

KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMINE
Osa 4: Taksonoomia, klassifikatsioon ja struktuurid
kinnisvarakeskkonna juhtimises

Facility Management
Part 4: Taxonomy, Classification and Structures in
Facility Management

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- Euroopa standardi EN 15221-4:2011 ingliskeelse teksti sisu poolest identne tõlge eesti keelde ja sellel on sama staatus mis jõustumisteate meetodil vastuvõetud originaalversioonil. Tõlgenduserimeelsuste korral tuleb lähtuda ametlikes keeltes avaldatud tekstidest;
- jõustunud Eesti standardina inglise keeles novembris 2011;
- eesti keeles avaldatud sellekohase teate ilmumisega EVS Teataja 2014. aasta aprillikuu numbris.

Standardi on tõlkinud Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit, standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

Standardi tõlke koostamise ettepaneku on esitanud EVS/TK 36, standardi tõlkimist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Euroopa standardimisorganisatsioonid on teinud Euroopa standardi EN 15221-4:2011 rahvuslikele liikmetele kättesaadavaks 19.10.2011. Date of Availability of the European Standard EN 15221-4:2011 is 19.10.2011.

See standard on Euroopa standardi EN 15221-4:2011 eesti-keelne [et] versioon. Teksti tõlke on avaldanud Eesti Standardikeskus ja sellel on sama staatus ametlike keelte versioonidega. This standard is the Estonian [et] version of the European Standard EN 15221-4:2011. It has been translated by the Estonian Centre for Standardisation. It has the same status as the official versions.

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile standardiosakond@evs.ee.

ICS 03.080.99 Muud teenused; 91.140.01 Hoonete tehnoseadmed üldiselt

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardikeskusele

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

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega:
Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

English Version

Facility Management - Part 4: Taxonomy, Classification and Structures in Facility Management

Facilities management - Partie 4 : Taxinomie, classification et structures en facilities management

Facility Management - Teil 4: Taxonomie, Klassifikation und Strukturen im Facility Management

This European Standard was approved by CEN on 8 July 2011.

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 CEN-CENELEC Management Centre 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 CEN-CENELEC Management Centre has the same status as the official versions.

CEN members are the national standards bodies of Austria, Belgium, Bulgaria, Croatia, 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, Turkey and United Kingdom.



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

Management Centre: Avenue Marnix 17, B-1000 Brussels

SISUKORD

EESSÕNA.....	3
ÜHINE SISSEJUHATUS EUROOPA STANDARDITELE EN 15221-3, EN 15221-4, EN 15221-5 ja EN 15221-6	4
SISSEJUHATUS TAKSONOOMIASSE, KLASSIFITSEERIMISSE JA STRUKTUURIDESSE KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISES.....	6
1 KÄSITLUSALA	7
2 NORMIVIITED	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	7
3.1 Kinnisvarakeskkonna juhtimisega seotud terminite ja määratluste üldine taksonoomia	7
3.2 Finants- ja haldusterminid ja -määratlused	9
3.3 Põhiliste standarditud kinnisvarakeskkonna toodete määratlused	10
4 KINNISVARAKESKKONNA TOODETE JA SEOSTE MUDELI TULETAMINE	11
4.1 Üldist.....	11
4.2 Kinnisvarakeskkonna toote kirjeldamiseks vajalikud üldised struktuurid	12
4.3 Kinnisvarakeskkonna juhtimise seoste mudel.....	13
4.4 Protsessid.....	16
4.4.1 Üldist.....	16
4.4.2 Kinnisvarakeskkonna juhtimise protsessid.....	16
4.4.3 Kinnisvarakeskkonna toodete klassifikatsioon	16
4.5 Kvaliteeditsüklil kinnisvarakeskkonna juhtimise seoste mudelis.....	17
4.6 Kliendi vaatenurk ja riiklikud tavad	18
5 STANDARDITUD KINNISVARAKESKKONNA TOODETE KIRJELDUS	20
Lisa A (teatmelisa) Kinnisvarakeskkonna toodete skeemi graafiline esitus	54
Lisa B (teatmelisa) Lisakommentaariid konkreetsete kinnisvarakeskkonna toodete kohta	61
Lisa C (teatmelisa) Kinnisvarakeskkonna protsesside maatriksi graafiline esitus	70
Lisa D (teatmelisa) Struktuurid	73
Lisa E (teatmelisa) Kulude ja tuludega seotud kaalutlused kinnisvarakeskkonna juhtimises	76
Kirjandus	82

EESSÕNA

Dokumendi (EN 15221-4:2011) on koostanud tehniline komitee CEN/TC 348 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine“, mille sekretariaati haldab NEN.

Euroopa standardile tuleb anda rahvusliku standardi staatus kas identse tõlke avaldamisega või jõustumisteatega hiljemalt 2012. a aprilliks ja sellega vastuolus olevad rahvuslikud standardid peavad olema kehtetuks tunnistatud hiljemalt 2012. a aprilliks.

Tuleb pöörata tähelepanu võimalusele, et standardi mõni osa võib olla patendiõiguse subjekt. CEN-i [ja/või CENELEC-i] ei saa pidada vastutavaks sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise eest.

See Euroopa standard on üks osa standardisarjast EN 15221 „Facility Management“ („Kinnisvarakeskkonna juhtimine“), mis koosneb järgmistest osadest:

- Part 1: Terms and definitions
- Part 2: Guidance on how to prepare Facility Management agreements
- Part 3: Guidance on quality in Facility Management
- Part 4: Taxonomy, Classification and Structures in Facility Management
- Part 5: Guidance on Facility Management processes
- Part 6: Area and Space Measurement in Facility Management
- Part 7: Performance Benchmarking

CEN-i/CENELEC-i sisereeglite järgi peavad Euroopa standardi kasutusele võtma järgmiste riikide rahvuslikud standardimisorganisatsioonid: Austria, Belgia, Bulgaaria, Eesti, Hispaania, Holland, Horvaatia, Iirimaa, Island, Itaalia, Kreeka, Küpros, Leedu, Luksemburg, Läti, Malta, Norra, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Saksamaa, Slovakkia, Sloveenia, Soome, Šveits, Taani, Tšehhi Vabariik, Ungari, ja Ühendkuningriik.

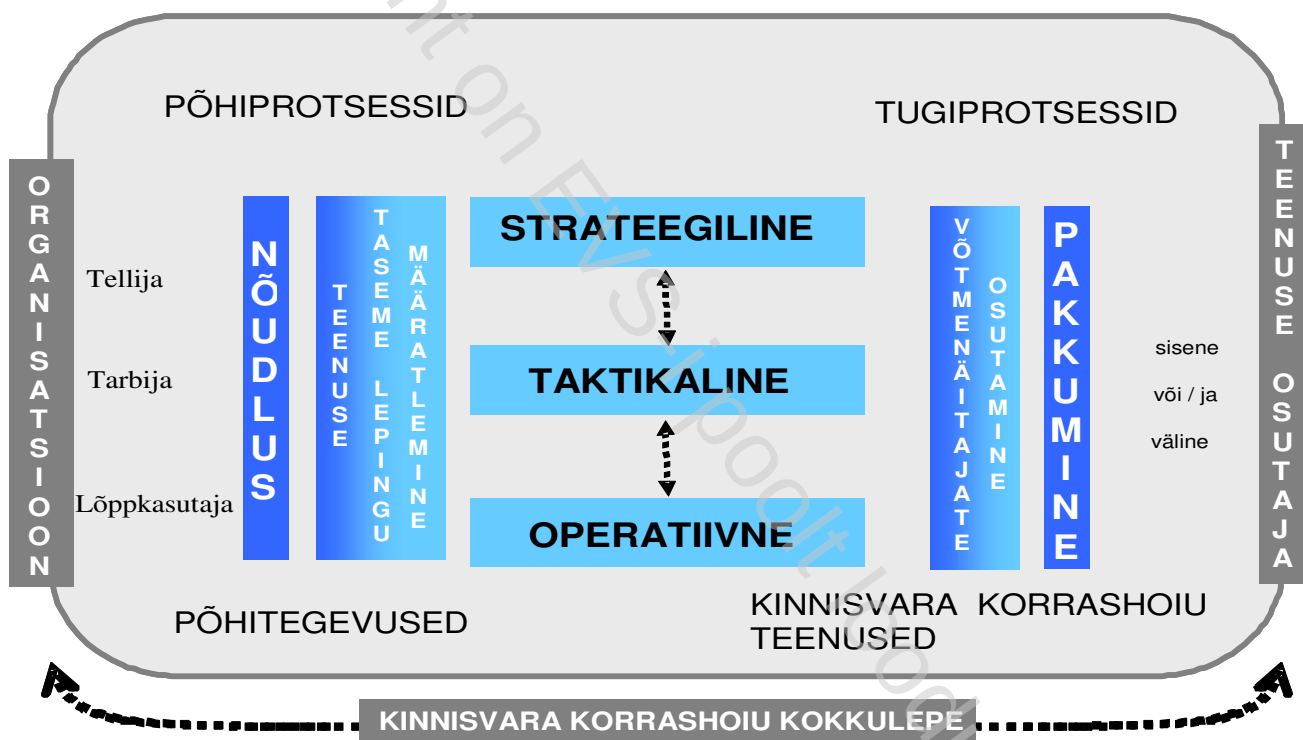
ÜHINE SISSEJUHATUS EUROOPA STANDARDITELE EN 15221-3, EN 15221-4, EN 15221-5 JA EN 15221-6

2002. aastal algatati kinnisvarakeskkonna juhtimise Euroopa standardi koostamine võrdlusuuringute eesmärgil. Peagi jõuti arusaamisele, et selle eesmärgi saavutamiseks tuleb välja töötada ja avaldada eelstandardid. Käivitatud protsessi esimeseks tulemuseks olid standardid EN 15221-1:2006 ja EN 15221-2:2006. Kahe nimetatud standardi välja töötamisel tekkinud arutelude alusel otsustati välja töötada neli uut Euroopa standardit, mis käsitleksid kvaliteeti, taksonoomiat, protsesse ja mõõtmist.

Nimetatud kuue standardi jõustumisel on võimalik asuda välja töötama Euroopa standardikavandit prEN 15221-7 võrdlusuuringute kohta.

Järjekindluse tagamiseks on standardid EN 15221-3, EN 15221-4, EN 15221-5 ja EN 15221-6 välja töötatud, vastu võetud ja kokku lepitud kui komplekt põhimõtteid, mis rõhutavad kinnisvarakeskkonna juhtimise EN 15221-1 põhiluseid. Need on lisatud ka protsessipõhise juhtimissüsteemi põhimõtetesse, mis olid standardite koostamise aluseks.

Alljärgnevalt on esitatud kinnisvarakeskkonna juhtimise EN 15221-1 mudel.



Mudel EN 15221-1:2006

Nimetatud standardid on ühtlasi üles ehitatud laialdaselt tunnustatud juhtimispõhimõtetele, eelkõige väärtusahelale (Porter, M. E., (1985). „Competitive Advantage: creating and sustaining superior performance“. Free Press, New York) ja kvaliteedijärelevalvele (PDCA (Plan, Do, Check, Act). Deming, W. E. (1986). „Out of the Crisis“. MIT, Cambridge). Viidatakse standardile ISO 10014:2006 „Kvaliteedijuhtimine. Juhised rahaliste ja majanduslike hüvede saavutamiseks“.

Demingi tsükli põhimõtted (PDCA) on kõikide standardite aluseks, kuid igaühes kohaldatakse neid erinevas ulatuses ja erineva põhjalikkusega. Olenevalt mõistest (nt pikaajaline, lühiajaline) on olemas eri tüüpi PDCA-tsükleid.

Need standardid joonduvad EN ISO 9000 kvaliteedikorralduse süsteemi standardisarja järgi ja lisavad erijuhised protsessipõhise lähenemise mõistetele ja kasutusele kinnisvarakeskkonna juhtimisel.

Mõistet „kinnisvarakeskkonna teenus“ kasutatakse standardites üldkirjeldusena. Mõiste „standardiseeritud kinnisvarakeskkonna toode“ viitab „standardiseeritud kinnisvarateenustele“, mis on määratletud ja kirjeldatud standardis EN 15221-4 „Facility Management – Part 4: Taxonomy, Classification and Structures in Facility Management“.

Riigid võivad otsustada asendada mõiste „toode“ mõistega „teenus“, kui seda peetakse standardi kohaldamisel oluliseks.

Kõikide standardite eesmärk on toetada kinnisvarakeskkonna organisatsioonide arengut, andes juhiseid kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside arendamiseks ja parendamiseks. See toetab organisatsiooni arengut, innovatsiooni ja parendust ning loob aluse kinnisvarakeskkonna juhtimise edasiseks professionaalseks arenguks ja selle edendamiseks Euroopas. Seega on standardis esitatud üldnäited organisatsioonide abistamiseks.

Need standardid loovad aluse tulevasele tööle, et arendada kinnisvarakeskkonna juhtimist, nt võrdlusuuringute standardikavandile prEN 15221-7.

SISSEJUHATUS TAKSONOOMIASSE, KLASSIFITSEERIMISSE JA STRUKTUURIDESSE KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISES

Euroopa standardis EN 15221-1 määratletakse kinnisvarakeskkonna juhtimist kui organisatsiooni põhitegevust toetavate protsesside integreerimist. Selle määratluse kohaselt näeb kinnisvarakeskkonna juhtimine ette äri-mudeli, mis innustab organisatsiooni oma tugiteenuseid optimeerima. Põhiliselt keskendutakse organisatsiooni põhitegevuse tõhustamisele teenuste osutamise ja osaliste koostoime sujuvamaks muutmise teel.

Ülemaailmsel turul, kus esirinnas tegutsejate põhieesmärk on eduka äriettevõtte või valitsusorganisatsioonina konkurentsieelise säilitamine või suurendamine, on oluline pääseda ligi ressurssidele, mis on vajalikud teadmiste arendamise ning uuendus- ja äritegevuse soodustamiseks. Taksonoomia annab raamistiku, mille piires saab teadmisi praktiseerijate kasutuse hõlbustamiseks tuvastada ja liigitada.

Mitmesuguste määratluste alusel on kõige ilmsel järelendus, et taksonoomia on klassifitseerimissüsteem parema teabe halduse võimaldamiseks, mis aitab parandada kasutajate võimet oma äritegevust ülal pidada ja parendada. Põhikontseptsioon on seotud sellega, kuidas taksonoomia kasutamine parendab äriettevõtte tehinguid. Selles osas peaks taksonoomia ülesehitus täpselt vastama äriprotsessidele, nii et kasutaja saaks teabe rakendamisel tegutseda intuiitiivselt.

Standard EN 15221-4 annab taksonoomia koos seoste mudeliga, kuhu on integreeritud kinnisvarakeskkonna juhtimise mudel, protsessimaatriks, toodete/teenuste struktuur ja klassifitseerimissüsteem. Need on olulised panused ühtlustamise ja piiriülese kaubanduse tõkete eemaldamiseks.

Selles standardis kasutatakse mõistet „toode“ standardi EN ISO 9000 kohaselt, mis määratleb toote protsessi tulemusena. Kinnisvarakeskkonna juhtimise kontekstis on toode protsessi ja vastavate toimingute/vahendite tulemus.

Standarditud (klassifitseeritud) kinnisvarakeskkonna toodeteks on hästi määratletud (kasutamiseks kohandatud) ja hierarhiliselt korraldatud komplekt kinnisvarakeskkonna teenuseid. Need on valitud lugematu hulga üksikute (kohandatud) kinnisvarakeskkonna teenuste hulgast, et anda standardimisalus protsessi määratlemise, kulude jaotamise, standarditud pakkumise jms valdkondadele. Need on valitud kliendi vaatepunktist ning nad püüavad lõimida erinevaid Euroopa kombeid ja tavasid.

1 KÄSITLUSALA

Kinnisvarakeskkonna juhtimine hõlmab ja integreerib väga laia protsesside, toodete/teenuste, toimingute ning vahendite ringi. Selle standardi lähenemisviis on käsitleda lisaväärtust, mille saab põhitegevus toote vaatepunkti kasutusele võtmisega sellisena nagu see on organisatsioonis toimuvate põhiprotsesside või -äritegevuse seisukohast. Seega tutvustatakse selles standardis standarditud (klassifitseeritud) kinnisvarakeskkonna toote mõistet.

Selle standardi käsitusala on anda kinnisvarakeskkonna juhtimise taksonoomia, mis hõlmab:

- elementide ja nende struktuuride asjakohaseid tihedaid seoseid kinnisvarakeskkonna juhtimises;
- mõistete ja sisu määratlusi kinnisvarakeskkonna toodete standardimiseks, mis on aluseks piiriülesele kaubandusele, andmehaldusele, kulude jaotamisele ning võrdlusuuringule;
- kõrgtaseme liigitust ja hierarhilist kodeerimisstruktuuri standarditud kinnisvarakeskkonna toodete jaoks;
- standardis EN 15221-1 esitatud kinnisvarakeskkonna juhtimise põhimudeli laiendamist ajaskaala lisamisega PDCA-ks (Plan, Do, Check, Act – plaani, tee, kontrolli, parenda) nimetatud kvaliteeditsükli kujul;
- seostamist olemasolevate kulu- ja vahendistruktuuridega;
- vastavust põhitegevuse vajadustele.

Sellest standardist saadav lisatulu on järgmine:

- tuuakse sisse pigem kliendile kui spetsiifiliselt varadele orienteeritud vaade;
- erinevad olemasolevad riiklikud struktuurid (nt ehituskulude koodid) ühtlustatakse tiptasemel, mis on oluline organisatsiooni ja selle põhitegevuse seisukohast.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt nimetatud dokumendid on vajalikud selle standardi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EN 15221-1:2006. Facility Management — Part 1: Terms and definitions

EN 13306. Maintenance — Maintenance terminology

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse alljärgnevalt esitatud termineid ja määratlusi.

3.1 Kinnisvarakeskkonna juhtimisega seotud terminite ja määratluste üldine taksonoomia

3.1.1

kohandatavus (*adaptability*)

võimalus (võime) muuta uute vajaduste täitmiseks omadusi, näiteks mahtu või funktsiooni

MÄRKUS 1 Kohandatavus koosneb järgmistest elementidest:

- elastsus: mahu muutmise võimalus;
- üldisus: funktsiooni muutmise võimalus;
- paindlikkus: ruumijaotuse muutmise võimalus.

MÄRKUS 2 Kasutatavus on määratletud standardis ISO 9241.