

KUTSESTANDARD

Kinnisvara hooldusjuht, tase 6

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.

Kutsenimetus	Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase
Kinnisvara hooldusjuht, tase 6	6

A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus Kinnisvara hooldusjuht töötab ehitiste konstruktsioonide ja/või tehnosüsteemide ja/või krundi hoolduse alal. Kinnisvara hooldusjuht töötab peamiselt kinnisvara korrashoiu teenuseid osutavas ettevõttes. Kinnisvara hooldusjuht juhendab oma tegevuses valdkonda reguleerivatest õigusaktidest, standarditest ja järgib oma töös kutse-eetikat, kinnisvara korrashoiu head tava ning lähtub konfidentsiaalsuse põhimõttest. Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 põhilised tööülesanded on seotud ehitise ja krundi korrashoiutööde juhtimisega. Kinnisvara hooldusjuht analüüsib kinnisvara korrashoiutööde efektiivsust, töötab välja kinnisvara hoolduse pikaajalise strateegia ja kavandab hooldustegevused. Juhendab meistreid tehnohoolduse ja heakorratööde korraldamisel. Kinnisvara hooldusjuht vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest ning ka kavandatud strateegiate ja lepingute teenustasemetete täitmise eest. Töötempo ja töö keskkond on muutuvad. Töötatakse nii büroos kui objektil ning vajadusel paindliku tööajaga. Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 kasutab oma töös tavapäraseid bürootöö- ja kommunikatsioonivahendeid, bürootehnikat ja arvutitarkvara. Lisaks kinnisvara hooldusjuht, tase 6 on kinnisvara hooldamise kutsealal kehtestatud järgmised kutsestandardid: -Kinnisvarahooldaja, tase 3 -Kinnisvarahooldaja, tase 4; -Kinnisvara heakorrameister, tase 5; -Kinnisvara tehnohoolduse meister, tase 5; Kinnisvarahooldaja, tase 3 teeb kinnisvara korrashoiu töid objektil. Kinnisvarahooldaja, tase 4 teeb võrreldes 3. taseme kinnisvarahooldajaga keerukamaid kinnisvara korrashoiu töid ja lisaks tehnohooldustöid. Kinnisvara heakorrameister, tase 5 korraldab kinnisvara heakorratöid ja juhendab heakorratööde tegijaid. Kinnisvara tehnohooldusmeister, tase 5 korraldab kinnisvara tehnohooldustöid ja juhendab tehnohoolduse tegijaid.
A.2 Tööosad A.2.1 Kinnisvarahoolduse protsesside juhtimine ja teenuste korraldamine A.2.2 Kinnisvarahooldusteenuste kvaliteedijuhtimine
A.3 Kutsealane ettevalmistus Kinnisvara hooldusjuhtidena töötavad tavapäraselt inimesed, kellel on kõrgharidus ja kelle kutsealased oskused on omandatud kutsealaste täienduskoolituste ja praktilise töö käigus.

A.4 Enamlevinud ametinimetused

Hooldusgrupi juht, hooldusnõunik, hoolduskonsultant, hooldusjuht

A.6 Tulevikuoskused

Tulevikus kasvab kinnisvara hooldusjuhi roll kinnisvara korrashoiu strateegilise planeerijana. Suurem tähelepanu on pikaajalise hooldusstrateegia koostamisel, ressursside optimeerimisel ning keskkonnasäästlike ja tehnoloogiapõhiste lahenduste juurutamisel. Töö eeldab suutlikkust analüüsida andmepõhiselt hooldustegevuste tulemuslikkust ja seada sihiks kestlikkuse eesmärgid.

Oskused, mis on olulised juba täna, kuid muutuvad tulevikus kinnisvara hooldusjuht, tase 5 rollis veelgi tähtsamaks valdkonna tulevikusuundumuste mõjul, on järgmised:

- oskus töötada tehnoloogiateadlikult ning kasutada digitaalseid tööriistu hooldustegevuste planeerimiseks ja jälgimiseks;
- oskus analüüsida andmeid ning hinnata tööde tulemuslikkust ja kuluefektiivsust;
- oskus kavandada ja ellu viia keskkonnasäästlike ning energiatõhusaid hoolduslahendusi;
- oskus koostada pikaajalisi strateegiaid ning siduda need kliendi ootuste ja teenustaseme kokkulepetega;
- meeskonna- ja koostööoskus.

B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur

Kutse kinnisvara hooldusjuht, tase 6 koosneb üldoskustest B.2 ja kohustuslikest kompetentsidest B.3.1. ja B.3.2
Kutse saamiseks tuleb tõendada üldoskused ja kohustuslik kompetents.

Kvalifikatsiooninõuded haridusele ja töökogemusele

Nõuded kutse taotlemisel

a) Kinnisvara korrashoiu alane kõrgharidus ja vähemalt 3-aastane erialane töökogemus kinnisvara korrashoiu valdkonnas viimase 7 aasta jooksul
või

b) Kinnisvaraheakorra meister, tase 5 kutse (või kinnisvaratehnohoolduse meister, tase 5 kutse) ja vähemalt 5-aastane erialane töökogemus kinnisvara korrashoiu valdkonnas viimase 7 aasta jooksul.

Nõuded kutse taastõendamisel

a) Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 kehtiv või mitte enam kui üks aasta tagasi kehtivuse kaotanud kutse

b) Töökogemus kinnisvarahoolduse alal vähemalt poole talle eelnevalt antud Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 kutsetunnistuse kehtivuse ajast

c) Kutse kompetentsusnõuetega seotud täienduskoolituse läbimine mahus vähemalt 40 akadeemilist tundi

Kutse andmise korraldus, sh kutset taotleva isiku esitatavad dokumendid ja kutse taotleja kutsealase kompetentsuse hindamise viis ja vormid on reguleeritud kinnisvara korrashoiu kutsete andmise korras.

B.2 Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 üldoskused

Mõtlemisoskused

1. Analüütiline mõtlemine – analüüsib ja hindab tööprotsesse tervikuna ning suunab lahenduste rakendamist probleemide ennetamiseks ja tõhustamiseks.

2. Loovmõtlemine – loob uusi lahendusi töö kvaliteedi ja tõhususe suurendamiseks ning toetab nende elluviimist meeskonnas.

Enesejuhtimisoskused

3. Väärtustest lähtumine – kujundab ja suunab meeskonna tegevust hea tava (Lisa 1) alusel ning loob eetilise ja kliendikeskse töökultuuri.

4. Juhistest ja nõuetest lähtumine – juhib töökorraldust ja tagab nõuete järgimise ka keerukates ja muutuvates olukordades.

5. Enesearendamine – täiendab oma teadmisi ja oskusi süsteemselt, toetab uuenduste juurutamist organisatsiooni tasandil.

6. Vastutustundlik käitumine – kujundab keskkonnahoidlikke tööpõhimõtteid ning suunab jätkusuutlikke lahendusi organisatsiooni tasandil.

Lävimisoskused

7. Meeskonnatöö – teeb tõhusat koostööd ka keerukates ja rahvusvahelistes meeskondades ning kohandab oma suhtlemisstiili erinevate osapooltega

8. Keeleoskus – sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses eesti keeles (nõutav tase C2). Lisaks on ta võimeline tööalaselt suhtlema vene või inglise keeles (vähemalt tasemel B2) ning soovitatavalt veel ühes võõrkeeles (nt soome keeles). (Lisa 2).

9. Digipädevus - kasutab igapäevatoos arvutit järgmistel tasemetel: infotöötlamine, kommunikatsioon, sisuloome, probleemilahendus ja ohutus iseseisva kasutaja tasemel. (Vt lisa 3)

B.3 Kompetentsid

B.3.1 Kinnisvarahoolduse protsesside juhtimine ja teenuste korraldamine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad

1. Koostab kinnisvarahoolduse strateegia ja hoolduskava ning korraldab hoolduskava rakendamise.
2. Korraldab kinnisvara korrashoiu põhiteenuste juhtimist ja teenuste osutamiseks vajalike vahendite kasutamist.
3. Töötab välja teenustasemetel kirjeldused ja nende mõõdikud ning kooskõlastab need teenuse tellijaga.
4. Töötab välja süsteemi kinnisvaraobjekti andmete (sh üldandmed ja tehnilise seisukorra info) kogumiseks, ajakohastamiseks ja dokumenteerimiseks ning korraldab selle toimimise.
5. Korraldab avariiteenistuse ja klienditeeninduse toimimist vastavalt ettevõtte töökorraldusele.
6. Hindab kinnisvarahoolduse teenuse efektiivsust, analüüsides majandusolusid ning kinnisvaraobjekti omanike ootusi ja vajadusi.
7. Seirab regulaarselt hooldusteenuste kulgu ning seotud tulusid ja kulusid, kavandab vajalikke muudatusi teenuste optimeerimiseks.
8. Töötab välja protseduurid teenuse pakkumuste koostamiseks, hangete läbiviimiseks ning lepingute sõlmimiseks, täitmise jälgimiseks ja ajakohastamiseks.
9. Valmistab ette kinnisvarahooldusteenuste lepingud, osaleb lepinguläbirääkimistel ja sõlmib lepingud volituste olemasolul.
10. Osaleb kinnisvaraobjekti rekonstrueerimise või funktsionaalse ümberkujundamisega seotud ehitusprojektides vastavalt lepingulisele kokkuleppele.
11. Korraldab kinnisvara tehnilise seisundi ja seal tehtavate hooldustegevuste üle järelevalvet, lähtudes kinnisvaraobjekti omaniku huvidest.

Teadmised:

- 1) töökeskkonna ja -ohutuse põhialused;
- 2) suhtlemise ja klienditeeninduse alused;
- 3) majanduse alused, ettevõtluse põhialused ja kinnisvaraökonoomika;
- 4) tehnilise dokumentatsiooni mõistmine;
- 5) ehitistes, selle konstruktsioonides ja tehnosüsteemides kasutatavate materjalide omadused;
- 6) ehitiste tehnilise seisukorra hindamise alused;
- 7) ehitus- ja korrashoiutööde üldised kvaliteedinõuded;
- 8) valdkonna õigusaktid ja lepinguhaldus;
- 9) objekti tehnilise ülevaate, objekti majandus- ja hoolduskava koostamise põhimõtted;
- 10) kinnisvara hooldustööde korraldamise ja dokumenteerimise põhimõtted;
- 11) organisatsiooni- ja projekti juhtimise alused;
- 12) keskkonnasäästlikkuse põhimõtted.

B.3.2 Kinnisvarahooldusteenuste kvaliteedijuhtimine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad

1. Töötab välja teenuste kvaliteedijuhtimise tegevused, lähtudes lepingulistest kokkulepetest, õigusaktidest, organisatsiooni eesmärkidest ja klientide ootustest, ning korraldab nende rakendamise.
2. Määratleb teenuste mõõdetavad kvaliteedinäitajad ja rakendamise põhimõtted.
3. Hindab teenuste vastavust kokkulepitud kvaliteedinõuetele ja analüüsib teenuste tulemuslikkust.
4. Tuvastab kõrvalkaldeid teenuste kvaliteedis, töötab välja parendusmeetmed ja korraldab nende rakendamise.

Teadmised:

1) ehitus- ja korrashoiutööde üldised kvaliteedinõuded.

C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile

1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-11112025-4.3.5/9k
2. Kutsestandardi koostajad	Heikki Lind, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit Miguel Ortega, KV Service OÜ Tiit Teder, Villevar OÜ Leena Paap, Tallinna Tehnikakõrgkool Janek Hintsov, Newsec Eesti Leho Lilleorg, Tallinna Lasnamäe Mehhaanikakool Sirje Talvistu, Koduhooldus OÜ
3. Kutsestandardi kinnitaja	Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	60
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	11.11.2025
6. Kutsestandard kehtib kuni	31.01.2031
7. Kutsestandardi versiooni number	9
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	6

C.2 Kutsenimetuse võõrkeeles

Inglise keeles	Facility Maintenance Manager, EstQF Level 6
----------------	---

C.3 Lisad

- Lisa 1 [Keelte oskustasemete kirjeldused](#)
- Lisa 2 [Digipädevuste enesehindamise skaala](#)
- Lisa 3 [Kasutatavad mõisted](#)
- Lisa 4 [Heade tavade koodeks](#)