

MTÜ EKKL arenguprogramm 2021 - 2025

Kinnitatud
MTÜ EKKL2020 üldkoosoleku otsusega

EKKL missioon - põhieesmärk

MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit (edaspidi liit) on kinnisvarakeskkonna juhtimise ja korrashoiu (edaspidi korrashoiu) teenuseid osutavate organisatsioonide ja ettevõtjate erialaliit ja kutse andja, kelle põhieesmärgiks on eelkõige esindada liikmetest korrashoiu ettevõtjate ühiseid huvisid aga ka kõigi liikmete ühishuvide esindamisel liikmetele pakutavate teenuste kaudu aidata kaasa kinnisvarakeskkonna säilimisele ja väärtustamisele, korraldada kutse andmist, sertifitseerimist, valdkonna aluste, heade tavade ja parima tegevuspraktika arendamist ja propageerimist. Liit on valdkonnakeskne erialaliit, kelle prioriteediks on liidu liikmetest korrashoiu ettevõtjate ühiste huvide ning vajaduste esindamine ja toetamine. Liidu tegevuses on olulisel kohal kogu liikmeskonna suhtes asjatundlikud ja tasakaalustatud käsitlemised, eelkõige: professionaalsus, head tavad ja parimad tegevuspraktikad, tegevused haldus – hooldus – heakord, tegijad suured – keskmised – väikesed, piirkonnad Tallinn – muu Eesti, era- ja avalik sektor. Liidu põhiülesanded:

- mõjutada erialast ettevõtluskeskkonda reguleeriva seadusandluse loomist ja arendada valdkonna tegevuse professionaalseid aluseid;
- aidata kaasa korrashoiu turu korrastamisele ja korrashoiu ettevõtjate vajaduste rahuldamisele oma liikmete ja nende klientide ühiseid huve arvestades;
- suurendada kinnisvara omanike ja laia üldsuse teadlikkust korrashoiuteenuste väärtustloovast olemusest;
- aidata kaasa korrashoiu valdkonna kutsetunnistuste ja sertifikaatide väärtustamisele;
- vahendada liikmetele erialast informatsiooni ja korraldada ühistegevust;
- pakkuda oma liikmetele vajalikke teenuseid, mis aitavad suurendada nende poolt osutavate teenuste lisandväärtust.

Liidu visioon 2025

Liidu visioon on jätkuvalt olla Eestis ja rahvusvaheliselt tunnustatud erialaliit, kes on korrashoiu valdkonnas usaldusväärseim, asjatundlikuim ja eelistatuim koostööpartner kinnisvarasektoris tegutsevatele sidusrühmadele Eestis ja lähiturudel. Liidu liikmeskond esindab olulist osa valdkonna ettevõtetest, kinnisvaraomanikest ja kohalikest omavalitsustest. Sellega seonduvalt koondab liidu liikmeskond olulist osa seonduvast teadmusest ja on valdkonna arengu suunamisel arvestatava mõjuga partneriks.

Liit arendab arenguprogrammi 2021 - 2025 kohaselt koostöös partneritega välja ja pakub aktiivselt konkurentsivõimelisi kvaliteetseid teenuseid oma liikmeile ja teistele sidusrühmadele.

Liidu sidusrühmad on kõik korrashoiu teenust pakuvad ettevõtjad, kinnisvara omanikud üksikult ja oma ühenduste kaudu, kinnisvara arendajad, kinnisvara hindajad, kinnisvara vahendajad, projekteerijad, ehitusettevõtjad, kindlustajad, pangad, turvateenuste osutajad ja nende esindusorganisatsioonid ning erialast ettevõtluskeskkonda reguleerivate õigusaktide loojad ja kinnitajad, aga ka erialast ettevõtluskeskkonda kontrollivad ja rahastavad avaliku sektori organisatsioonid. Perioodil on vajalik süvendada ja kinnistada koostööd sidusrühmadega.

Liidu selgitav lause (*one-sentence*) on: **Teadlik ja professionaalne kinnisvara korrashoid**

Liidu tööteemad ja eesmärgid 2025

Liidu missioonist, visioonist, liikmete küsitluse ja tagasiside tulemustest lähtuvalt määratleb liit järgmised prioriteetsed tööteemad ja põhieesmärgid:

Liikmeskond

Liikmeskonna osas on liidu 2021 - 2025 arenguprogramm prioriteetne eesmärk kaasata kinnisvara korrashoiuga tegelevaid ettevõtjaid, kes veel ei ole liidu liikmed (NB! suur potentsiaal heakorra ettevõtete osas) aga ka keskenduda järgmiste sidusrühmade suuremale kaasamisele:

- Tehnoloogiateenuseid osutavad ettevõtted
- Ärikinnisvaraomanikud ja –investorid
- Kohalikud omavalitsused ja riigiasutused (avalik-õiguslikud)
- Korterühistud

Regionaalselt on vajalik pidada prioriteediks Ida-Virumaa ja Lõuna piirkonnast uute liikmete kaasamist. Korterühistute osas liit ei vii läbi aktiivset massilist liikmeskonda värbamist, oodatud on eelkõige kõrgel tasemel tegevust arendavad korteriühistud, millise juhatuse liikmel on kinnisvara korrashoiu kutse.

Liikmeskonna ja liidu tulubaasi suurendamise üheks võimaluseks on valdkonnas tegutsevate füüsiliste isikute võtmine liikmeks, mis eeldab vastavat liidu põhikirja muutmist üldkoosoleku poolt. Arenguprogrammi koostamisel saadud liikmete tagasiside antud küsimuses tõi välja, et juriidilisest isikust liikmete prioriteetsus peaks säilima ja füüsilistele isikutele liidu liikmeks saamise lahendus vajaks põhjalikku analüüsi enne kehtestamist. Võimalikud nõuded võiksid näiteks olla üle 10 aasta valdkonnas töökogemus ja/või valdkonna 5 või 6 taseme kutse olemasolu. Selgitamist vajab ka see, mida liit spetsiifiliselt pakuks füüsilisest isikust liikmetele ning kuidas ja kas saaks liit alternatiivina paremini kaasata valdkonnas tegutsevaid füüsilisi isikuid ilma täisliikme õiguste staatust pakkumata.

Liikmeskonna arvu osas on miinimumeesmärk hoida liikmeskonda tasemel 100 – 120 liiget, taotluseesmärk on aastaks 2025 saavutada liikmeskond 130 liiget.

Osalemine valdkonna õigusloomes ja korrashoiustandardite kujundamine.

Osaleda pidevalt erialast ettevõtluskeskkonda reguleeriva seadusandluse loomise protsessis eesmärgiga mõjutada seda liikmete huvidele ja vajadustele vastavamaks, eelkõige korteriomandi- ja korteriühistuseaduse, ehitusseadustiku ja riigihangete seaduse rakendamisel ja vajalike õigusaktide või nende muudatuste koostamisel aga samuti ka kõigi teiste erialast ettevõtluskeskkonda reguleerivate õigusaktide väljatöötamisel.

Käesoleval ajal ei esita õigusaktid korrashoiuga tegelevale isikule kehtiva kutse olemasolu nõudeid, v.a. alates 01.01.2018 korteriomandite valitseja majahaldurile. Vajalik on korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestada ka kutsenõue tehnohooldusega tegelevatele isikutele. Vajalik

on valmistada ette ja esitada ehitusseadustiku § 24 (2) täiendamise eelnõu, mille kohaselt analoogselt teiste ehitiste elukaare tegevustega (projekteerimine, ehitamine, omanikujärelevalve jne) peab korrashoiuga tegelev isik olema oma tegevuste valdkonnas asjatundlik ja pädev ning täitma korrashoiu tegevusala kvalifikatsiooninõuded, s.t. omama korrashoiu valdkonna vastavat kehtivat kutset. Tegevuste eesmärgiks on, et korrashoid on vähemalt ärikinnisvara ja avaliku kasutusega ehitiste osas hiljemalt 2025 aastaks reguleeritud tegevus (v.a. antud nõude püstitamine väikeehitiste (ühepere eramud, taluhooned jne) ja lihtsamatele vähese kasutajate arvuga ehitistele ning vähest kvalifikatsiooni ning vastutuse ja ohu taset nõudvate tööde osas).

Kehtivate Eesti korrashoiu alaste standardite EVS 807:2020 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“ ja EVS 910:2017 „Kinnisvara korrashoiu hanke dokumendid ja nende koostamise juhend“ korraline järgmine üle vaatamine ja uuendamine EVS juhiste järgi on vaja teostada aastatel 2021 – 2023. Aastal 2021 tuleb koostada EVS 807 täiendus hooldusjuhendi koostamise ja üleandmise teemal.

Kõikide nimetatud standardite osas on vajalik pidevalt jälgida muutusi valdkonna õigusloomes ja tegevuspraktikas ning arvestada nendega standardite korralisel ülevaatamisel ja uuendamisel. Oluliste muutuste korral on vajalik algselt standardite uuendamine ennetähtaegselt. Standardite uuendamiseks tuleb kaasata avaliku sektori osalist toetust.

Koostöös huvitatud osapooltega on vajalik töötada välja ja rakendada korrashoiu kulude seire süsteem (korrashoiukulude analüütika ja selle põhine regulaarne kinnisvara korrashoiu kulude avaldamine), kaasates nendeks tegevusteks ülikoole, parimaid eksperte ja osaliselt avaliku sektori toetust. Vajalik on perioodil valdkonna teenuste tehnilise kirjelduse, märgise, hankepassi, kvalifikatsiooni ja sertifitseerimise teemadel juhiste koostamine valdkonna hankijatele ja pakujatele ja/või vajadusel õigusloomeliste muudatuste algatamine.

Liit oma tegevustes ja koostöös partneritega toetab varimajanduse ja ümbrikupalga vastaste õiguslike meetmete tõhustamist.

Kutse andmine

Keskenduda korrashoiu valdkonna kutse andmisele, selle aluste ja tegevuste sisu arendamisele ning kutse andja staatuse kindlustamisele. Jätkata iga-aastaselt taotlejate hindamise aluste ja meetodika (testid, tasemetöö, proovitöö, hindamise korraldus) ajakohastavat arendamist, et tagada kutse andmise kvaliteedi pidev kasv. Liidu poolt tugevdada koostööd kutse- ja kõrgkoolidega, kes pakuvad valdkonna õpet, samuti koostöös töötada välja ja rakendada kutse- ja kõrgkoolides valdkonna täiskasvanute täiendõppe ja praktikakohtade võimaldamise lahendused.

SA Kutsekoda poolt on liidule antud valdkonna kutse andja õigused volituste tähtajaga 29.10.2023. Vajalik on ettevalmistada edukas osalemine 2023 aastal valdkonna kutse andja õiguste saamiseks järgmiseks 5 aastaseks perioodiks. Aastatel 2022 – 2024 on koostöös SA Kutsekoda vajalik ajakohastada kõik praegu kehtivad 9 valdkonna kutsestandardit.

Koostöös Tallinna Tehnikaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga koostada korrashoiu valdkonnas tase 7 kutse (korrashoiuekspert-analüütik). Kutse üheks eelduseks peaks olema kinnisvara haldusjuht tase 6 ja hooldusjuht tase 6 olemasolu. Koostöös SA Kutsekoda välja

töötada vastav tase 7 kutsestandard ja asuda koostöös kõrgkoolidega valmistada ette korrashoiu valdkonna tase 7 kutsestandardi baasil korrashoiu magistriõppe avamine hiljemalt 2023.

Sertifitseerimine

Liidu sertifitseerimise süsteemis on vajalik hiljemalt 2022 aastaks ettevalmistada uued nõuded ja kriteeriumid (eeldatavalt praegusel tasemel 2 või 3) ja alustesse sisse viia üleminek neljalt sertifitseerimise tasemelt ühele või kahele sertifitseerimise tasemele. Sertifitseerimise aluste osas on vajalik pidevalt jälgida muutusi valdkonna õigusloomes ja tegevuspraktikas ning oluliste muutuste korral on vajalik algatada sertifitseerimise aluste muutmine.

Saavutada valdava osa liikmete sertifitseeritus ja teenindatavate objektide täismahus kaetus kutsega tööliste, spetsialistide ja juhtidega. Samuti valdaval osal erasektori hangetel kutse- ja sertifikaadi nõuete ning standardiseeritud tüüpvormide ja aluste kasutamine, nende tunnustamine ja laiapõhjalisem rakendamine.

Vajalik on rakendada sertifikaadi kehtivuse pikendamine ja kohustuslik vaheaudit selle kehtivuse ajal ning saavutada iga sertifikaadi range vastavus algselt täidetud nõuetele kogu selle kehtivuse perioodil. Kaaluda tuleks, kas on liidu poolt võimalik ja põhjendatud sertifitseerimise viimine sertifitseerimisasutuse nõuete tasemele.

Valdkonna head tavad, teenused ja teavitamine

Tulenevalt valdkonna õigus- ja ettevõtluskeskkonna muutustest regulaarselt vähemalt kord 3 aasta jooksul, esmaselt 2022 aastal, üle vaadata ja ajakohastada liidu heade tavade koodeks. Perioodil moodustada liidu aukohtu institutsiooni uuendatud koosseis valdkonna kõige usaldusväärsematest, erapooletutest ja tunnustatud ekspertidest.

Valdkonnas silmapaitvalt tegutsejate tunnustamiseks on vajalik lisaks aasta aunimetustele läbi analüüsida ja arendada välja valdkonna erialaste stipendiumide statuut ning käivitada iga-aastaselt stipendiumide andmine.

Arendada ja muuta liidu koduleht eelkõige kinnisvara korrashoidjatele ja kinnisvaraomanikele korrashoiu valdkonna juhtivaks ja populaarsemaks teabeportaaliks aga samuti liikmete tegevust toetavaks ja parimaid tegevuspraktikaid tutvustavaks teabeallikaks. Koostöös korrashoiu tarkvara arendajatega välja töötada ja käivitada IT uus korrashoiu liidu keskkond kinnisvaraomanikele ja korrashoiu teenuste osutajatele ja kasutajatele, mis sisaldaks:

- Suhtluse, teenuste ja hangete teemadel liidu poolt administreeritavat keskkonda
- Ürituste, kutse andmise ja sertifitseerimise registreerimise lahendusi
- Liidu elektroonsete toodete (standardid (koostöös EVS), raamatud ja juhendid) müügi e poodi
- Valdkonna tööbörsi

Teenuste osas on eesmärgiks:

- Koostöös pankade ja kindlustusseltsidega töötada välja liikmetele suunatud eriprogrammid ja soodustingimused
- Koostöös valdkonna ekspertidega arendada välja ja rakendada liidu poolt liikmetele soodushindadega pakutavad teenused:
 - Valdkonna juriidilise nõustamise teenus
 - Valdkonna tehnilise ja protsesside korralduse teenus

Vajalik on 2021 ajakohastada liidu meediaprogramm, mille koostamisse tuleb kaasata avaliku sektori osalist toetust ja meediavaldkonna ekspert. Meediaprogrammi kaudu tuleb jõuliselt propageerida korrashoidjate ja kinnisvaraomanike sihtrühmas korrashoiu häid tavasid, kuvandit ja parimat tegevuspraktikat, tõsta sihtrühmade teadlikkust seonduvalt korrashoiu kutsete, sertifikaatide, hangete korralduse ja lepingu täitmise koostööga, kaasates selleks läbiviidavate teabepäevadel ja koolitustel osaliselt avaliku sektori toetust. Samuti teavitada ühiskonda valdkonna tähtsusest ja meie ühistest eesmärkidest.

Liidu väljundite (sihtrühmana meedia, avalik sektor, kinnisvaraomanikud, pangad, kindlustajad jt) tugevdamiseks ja juhatusele regulaarselt aktuaalse nõustava sisendi ja ideede andmiseks aga ka meediasuhtluse koordineeritud korraldamiseks jätkata regulaarselt liidu ümarlaudade ja valdkonna foorumite läbiviimist.

Liidu tegevuse juhtimine

Liidu üldkoosolek

Liidu kõrgeimaks organiks on liidu liikmete üldkoosolek. Vastavalt seadusele kuulub üldkoosoleku pädevusse:

- 1) põhikirja muutmine;
- 2) juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine;
- 3) volinike valimine ja tagasikutsumine;
- 4) juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine;
- 5) majandusaasta aruande kinnitamine;
- 6) mittetulundusühingu lõpetamise, ühinemise ja jagunemise otsustamine;
- 7) muude põhikirjaga ettenähtud organite liikmete valimine, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti;
- 8) muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud teiste organite pädevusse.

Punktides 1–6 nimetatud küsimuste otsustamist ei tohi põhikirjaga anda juhatuse või muu organi pädevusse. Üldkoosolek valib ja määrab liidu 3 – 7 liikmelise juhatuse volituste tähtajaga 3 aastat.

Liidu juhatuse

Liidu juhatuse põhitegevuseks on liidu põhikirjast tulenevate liidu tegevuste, üldkoosoleku otsuste ja käesoleva liidu arenguprogrammi täitmise korraldamine. Liidu tegevust juhib juhatuse oma koosolekutel vastu võetud otsuste kaudu. Juhatuse võib endi hulgast valida juhatuse esimehe või juhatuse esimehe-tegevjuhi aga võib ka liidu igapäevase jooksva töö teostamiseks moodustada eraldi liidu direksiooni ja/või osakonna ja/või töökomisjone.

Aastani 2020 on olnud liidu juhtimisel kasutusel lahendus, kus juhatus on endi hulgast valinud juhatuse esimehe ja sõlminud lepingu tegevjuhiga. Liidu igapäevast jooksvat tööd on korraldanud 1 töötaja. Perioodil kuni aastani 2025 tuleks liidu tegevuses arenguprogrammi eesmärkide saavutamiseks vastavalt vajadusele rakendada 2-3 töötajat, näiteks liidu tegevjuht (liikmeskond, osalemine valdkonna õigusloomes ja standardid ning head tavad ja teavitamine), kutse andmise-sertifitseerimise projektijuht (kutse andmine ja sertifitseerimine), teenuste spetsialist (teenuste arendamine ja osutamise korraldamine).

Liidu töökomisjonid ja liikmetele suunatud tööformaadid

Käesoleval ajal tegutsevad SA Kutsekoja poolt kuni kutse andja volituste tähtaja lõpuni institutsionaalselt määratud ja liidu juhatuse poolt isikuliselt määratud 8 liikmeline liidu kutsekomisjon ning liidu kutsekomisjoni poolt tähtajaga 29.19.2023 isikuliselt määratud 7 liikmeline liidu hindamiskomisjon.

Traditsiooniks on kujunenud iga-aastane liidu talvefoorum Lõuna regioonis, suvefoorum Põhja regioonis ja sügisfoorum Tallinnas, aga samuti oktoobrikuus koostöös Äripäevaga ärikinnisvara halduse konverents Tallinnas ja november kui üle-eestiline korrashoiu kuu. Traditsiooniliselt toimuvad regulaarsed liikmete ümarlaud Tartus ja Tallinnas. Nimetatud traditsioone tuleb jätkata ajakohastades nende formaati ja uuendades sisu ning arenguprogrammi vältel pakkuda välja ka uusi liikmete poolt soovitud tööformaate.

Teemast huvitatud liikmetele tuleb pakkuda võimalusi käivitada korrashoiu tegevuste kolme põhivaldkonna (haldus, tehnohooldus, heakord) ja kinnisvaraomanike-avaliku sektori osakondade moodustamine, mis annaks liidu siseselt uue kvaliteedi ja sisendi nende valdkondade esindajatele ainult nende valdkonnaga seonduvate teemade spetsiifiliseks arendamiseks. Osakondade moodustamine on vastavalt liidu põhikirjale liidu juhatuse pädevuses.

Käesoleva dokumendi koostamisel on lähtutud liikmete hulgas ajavahemikul veebruar 2020 – oktoober 2020 juhatuse koosolekutel, seminaridel, töötubades ja ümarlaudadel läbi viidud liidu 2021 - 2025 arenguprogrammi koostamise, töökavandi tutvustamise ja tagasiside küsitluse tulemustest. Lõpliku nimetusega „MTÜ EKKL arenguprogramm 2021 - 2025“ dokument on juhatuse poolt esitatud kinnitamiseks liidu liikmete 16.11.2020 üldkoosolekule ja on aluseks liidu juhatuse poolt aastatel 2021 – 2025 tegevuste kavandamisel, aasta eelarvete koostamisel ja liidu eesmärkide saavutamisel.

EKKL 2021 - 2025 arenguprogrammi elluviimise teemaline ja ajaline tegevuskava

Arenguprogrammi teema	Saavutatavate tulemuste kirjeldus	Tähtajad	Vastutajad-täitjad
1. Liikmeskond	Saavutatud on miinimumeesmärk hoida liikmeskonda tasemel 100 – 120 liiget, taotluseesmärk liikmeskond 130 liiget.	2025	
	Läbi on analüüsitud ja leitud sobilik lahendus füüsilisest isikust liikmeskonda kaasamise küsimusele	2022	
2. Osalemine valdkonna õigusloomes ja korrashoiustandardite kujundamine	Korrashoid on vähemalt ärikinnisvara ja avaliku kasutusega ehitiste osas hiljemalt 2025 aastaks reguleeritud tegevus	2025	
	Standardid EVS 807 ja EVS 910 on ajakohastatud	2021 - 2023	
	Koostatud on EVS 807 täiendus hooldusjuhendi koostamise ja üleandmise teemal.	2021	
	Välja töötatud ja rakendatud on kinnisvara korrashoiu kulude seire süsteem	2024	
3. Kutse andmine	Edukas osalemine 2023 aastal valdkonna kutse andja õiguste saamiseks järgmiseks 5 aastaseks perioodiks.	2023	
	Kõik kehtivad 9 valdkonna kutsestandardit on ajakohastatud	2022 - 2024	
	Valdkonna kutse tase 7 kutsestandard ja magistriõppe kava on koostatud	2023	
4. Sertifitseerimine	Üleminek ühele või kahele sertifitseerimise tasemele	2022	

Arenguprogrammi teema	Saavutatavate tulemuste kirjeldus	Tähtajad	Vastutajad-täitjad
	Valdava osa liikmete sertifitseeritus ja teenindatavate objektide täismahus kaetus kutsega tööliste, spetsialistide ja juhtidega.	2025	
5. Valdkonna head tavad, teenused ja teavitamine	Liidu heade tavade koodeks ja aukohtu koosseis on ajakohastatud.	2022	
	Välja on töötatud liidu valdkonna erialaste stipendiumide statuut ning käivitatud iga-aastaselt stipendiumide andmine.	2022	
	Välja on töötatud ja käivitatud IT uus korrashoiu liidu keskkond	2021 - 2023	
	Koostöös pankade ja kindlustusseltsidega on välja töötatud liidu liikmetele suunatud eriprogrammid ja soodustingimused	2021 - 2023	
	Ajakohastatud on liidu meediaprogramm	2021	

Märkus – Lahtri „Vastutajad-täitjad“ ja iga-aastase liidu eelarve sisustab juhatus peale arenguprogrammi kinnitamist