

KUTSESTANDARD

Kinnisvaramaakler, tase 5

Käesolev kutsestandard on aluseks kinnisvaratehingute kutsealal töötavate inimeste kutsealaste kompetentside arendamisele ja hindamisele.

Kutsenimetus	Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase
Kinnisvaramaakler, tase 5	5

A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvaramaakler on isik, kes tegutseb kinnisvaratehingutes käsundandja nimel või vahendajana. Kinnisvaramaakleri peamised tööülesanded on käsundi alusel vahendada kinnisvara ostu-, müügi-, üüri- ja renditehinguid ja anda kinnisvaravaldkonnaga seonduvaid konsultatsioone. Maakler tegutseb iseseisvalt või meeskonnas ja vastutab oma tegevuse eest. Maaklerid juhenduvad on töös seadusandlusest, EVS-EN 15733 standardist ja Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja heade tavade koodeksist.

A.2 Tööosad

- A.2.1 Turuinformatsiooni kogumine ja analüüsimine
 - 2.1.1 Toimunud tehingute informatsiooni kogumine.
 - 2.1.2 Avalike müügi-, üüri- ja rendipakkumiste ning hinnatrendide kogumine ja jälgimine.
 - 2.1.3 Müügi-, üüri- ja rendipakkumiste ning tehinguinformatsiooni süstematiseerimine ja sisestamine andmebaasi.
 - 2.1.4 Kogutud informatsiooni analüüsimine.
- A.2.2 Teenuse turundamine
 - 2.2.1 Sihtgrupi määratlemine.
 - 2.2.2 Turundusstrateegia väljatöötamine ja elluviimine.
- A.2.3 Läbirääkimiste pidamine ja käsunduslepingu sõlmimine
 - 2.3.1 Läbirääkimiste ettevalmistamine.
 - 2.3.2 Objekti omandiõigusega seonduvate küsimuste täpsustamine.
 - 2.3.3 Objekti koosseisu, suuruse ja seisukorra täpsustamine.
 - 2.3.4 Objektiga seotud kitsenduste ja piirangute olemasolu täpsustamine, kolmandate isikute õiguste väljaselgitamine.
 - 2.3.5 Objekti ümbruse ja piirkonna täpsustamine.
 - 2.3.6 Läbirääkimiste pidamine ja käsunduslepingu sõlmimine.
- A.2.4 Objekti turundamine
 - 2.4.1 Objekti müügitegevuse planeerimine.
 - 2.4.2 Sihtgrupi teavitamine turunduskanalite kaudu.
 - 2.4.3 Objekti esitlemine.
 - 2.4.4 Tehingutingimuste tutvustamine.
 - 2.4.5 Käsundiandja teavitamine käsundi täitmise käigust ja nõustamine.
- 2.5 Tehingu vormistamine
 - 2.5.1 Läbirääkimiste korraldamine.
 - 2.5.2 Tehinguks vajalike dokumentide ettevalmistamise korraldamine.
 - 2.5.3 Lepingu sõlmimise korraldamine ja lepingupooltega kooskõlastamine.
- 2.6 Objekti valduse üleandmine
 - 2.6.1 Üleandmise-vastuvõtmise akti ettevalmistamine.
 - 2.6.2 Valduse ja kinnisasja päraldiste üleandmine ning akti allkirjastamise korraldamine.

A.3 Töö keskkond ja eripära

Kinnisvaramaakleri töö toimub üldjoontes paindliku graafiku alusel, üldjuhul 40 h nädalas. Sõltuvalt kokkulepetest tööandjaga, töömahust või muudest töökorralduse eripäradest võib töö toimuda ka puhkepäevadel. Töö toimub võrdses ulatuses nii siseruumides kui objektide ülevaatusi teostatakse välitöödel. Tööülesanded on vahelduvad, töö maht ja rütm sõltuvad tellimuste hulgast ja tehingu objektidest. Maakleri töökeskkonnaga seotud riskifaktorid tulenevad peamiselt välitööde käigus vahendatavate ehitiste, ehitus- ja tööstusobjektide eripärast, seetõttu peab ta rangelt järgima kehtivaid ohutusnõudeid. Teatud olukordades tuleb maakleril tööülesannete täitmise käigus siseneda eravaldustesse, mistõttu võivad märkimisväärselt ohufaktoriks olla ka kurjad koduloomad, peamiselt koerad.

A.4 Töövahendid

Arvuti, fotoaparaat, kontoritarbed, telefon, andmebaasid

A.5 Tööks vajalikud isikuomadused

Kinnisvaramaakleri töö nõuab täpsust, korrektsust, konkreetset, loogilist mõtlemist ja analüüsivõimet. Töö tegemiseks on vajalikud suhtlemisoskus, usaldusväärsus, ausus ning vastutustunne. Tööülesannete edukaks täitmiseks tulevad kasuks organisatsioonilise- ja otsustusvõime, pingetaluvus ja läbirääkimisoskused. Vajalik on oskus rahumeelselt lahendada konfliktolukordi ja võime teha koostööd erinevate inimestega.

A.6 Kutsealane ettevalmistus

Kinnisvaramaakleritena töötavad inimesed, kellel on keskharidus ja kes on läbinud erialase täiendkoolituse või omandanud oma kutsealased oskused tööpraktika käigus.

A.7 Enamlevinud ametinimetused

Maakler, kinnisvaramaakler, kutseline maakler

B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur

5. taseme kinnisvaramaakleri kutse koosneb kuuest kohustuslikust kutsespetsiifilisest (B.2.1 - B.2.6) ja seitsmest kutset läbivast kompetentsist (B.2.7 - B.2.13). Kinnisvaramaakler, tase 5 kutse saamiseks tuleb taotlejal tõendada kõik kutsestandardis kirjeldatud kompetentsid.

B.2 Kompetentsid

KOHUSTUSLIKUD KOMPETENTSID

B.2.1 Turuinformatsiooni kogumine ja analüüsimine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Uurib ja kogub oma valdkonnas ja tööpiirkonnas teostatud tehingute andmeid, kasutades selleks avalikke andmebaase ja muid infoallikaid (nt internet, trükimeedia, erinevad andmebaasid, kolleegid, kinnisvarahindajad, kinnisvaraomanikud, kinnisvarafirmad jne). 2. Uurib ja kogub oma valdkonna ja tööpiirkonna müügi-, üüri- ja rendipakkumisi ning hinnatrende, kasutades selleks erinevaid infoallikaid (nt internet, trükimeedia, erinevad andmebaasid, kolleegid, kinnisvarahindajad, kinnisvaraomanikud, kinnisvarafirmad jne). 3. Selgitab välja võrdluskõlbliku informatsiooni, süstematiseerib selle ja sisestab andmebaasi. 4. Analüüsib kogutud informatsiooni ja teeb selle baasil järeldused konkreetse teenuse osutamiseks. Teadmised: a) kinnisvaraterminoloogia; b) kinnisvaratehingud; c) kinnisvaratehingutega seotud finantsmajanduslikud terminid ja määratlused; d) kinnisvarasektoriga seotud rahandus-, krediidi- ja pangandussüsteemid;	

e) kinnisvaraga seotud majanduslik ja poliitiline olukord;
f) hoonete ehitamise põhimõtted: ehitiste tüübid, hoonete konstruktsioonielemendid, ehitusprotsessi põhimõtted, ehitusmaterjalid, arhitektuuristiilid, hoonete energiasäästuga seotud teadmised.

Hindamismeetod(id):

Kirjalik ja suuline eksam, kutsealane vestlus

B.2.2 Teenuse turustamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad:

1. Määratleb enda tegevusvaldkonnast ja -piirkonnast lähtuvalt teenuse sihtgrupi.
2. Töötab välja sihtgrupist lähtuvalt optimaalse turundusstrateegia ning valib sobivad turunduskanalid. Teavitab valitud sihtgruppi eemärgiga tutvustada enda poolt pakutavat teenust ja selgitada välja nende soove ja vajadusi. Valib sihtgrupist välja potentsiaalsed kliendid, kellega asuda läbirääkimistesse.

Teadmised:

a) kinnisvaraterminoloogia;
b) kinnisvaratehingud;
c) kinnisvaraturunduse põhimõtted.
d) lubatud turundus – ja kauplemisvõtted
e) reklaami- ja tarbijakaitseseadus

Hindamismeetod(id):

Kirjalik ja suuline eksam, kutsealane vestlus

B.2.3 Läbirääkimiste pidamine, objekti ülevaatamine ja käsunduslepingu sõlmimine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad:

1. Alustab potentsiaalse kliendiga läbirääkimisi käsunduslepingu sõlmimiseks, täpsustades lepingu sõlmimiseks vajalikke asjaolusid.
2. Kontrollib objekti omandiõigust avalikest registritest. Täpsustab vajadusel kliendi esindusõiguse olemasolu. Tutvub kliendi esitatud objekti omandamise algdokumentidega.
3. Teostab kohapeal objekti vaatluse, kontrollides objekti koosseisu, suurust ja seisukorda, fikseerides olukorra visuaalsel vaatlusel. Kontrollib objekti koosseisu avalikest registritest.
4. Kontrollib objekti kohta käivad piirangud, kitsendused, servituudid ja koormatised avalikest registritest ning tuginedes kliendi ütlustele. Vajadusel kogub informatsiooni objekti lähipiirkonna ehitusõigust reguleerivate kehtivate planeeringute kohta ning selgitab välja ja kontrollib ehitusõiguse ulatuse ja tuleviku arenguvõimalused kehtivate planeeringute alusel.
5. Kogub informatsiooni objekti ümbrusesse jääva hoonestuse ja haljastuse seisukorra kohta. Kogub informatsiooni objekti lähipiirkonna taristu kohta, kasutades avalikke registreid, kehtivaid planeeringuid ja visuaalset vaatlust.
6. Selgitab potentsiaalsele kliendile läbirääkimiste käigus hetke turusituatsiooni ja hinnatrende ning annab omapoolseid hinnasoovitusi, leppides kokku vahendatava objekti alghinnas. Tutvustab käsunduslepinguga kaasnevaid õigusi, kohustusi ja volitusi ning teavitab klienti tehinguks vajalikest dokumentidest. Kirjeldab üksikasjalikult maakleriteenuse etappe, sisu ja tulemust. Selgitab maakleritasu suuruse ja selle arvestamise põhimõtteid vastavalt väljakujunenud tavadele, samuti teenusega seotud muid kulusi ja riske. Sõlmib käsunduslepingu.

Teadmised:

a) lepingute koostamise nõuded ja põhimõtted;
b) kinnisvaraga seotud õigusaktid ja normatiivid;
c) kinnisvaraterminoloogia;
d) kinnisvaratehingud;
e) kinnisvaratehingutega seotud finantsmajanduslikud terminid ja määratlused;
f) kinnisvarasektoriga seotud rahandus-, krediidi- ja pangandussüsteemid;
g) kinnisvaraturunduse põhimõtted;
h) kinnisvara hindamisega seotud mõisted ja hindamismeetodid;
i) planeeringute põhimõtted.

Hindamismeetod(id):

Kirjalik ja suuline eksam, kutsealane vestlus

B.2.4 Objekti turustamine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Määratleb objekti sihtgrupi ning planeerib lähtuvalt sellest edasise müügitegevuse: koostab strateegia ning valib välja sobivad turunduskanalid. 2. Korraldab strateegiast lähtuvalt reklaammaterjalide koostamise (sh sõnumi koostamine; objekti pildistamine; reklaammaterjalide kujundamine, trükkimine; plakatite, makettide jne valmistamine). Sisestab ja edastab koostatud reklaammaterjalid väljavalitud reklaamikanalitesse. Vajadusel korraldab kliendiüritusi ja -kampaaniaid, uuendab materjale. 3. Annab objektist huvitatud isikule suulise või kirjaliku ülevaate või tutvustab objekti kohapeal, teavitades potentsiaalset huvitatud isikut kõigist temale teadaolevatest objekti puudutavatest asjaoludest. Soovi korral edastab objekti kohta täpsustavat lisateavet. 4. Tutvustab tehingu osapooltele tehingu sõlmimisega seotud tingimusi (rahalised kohustused, valduse üleandmine, objekti koosseis, kulutuste tasumine, toimingute tähtsajad jne). 5. Esitab käsundiandjale lepingus märgitud sagedusega ja viisil teavet käsundi täitmise kohta. Vajadusel nõustab käsundiandjat edaspidiste tegevuste osas.	
Teadmised: a) kinnisvaraturunduse põhimõtted; b) kinnisvaraga seotud kasutuskulud: haldus- + hoolduskulud; c) kinnisvaraga seotud eri tüüpi kindlustused; d) kinnisvara hindamisega seotud mõisted ja hindamismeetodid; e) hoonete ehitamise põhimõtted: ehitiste tüübid, hoonete konstruktsioonelemendid, ehitusprotsessi põhimõtted, ehitusmaterjalid, arhitektuuristiilid, hoonete energiasäästuga seotud teadmised; f) hoonete haldamisega ja hooldamisega seotud teadmised: renoveerimine, haldus- ja hooldustööd jne. g) lubatud turundus – ja kauplemisvõtted h) reklaami- ja tarbijakaitseseadus	
Hindamismeetod(id): Kirjalik ja suuline eksam, kutsealane vestlus	
B.2.5 Tehingu ettevalmistamine ja vormistamine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Korraldab läbirääkimised tehingu osapoolte vahel, täpsustamaks tehingu tingimusi ja asjaolusid. Kontrollib ja täpsustab osapooli (vajadusel nende esindusõigust kinnitavaid dokumente), nende arusaamist tehingu tingimustest ning rahalistest võimalustest. Vajadusel protokollib osapoolte seisukohad ja kokkulepped. 2. Valmistab ette ja koondab kokku tehinguks vajaliku info. Notariaalse tehingu korral edastab notaribüroole tehinguga seotud info ja vajadusel ka dokumendid või nende koopiaid. 3. Kooskõlastab lepingu sõlmimise koha ja aja. Korraldab lepingu projekti koostamise ja edastamise osapooltele. Viibib lepingu sõlmimise juures.	
Teadmised: a) lepingute koostamise nõuded ja põhimõtted; b) kinnisvaraga seotud õigusaktid ja normatiivid; c) kinnisvaraterminoloogia; d) kinnisvaratehingutega seotud finantsmajanduslikud terminid ja määratlused; e) kinnisvarasektoriga seotud rahandus-, krediidi- ja pangandussüsteemid; f) kinnisvaraga seotud eri tüüpi kindlustused.	
Hindamismeetod(id): Kirjalik ja suuline eksam, kutsealane vestlus	
B.2.6 Objekti valduse üleandmine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Valmistab ette üleandmise-vastuvõtmise akti. 2. Korraldab valduse ja kinnisasja päraldiste üleandmise.	
Teadmised: a) kinnisvaraga seotud õigusaktid ja normatiivid.	
Hindamismeetod(id):	

Kirjalik ja suuline eksam, kutsealane vestlus

KUTSET LÄBIVAD KOMPETENTSID

B.2.7 Suhtlemisoskus, meeskonnatöö ja klienditeenindus	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Loob head suhted ja töötava kontaktidevõrgustiku klientide, kolleegide ja erinevate institutsioonide esindajatega. 2. Suudab töötada ja saab aru oma rollist meeskonnas. On võimeline kohandama oma suhtlemisstiili erinevate olukordade ja inimestega. 3. Järgib klienditeeninduse põhimõtteid sise-, välis-, erivajaduste ja erineva kultuuritaustaga klientidega suhtlemisel, pidades silmas organisatsiooni väärtushoiakuid nii otsesuhtlemisel kui erinevaid kommunikatsioonivahendeid kasutades. 4. Jagab oma teadmisi ja oskusi kolleegidega. 5. Mõjub usaldusväärselt. 6. Väljendab oma välimusega (korrektnes riietus, soeng jne) lugupidavat suhtumist kolleegidesse ja klientidesse. 7. Avaldab oma arvamust, väljendades ennast selgelt ja arusaadavalt nii kirjalikus kui verbaalses suhtluses. 8. On võimeline esitama oma seisukohti argumenteeritult ja veenvalt. Ei varja informatsiooni ning oskab arutlusest välja tuua olulisema. 9. Oskab leida kompromissi organisatsiooni ja kliendi huvide vahel. 10. On kohanemisvõimeline, reageerib ja kohaneb hästi muutustega, talub pinget ja tuleb hästi toime tagasilöökidega. Töötab tulemuslikult ja tuleb toime konfliktidega. Suhtub mõistvalt kriitikasse ja õpib sellest.	
B.2.8 Kutse-eetika põhimõtete järgimine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Juhindub oma tegevuses Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja heade tavade koodeksist (vt. Lisa 4) ja tunneb töökultuuri. 2. Juhindub oma tegevuses kinnisvaramaakleri kutsestandardist ja teenusestandardist EVS-EN-15733 3. Aktsepteerib teiste kinnisvara valdkonnaga seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid ja standardeid. 4. Peab kinni kokkulepetest. 5. Osutab teenust, mis vastab kokkulepitud tingimustele ning järgib õigusakte, standardeid, tööeeskirju, juhiseid ja protseduure. 6. Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi ning on oma sõnades ja tegudes ühtne. Võtab vastutuse oma käitumise ja selle tagajärgede eest. 7. On vastutustundlik ühiskonna suhtes.	
B.2.9 Tegevuste planeerimine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. Planeerib oma tegevusi ja püstitab konkreetseid tööeesmärgid. Kasutab aega efektiivselt, planeerib ja organiseerib ressursside kasutamist ja arvestab võimalike muutustega. Peab kinni kokkulepitud ajakavast, tähtaegadest ja etappidest. 2. On algatusvõimeline, näitab üles initsiatiivi projektide algatamisel ning vastutustunnet, juhtimis- ja meeskonnatööoskusi nende elluviimisel. 3. Analüüsib enda käsutuses olevat asjakohast informatsiooni ja lähtub sellest otsuste tegemisel. 4. Peab kinni töötervishoiu ja tööohutuse nõuetest.	
B.2.10 Enesearendamine/elukestva õppe protsessis osalemine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. On valmis aktiivselt osalema kutsealases arendustöös ja kutseühingu tegevuses. 2. Kasutab tööülesannete lahendamiseks oma valdkonna-spetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase täiendamise, kasutades pakutavaid arengu- ja koolitusvõimalusi. 3. On kursis muutustega ühiskonnas ning ehitus- ja kinnisvarasektoris. 4. Tunnustab uusi ideid ja arengusuundi. 5. Analüüsib ennast ja oma tööd ja planeerib selle põhjal elukestva õppe protsessist lähtuva enesearendamise.	

B.2.11 Keskkonnahoidliku tööstiili hoidmine	EKR tase 5
Tegevusnäitajad: 1. On vastutustundlik ümbritseva keskkonna suhtes. 2. Mõistab rohelist mõtteviisi oma tegevusvaldkonnas. 3. Mõistab energia- ja ressursside säästmise võimalusi ja vajalikkust ning toimib vastavalt nendele (paberivaba kontor jne).	
B.2.12 Keeleoskus	EKR tase 5
1. Sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses eesti keeles (nõutav tase C1). 2. Lisaks on ta võimeline tööalaselt suhtlema vene ja inglise keeles (vähemalt tasemel B1) ning soovitatavalt veel ühes võõrkeeles (soome keeles).	
B.2.13 Arvutioskus	EKR tase 5
1. Kasutab kontoritarkvara tasemel AO1 – AO12 Hindamismeetod(id): Läbivaid kompetentse hinnatakse integreeritult koos kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentsidega.	

C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	13-30102013-6.1/7k
2. Kutsestandardi koostajad	Peeter Nurm, Staaring Kinnisvarabüroo OÜ Ardo Lepp, DTZ Kinnisvaraekspert Aivar Roosik, DTZ Kinnisvaraekspert Ingmar Saksing, LVM Kinnisvara Tanel Olek, Uus Maa Kinnisvarabüroo Ave Kuusk, Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda
3. Kutsestandardi kinnitaja	Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	26
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	30.10.2013
6. Kutsestandard kehtib kuni	16.02.2014
7. Kutsestandardi versiooni number	7
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	3334 Kinnisvaramaaklerid ja -haldurid
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	5
C.2 Kutsenimetus võõrkeeles	
Inglise keeles	Real estate broker, level 5
Inglise keeles	real property broker
Vene keeles	маклер недвижимости
C.3 Lisad	
Lisa 1 Töösad ja tööülesanded	
Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 3 Arvuti kasutamise oskused	
Lisa 4 Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeks	