

**KINNISVARAHOOLDAJA I, II**

## EESSÕNA

Kinnisvarahooldaja I, II kutsestandard on asjaomaste institutsioonide poolt kokkulepitud nõuete kogum töötajale esitatavatest oskustest, teadmistest ja vajalikest isikuomadustest.

Kutsestandardi kavandi koostas Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu juurde moodustatud kinnisvara haldajate ja hooldajate töörühm koosseisus:

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| Jüri Kröönström | Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit |
| Roode Liias     | Tallinna Tehnikaülikool                       |
| Leho Lilleorg   | Riiklik Eksami- ja Kvalifikatsioonikeskus     |
| Urmas Murre     | ERI – kinnisvara                              |
| Meelis Pääro    | Lilleküla Kinnisvarahoolduse AS               |

2000.a. oktoobrikuus viidi läbi kutsestandardi kavandi arvamusküsitlus Eesti erinevates piirkondades moodustatud töörühmades, millede koosseisu kuulusid 28 ettevõtte esindajad.

Kinnisvarahooldaja I, II kutsestandardi lõppredaktsiooni koostamisel on eeltoodud töörühm arvestanud kutsestandardi kavandi kohta arvamusküsitlusel tehtud ettepanekuid ja märkusi.

Kutsestandardi koostamisel on arvestatud Suurbritannia NVQ-de (National Vocational Qualifications – rahvuslikud kutsekvalifikatsioonid) kutseoskusalõuetega, CEDEFOP'i (European Centre for the Development of Vocational Training – Euroopa Kutsehariduse Arenduskeskus) poolt koostatud Euroopa Liidu liikmesriikide kutseoskusalõuete võrdleva analüüsiga ja Soome kutsekvalifikatsiooni- ning kinnisvaratöö kvaliteedinõuetega.

Käesolev kutsestandard on koostatud esmakordselt.

Kinnisvarahooldaja I, II kutsestandard on kinnitatud 13.10.2000. a. Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu otsusega nr. 5.

Kutsestandard on kantud kutseregistrisse.

## 1 KASUTUSALA

- 1) töötajate kvalifikatsiooninõuete määratlemine
- 2) õppekavade, koolitusprogrammide väljatöötamine
- 3) eksaminõuete väljatöötamine, kutsekvalifikatsiooni tõendamine ja hindamine
- 4) aluse andmine rahvusvaheliste kvalifikatsiooni tõendavate dokumentide võrdlemiseks

## 2 TERMINID

### 2.1 Kutsekvalifikatsioonisüsteemi terminid

**Kutsestandard** – kokkulepitud nõuete kogum kutse või eriala konkreetse tasemel vajalikest oskustest, teadmistest ja isikuomadustest.

#### **Kutsekvalifikatsioonitasemed**

Algtase – kutsealaste teadmiste ja oskuste nõue puudub; tööülesanded rutiinsed, ettekirjutatud; tööülesanne juhib töötajat; vastutus kaudne.

I tase – kutsealased teadmised ja oskused on omandatud kas läbi koolituse või pidevalt töötades; töö kellegi juhendamisel; toimetulek piiritletud tööülesannetega; vastutus oma tööülesannete ulatuses.

II tase – kutsealastele teadmistele ja oskustele lisandub vilumus; toimetulek erisuguste tööülesannetega; koostöövõime meeskonnas; vastutus tööülesannete täitmise eest.

III tase – kutsealane meisterlikkus; kutsealaste teadmiste ja oskuste edasiõpetamine; toimetulek keerukate ja vahelduvate tööülesannetega; valmisolek vastutuseks ressursside jagamise ja teiste töö eest.

IV tase – kutsealastele teadmistele ja oskustele lisanduvad juhtimisalased teadmised, oskused ja hoiakud; toimetulek paljude keerukate ja vahelduvate tööülesannetega muutuvates olukordades; vastutus ressursside jagamise ja teiste töö eest.

V tase – majandustegevuse valdkonna teoreetiliste aluste tundmine; toimetulek mitmekesiste menetlusviiside valdamist eeldavate tööülesannetega muutuvates ja ootamatutes olukordades; suur iseseisvus, vastutus analüüsimise, diagnoosimise ning otsuste tegemise ja nende elluviimise eest.

#### **Kutseoskusi nõuded**

Üldoskused ja -teadmised – majandustegevuse valdkonnast lähtuvad nõuded üldistele teadmistele ja oskustele.

Põhioskused ja -teadmised – kutsespetsiifilised nõuded teadmistele ja oskustele.

Eriioskused ja -teadmised – kutsespetsiifilised nõuded teadmistele ja oskustele, mis on seotud spetsialiseerumisega.

Lisaoskused ja -teadmised – soovituslikud teadmised ja oskused, mis toetavad ja laiendavad kutseoskusi või seonduvad lisakvalifikatsiooniga.

### 2.2 Kutsealased terminid

**haldusleping** – kinnisvara omaniku (tema volitatud esindaja) ja haldusfirma vahel sõlmitud kokkulepe, mis kirjeldab osutatavat teenust ja selle kvaliteedikriteeriume

**haldusobjekt** – halduslepingus kirjeldatav iga terviklik üksikobjekt

**hooldusleping** – omaniku või haldusfirma poolt hooldusfirmaga sõlmitud leping, mille alusel korraldatakse hooldustööd omanikule kuuluvas hoones

**hooldusobjekt** – üksik konstruktsioon või tehnosüsteem hoones, mis funktsioneerib sõltumatult ning mille korrashoidu on võimalik tagada spetsialiseerunud ettevõtjate (hooldustöövõtja) poolt

### 3 STATISTILISED TÄHISED

Eesti Majanduse Tegevusalade Klassifikaatori<sup>1</sup> järgi kuulub kinnisvarahooldus kinnisvaraga seotud tegevusalade valdkonda, kood 7032.

Ametite Klassifikaatori<sup>2</sup> järgi kuulub kinnisvarahooldaja 7. pearühma “Oskus- ja käsitöölised”, kood 7129

Kutsestandardi tähis fikseeritakse pärast kutsestandardite registri pidamise põhimääruse jõustumist.

### 4 KUTSENIMETUS JA KUTSEKVALIFIKATSIOONITASE

Eesti keeles: Kinnisvarahooldaja I, II

Inglise keeles: Facility serviceman I, II

Vene keeles: Сервисный работник I, II

Soome keeles: Kiinteistönhuoltaja I, II

### 5 KUTSEKIRJELDUS

Kinnisvarahooldajad töötavad riigi- ja munitsipaalettevõtetes, üksiku kinnistu, suurte korterelamute või mõnest majast moodustatud ühistu vms. hooldajatena.

Kinnisvarahooldaja töö sisuks on hoone ja juurdekuuluva krundi hooldamine vastavalt hooldusjuhendile.

Põhilised tööülesanded on seotud hoone ümbruse, ehituskonstruktsioonide, välisvooderduse ja siseruumide korrashoiuga, samuti kanalisatsiooni, kütte-, vee-, ja ventilatsioonisüsteemide, pääste- ning turvasüsteemide hoolduse ja lihtsamate remonditöödega. Keerulisemate tööde jaoks kutsub kinnisvarahooldaja kohale spetsialisti.

Töö sisaldab ohte ja nõuab kutsealaga seotud ohutusenõuete täpset järgimist.

Töökeskkond on muutuv, töötada tuleb nii sise- kui väliskeskkonnas, mistõttu on vajalik hea tervis ja füüsiline vastupidavus.

Klienditeenindusega seonduv kutse eeldab teenindus- ja suhtlemisvalmidust, avatust, seltsivust ja sõbralikkust. Inimestega suhtlemine nõuab head suulist väljendusoskust, meeldivat ja viisakat käitumist, rahulikku meelt, kannatlikkust ja paindlikkust.

Kutsealal töötamist toetavateks isikuomadusteks on planeerimisoskus, koostöövalmidus, täpsus ja hoolikus. Soovitav on omada autojuhiluba.

Kutsekvalifikatsiooni tõendamisel peab kinnisvarahooldaja I valdama käesoleva standardi punktis 6.3. esitatud erioskusi ja -teadmisi algtasemel.

Kinnisvarahooldaja II peab lisaks sellele valdama vähemalt ühte erioskust-teadmist kesktasemel.

---

<sup>1</sup> Statistical classification of economics activities in the European Community (NACE) eestistatud versioon

<sup>2</sup> International Standard Classification of Occupations (ISCO-88) eestistatud versioon

Kinnisvarahooldaja I kutsekvalifikatsiooni taotlemisel on soovitatav haridustase põhiharidus.

Kinnisvarahooldaja II kutsekvalifikatsiooni taotlemisel on lisaks nõutav vähemalt 1 aasta kutsealast töökogemust.

## **6 KUTSEOSKUSNÕUDED**

### **6.1 Üldoskused ja -teadmised**

#### **6.1.1 Majandus – algtase (vt lisa A)**

- 1) majanduse põhimõisted
- 2) ettevõtluse põhialused

#### **6.1.2 Tööõigus – algtase**

#### **6.1.3 Töökeskkond – algtase**

- 1) tööohutust reguleerivad õigusaktid
- 2) tööohutuse, tervishoiu ja tööhügieeni nõuded;
- 3) elektri- ja tuleohutuse nõuded ning tulekustutusvahendite kasutamine
- 4) jäätmekäitluse põhinõuded
- 5) esmaabi andmine

#### **6.1.4 Suhtlemine – kesktase**

- 1) kiire orienteerumine situatsioonis, rollitaju
- 2) meeskonnatööoskus

#### **6.1.5 Keeleoskus (vt lisa B)**

- 1) eesti keel – kesktase
- 2) vene keel – kesktase

#### **6.1.6 Tehnilise dokumentatsiooni lugemine – algtase**

### **6.2 Põhioskused ja -teadmised**

#### **6.2.1 Kutsealaga seonduv terminoloogia eesti ja inglise või saksa keeles – algtase**

#### **6.2.2 Tööohutus – kesktase**

#### **6.2.3 Ehitistes, selle konstruktsioonides ja tehnosüsteemides kasutatavate materjalide tundmine – algtase**

#### **6.2.4 Tehnilised mõõtmised – kesktase**

#### **6.2.5 Ehitiste tehnilisele seisukorrale hinnangu andmine – algtase**

#### **6.2.6 Ehitustööde kvaliteedinõuded – kesktase**

#### **6.2.7 Kinnisvara (ehitise, selle konstruktsioonide ja tehnosüsteemide) remondi- ja hooldustööde; haljastus- ja krundihooldustööde kavandamine – algtase**

#### **6.2.8 Objekti tehniline ülevaatus ja hoolduspäeviku täitmine – algtase**

#### **6.2.9 Klienditeenindus – kesktase**

- 1) teeninduskultuuri alused
- 2) erinevate klientide vajaduste hindamine
- 3) konfliktide lahendamine, kiituste ja kaebuste käsitlemine
- 4) positiivse mulje loomine

### **6.3 Erioskused ja -teadmised**

Kinnisvarahooldaja I – kõik erioskused ja -teadmised algtasemel

Kinnisvarahooldaja II – valikuliselt vähemalt üks erioskustest-teadmistest kesktasemel, ülejäänud algtasemel.

#### **6.3.1 Ehituskonstruktsioonid ja keskkonnahooldus**

- 1) ehituskonstruktsioonide hooldus ja remont – algtase

- 2) puhastusteenindus – algtase
- 3) haljastus ja krundihooldus – algtase
- 6.3.2 Elektriseadmed ja automaatika
  - 1) elektriseadmete käit – algtase
  - 2) nõrkvoolu automaatikaseadmete hooldus ja remont – algtase
  - 3) tõsteseadmete hooldus ja remont (lift) – algtase
- 6.3.3 Keskkonnatehnika
  - 1) torutööd – algtase
  - 2) küttesüsteemide hooldus ja remont – algtase
  - 3) ventilatsioonisüsteemide hooldus ja remont – algtase

## 7 KEHTIVUSAEG

Kutsestandard kehtib 4 aastat. Vastavalt vajadusele võib standardit muuta enne kehtivusaja lõppu.

## 8 KINNITAJA

Kinnisvarahooldaja I, II kutsestandardi on kinnitanud Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu koosseisus:

Esimees:

Ilmar Link Eesti Ehitusettevõtjate Liit

Aseesimehed:

Kaljo Veskimets Eesti Geodeetide Ühing

Mare Pavelts Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing

Liikmed:

Priit Adler Eesti Geodeetide Ühingu maakorralduse sektsioon

Holger Karema Eesti Ehitusinseneride Liit

Jüri Kröönström Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit

Teet Kuusmaa Eesti Toruliit

Kalev Roosiväli Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda

Tõnis Rüütel Eesti Kinnisvarafirmade Liit

Aleksander Stepanov Eesti Keesvitusühing

Aleksander Kaldas Maanteeamet

Raivo Vallner Maa-amet

Aadu Kana Majandusministeerium

Reet Neudorf Haridusministeerium

Malle Kindel Sotsiaalministeerium

Tiia Tali Eesti Kaubandus-Tööstuskoda

## **KONKREETSETE TEADMISTE JA OSKUSTE TASEMETE KIRJELDUSED**

**Algtase** – mõistete, faktide ja põhimõtete teadmine; põhiliste praktiliste oskuste kasutamine.

**Kesktase** – mõistete ja faktide tõlgendamine ja võrdlus, seoste loomine; suure hulga hästi omandatud praktiliste oskuste kasutamine.

**Kõrgtase** – seostatud faktide alusel analüüsimine, prognoosimine, järeldamine, üldistamine, hindamine; sügava spetsialiseerumisega oskuste kasutamine tegevusvaldkonna ulatuses.

## KEELTE OSKUSTASEMETE KIRJELDUSED

Alljärgnevides nõuetes on lähtunud Eesti Vabariigi keeleseaduses kasutatavatest keeleoskustasemetest, laiendades samad nõuded võõrkeelele.

Eristatakse kolme keeleoskustaset:

**Algtase** – keele piiratud suuline ja elementaarne kirjalik oskus. Isik tuleb toime tuttavates keelekasutusolukordades, saab aru selgest kõnest igapäevaelu puudutavatel teemadel, mõistab üldjoontes lihtsama teksti sisu ning oskab täita lihtsaid tüüpdokumente ja kirjutada lühikesi tarbetekste.

**Keskmine** – keele suuline ja piiratud kirjalik oskus. Isik tuleb toime mitmekesistes keelekasutusolukordades, saab aru normaalse tempoga kõnest, mõistab raskusteta igapäevaelu kajastavate tekstide sisu, suudab kirjutada oma tegevusvaldkonda puudutavaid tekste.

**Kõrgtase** – keele suuline ja kirjalik oskus. Isik väljendab ennast vabalt, sõltumata keelekasutusolukorrast, saab aru ka kiire tempoga kõnest, mõistab raskusteta keerulisemate tekstide sisu, suudab kirjutada stiililt ja funktsioonilt erinevaid tekste.