

KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMINE
Osa 2: Kinnisvarakeskkonna juhtimise
lepingute ettevalmistamine

Facility Management
Part 2: Guidance on how to prepare
Facility Management agreements

EESTI STANDARDI EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on Euroopa standardi EN 15221-2:2006 “Facility Management – Part 2: Guidance on how to prepare Facility Management agreements” ingliskeelse teksti identne tõlge eesti keelde ning tõlgendamise erimeelsuste korral tuleb lähtuda ametlikes keeltes avaldatud tekstidest,
- omab sama staatust, mis jõustumisteate meetodil vastuvõetud originaalversioon,
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 20.11.2009 käskkirjaga nr 218,
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2009. aasta detsembrikuu numbris.

Standardi tõlkis professor Roode Liias, eestikeelse kavandi ekspertiisi teostas MTÜ EKHHL, käesoleva standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 “Kinnisvara korrashoid”.

Standardi tõlke koostamisetepaneku esitas EVS/TK 36 “Kinnisvara korrashoid”, standardi tõlkimist korraldas Eesti Standardikeskus ning rahastas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Euroopa standardimisorganisatsioonide poolt rahvuslikele liikmetele Euroopa standardi teksti kättesaadavaks tegemise kuupäev on 25.10.2006. Date of Availability of the European Standard EN 15221-2:2006 is 25.10.2006.

Käesolev standard on eestikeelne [et] versioon Euroopa standardist EN 15221-2:2006. Teksti tõlke avaldas Eesti Standardikeskus ja see omab sama staatust ametlike keelte versioonidega. This standard is the Estonian [et] version of the European Standard EN 15221-2:2006. It was translated by Estonian Centre for Standardisation. It has the same status as the official versions.

ICS 03.080.99 Muud teenused; 91.040.01 Hooned üldiselt
Võtmesõnad: juhtimine, kinnisvarakeskkond
Hinnagrupp S

Standardite reprodutseerimis- ja levitamisoigus kuulub Eesti Standardikeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse poolt antud kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, palun võtke ühendust Eesti Standardikeskusega:

Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; www.evs.ee; Telefon: 605 5050; E-post: info@evs.ee

ICS 03.080.99; 91.040.01

English Version

**Facility Management - Part 2: Guidance on how to prepare
Facility Management agreements**

Facilities management - Partie 2 : Lignes directrices sur la
façon d'élaborer des accords de facilities management

Facility Management - Teil 2: Leitfaden zur Ausarbeitung
von Facility Management-Vereinbarungen

This European Standard was approved by CEN on 16 September 2006.

CEN members are bound to comply with the CEN/CENELEC Internal Regulations which stipulate the conditions for giving this European Standard the status of a national standard without any alteration. Up-to-date lists and bibliographical references concerning such national standards may be obtained on application to the Central Secretariat or to any CEN member.

This European Standard exists in three official versions (English, French, German). A version in any other language made by translation under the responsibility of a CEN member into its own language and notified to the Central Secretariat has the same status as the official versions.

CEN members are the national standards bodies of Austria, Belgium, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Hungary, Iceland, Ireland, Italy, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Malta, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Romania, Slovakia, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland and United Kingdom.



EUROPEAN COMMITTEE FOR STANDARDIZATION
COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION
EUROPÄISCHES KOMITEE FÜR NORMUNG

Management Centre: rue de Stassart, 36 B-1050 Brussels

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1 KÄSITLUSALA.....	4
2 NORMIVIITED.....	4
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	4
4 ESMASED TEGEVUSED	6
5 KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISE LEPINGUTE ERINEVAD TÜÜBID	6
5.1 Sissejuhatus.....	6
5.2 Organisatsioonilised vajadused	6
5.3 Investeeringustrateegia ja omandiõigus.....	6
5.4 Hinna- ja tariifimehhanismid.....	7
5.5 Tulemuslikkusel põhinev tasumine	7
6 KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISE LEPINGUTE PÕHIKRITEERIUMID	8
6.1 Ettevalmistusaeg ja -ressursid.....	8
6.2 Vastastikkus ja eelised.....	8
6.3 Strateegilised eesmärgid	8
6.4 Kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingu vajalikud komponendid	8
6.5 Kaalutlused kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingu ettevalmistamiseks	10
7 KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISE LEPINGUTE ETTEVALMISTAMINE JA TEOSTAMINE	11
7.1 Kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute ettevalmistamine.....	11
7.2 Kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute käivitamine.....	12
8 KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISE LEPINGU STRUKTUUR	13
8.1 Üldsätete struktuur ja sisu.....	15
8.2 Teenustaseme lepingu ülesehitus ja sisu	36
Lisa A (teatmelisa) Riigihankeseadused	46

SISSEJUHATUS

Efektiivne kinnisvarakeskkonna juhtimine annab väärtust organisatsioonile ja kõigile seotud huvirühmadele.

Käesoleva Euroopa standardi eesmärgiks on pakkuda juhendeid efektiivse kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingu ettevalmistamiseks. Selline leping määrab suhted kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuseid hankiva organisatsiooni (tellija) ja neid teenuseid pakkuva organisatsiooni vahel (kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse pakkuja).

Kuigi kinnisvarakeskkonna juhtimine võib varieeruda üksikute teenuste kombinatsioonist, nt "turvalisus" ja "koristamine", täielikult integreeritud kinnisvarakeskkonna juhtimise teenusteni ja/või funktsionaalse lähenemisviisiga organisatsioonini, nt "töökoht" või "mobiilsus", on käesolev Euroopa standard esmajoones koostatud organisatsioonidele, mis kasutavad integreeritud kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuseid ja/või funktsionaalset lähenemist. Lisaks, kuna toimub tehniline areng ja majandussüsteemid täiustuvad, suureneb nõudlus sellist tüüpi kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuste järele nii siseriiklikult kui rahvusvaheliselt.

Seetõttu on oluline, et kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingutele lähenetaks struktuurselt ja ettevaatlikult.

Käesoleva standardi eesmärgiks on:

- edendada piiriüleseid kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse tellija ja pakkuja vahelisi suhteid Euroopa Liidu piires ning luua selge side tellija ja teenuse pakkuja vahel;
- parandada kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute kvaliteeti selliselt, et vaidluste ja täpsustuste arv oleks minimaalne;
- abistada kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuste valiku ja ulatuse osas ning määratleda võimalused nende pakkumiseks;
- abistada ja nõustada kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute koostamisel ja läbirääkimistel ning täpsustada tegevusi vaidluste korral;
- kirjeldada kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute tüüpe ning anda lepingupooltele soovitusi õiguste ja kohustuste määramiseks;
- lihtsustada kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute võrdlemist.

Käesolev dokument on standardne töövahend osapooltele, kes soovivad koostada kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingut Euroopa ühise turu piires. Toodud pealkirjad ei ole ammendavad. Pooled võivad neid pealkirju oma lepingutesse kas lisada või välja jätta, muuta ja kohandada.

EN 15221-1 on alusdokument kinnisvarakeskkonna juhtimise standarditele, esitades vastavad terminid ja määratlused kinnisvarakeskkonna juhtimise valdkonnas ning andes ülevaate kinnisvarakeskkonna juhtimise rakendusala.

Käesolev standard on juhenddokument ega kohusta pooli kasutama ühtegi selle osa.

Igas kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingus ei pea kasutama kõiki selle standardi punkte.

Kinnisvarakeskkonna juhtimise leping peab järgima Euroopa, rahvuslikke ja kohalikke juriidilisi ning finantseeskirju ja lepingu kasutamisel tuleb arvestada sotsiaalsete aspektidega. Iga üksiklepingu läbirääkimised tuleb kavandada ja korraldada nii, et arvestatakse seotud osapoolte nõudmistega.

1 KÄSITLUSALA

Käesolev Euroopa standard esitab juhised kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute ettevalmistamiseks.

Käesolevat Euroopa standardit kasutatakse:

- nii avalikes kui eraõiguslikes Euroopa Liidu piiriülestes, samuti siseriiklikes kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingutes ning tellija ja pakkujate vahelistes suhetes;
- kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuste täies ulatuses;
- kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse pakkujate mõlema tüübi (sisesed ja välised) puhul;
- kõigis töökeskkondades (nt tööstus, kaubandus, administratiivne, sõjaline, tervishoid).

Käesolevat Euroopa standardit kasutatakse teenuste puhul, mida iseloomustavad peamiselt järgnevad tunnused:

- teenused on ettevõtete vahelised;
- neid juhib kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse pakkuja;
- neid on enam kui üks aasta kestavad korduvad tegevused;
- need on suunatud tulemuslikkusele;
- teenuste hinnad või hinnakujundamise mehhanismid on tihedalt seotud tulemuslikkusega.

EN 15221-1-s on kirjeldatud kinnisvarakeskkonna juhtimise käsitusala.

Käesolev standard on esmajoones koostatud kinnisvarakeskkonna juhtimise lepinguteks tellija ja välise kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse pakkuja vahel. Siiski saab suurt osa sellest standardist kasutada siis, kui kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse pakkuja on tellija organisatsiooni sisemine majandusüksus ja see on väga suureks abiks juhul, kui tegemist on teenustaseme lepingutega (edaspidi TTL).

Käesolev standard ei asenda ühtegi konkreetset kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingu kasutusala teenustega seotud standardit. Järgida tuleb kasutusel olevaid standardeid.

Standard ei:

- paku kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute standardvorme;
- määra tellija ja kinnisvarakeskkonna juhtimise teenuse pakkuja vahelisi õigusi ja kohustusi;
- täpsusta kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute tööhõivetingimusi, kuigi need on äärmiselt olulised;
- esita üksikasju, mis puudutavad keskkonnaprobleemide juhtimist.

2 NORMIVIITED

Järgmised dokumendid on vältimatult vajalikud käesoleva dokumendi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EN 15521-1:2006 Kinnisvarakeskkonna juhtimine – Osa 1. Mõisted ja määratlused

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Käesolevas Euroopa standardis kasutatakse EN 15221-1:2006-s esitatud ning järgnevaid termineid ning määratlusi: