimistöodesse).
2. Koostab omanike vajadustest tulenevalt ühistu pikaajalise strateegilise tegevuskava koos vajalike tööde mahtude ja kirjeldustega.
3. Korraldab ühistu pikaajalise strateegilise majanduskava elluviimist.

#### B.3.2 Ühistu tavapärase valitsemise taktikaline korraldamine

**EstQF Level 4**

Tegevusnäitajad:

1. Korraldab objekti regulaarseid tehnilise seisundi ülevaatusi.
2. Korraldab hoone/kinnistu passi ja hooldusraamatu koostamist ja täiendamist.
3. Selgitab välja ehitiste hooldusvajaduse ja koostab hooldusgraafikud, lähtudes seadmete kasutus- ja hooldusjuhenditest.
4. Koostab järgneva majandusaasta kava, analüüsides objekti tehnilist seisukorda ja ühistu majanduslikku olukorda.
5. Korraldab tugiteenuste osutamist objektile.
6. Korraldab kinnisvara korrashoiu hankeid ja sõlmib lepinguid ning haldab lepingute registrit.
7. Korraldab järelevalvet korrashoiutööde tegevate ettevõtjate lepinguliste tegevuste üle.
8. Korraldab tehniliste avariiolekordade lokaliseerimise ja likvideerimise.
9. Korraldab tarbimisteenuste osutamist; peab läbirääkimisi tarbimisteenuste pakkujatega omanike ja -kasutajate poolt soovitud tingimuste tagamiseks.

10. Koostab vajalikke aruandeid (sh majandustegevuse aastaaruanne) ja esitab need piisavate selgitustega omanikele ja/või ametiasutustele.

11. Korraldab tehtavate ehitus- ja renoveerimistööde tellimist, järelevalvet ja garantiitoiminguid.

### **B.3.3 Ühistu tavapärase valitsemise operatiivne korraldamine**

**EstQF Level 4**

Tegevusnäitajad:

1. Kontrollib korterelamu kasutamisega seotud kasutus-, ohutus- ja evakuatsioonijuhendite järgimist.
2. Korraldab arvestite näitude kogumise ning analüüsib nende alusel tarbimisteenuste tegelikku kulu, võrdleb seda nõutavaga/soovitavaga; vajadusel konsulteerib erialaspetsialistidega.
3. Teeb ettepanekuid oma pädevuse piires sobiva sisekliima tagamiseks vajalike tegevuste osas.
4. Viib läbi regulaarset kulukontrolli, võrdleb tegelikke tulemusi majanduskavaga, annab hinnangu olukorrale ja teeb vajadusel ettepanekuid majanduskava korrigeerimiseks.
5. Jälgib ja nõustab korteriomaniikke korteriomandiga seonduvate kohustuste täitmisel ja õiguste tagamisel. Nõustab elanikke ka sotsiaalse, juriidilise ja muude teenuste kättesaadavuse osas.
6. Valmistab ette ühistu üldkoosolekud (infomaterjalid, ruumid, teavitamine); vajadusel juhatab või protokollib koosoleku käiku.
7. Suhtleb korteriomaniike nimel ja huvides kõigi korterelamus või ühistu tegevuses ilmnenud võivate probleemide osas erinevate ametiasutustega ja/või eraõiguslike isikutega.
8. Tagab vajaliku ühistuga seotud teabe jõudmise korteriomanikeni.

## **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 | 22-15062022-01/8k                                                                                                                                                                                            |
| 2. Occupational qualification standard compiled by:                                     | Jüri Krõönström, MTÜ EKKL<br>Birgit Hüüs, Kaitsevägi<br>Leena Paap, Tallinna Tehnikakõrgkool<br>Heikki Lind, Cityhaldus OÜ<br>Anu Sarnet, Eesti Korterühistute Liit<br>Anvar Kima, Eesti Korterühistute Liit |
| 3. Occupational qualification standard approved by:                                     | Architecture, Geomatics, Construction and Real Estate                                                                                                                                                        |
| 4. No. of decision of Sectoral Council                                                  | 43                                                                                                                                                                                                           |
| 5. Date of decision of Sectoral Council                                                 | 15.06.2022                                                                                                                                                                                                   |
| 6. Occupational qualification standard valid until                                      | 14.06.2027                                                                                                                                                                                                   |
| 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)                                 | 4                                                                                                                                                                                                            |

### **C.2 Occupational title in foreign language**

|          |                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------|
| English: | Manager of Multi-apartment Association, EstQF Level 4 |
| Finnish: | asuntoyhtiön johtaja                                  |
| Russian: | управляющий квартирного товарищество                  |

### **C.3 Annexes**

Lisa 1 [Language skills level descriptions](#)

Lisa 2 [Scale of self-assessment in digital competence](#)