

KINNISVARAKESKKONNA KORRALDUS
Kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika kujundamine

Facility management
Development of a facility management policy
(ISO 41018:2022)



EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- Euroopa standardi EN ISO 41018:2022 ingliskeelse teksti sisu poolest identne tõlge eesti keelde ja sellel on sama staatus mis jõustumisteate meetodil vastu võetud originaalversioonil. Tõlgenduserimeelsuste korral tuleb lähtuda ametlikes keeltes avaldatud tekstidest;
- jõustunud Eesti standardina inglise keeles augustis 2022;
- eesti keeles avaldatud sellekohase teate ilmunisega EVS Teataja 2022. aasta detsembrikuu numbris.

Standardi tõlke koostamise ettepaneku on esitanud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“, standardi tõlkimist on korraldanud Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus ning rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on tõlkinud Roode Liias, standardi on heaks kiitnud EVS/TK 36.

Euroopa standardimisorganisatsioonid on teinud Euroopa standardi EN ISO 41018:2022 rahvuslikele liikmetele kättesaadavaks 03.08.2022.

Date of Availability of the European Standard EN ISO 41018:2022 is 03.08.2022.

See standard on Euroopa standardi EN ISO 41018:2022 eestikeelne [et] versioon. Teksti tõlke on avaldanud Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus ning sellel on sama staatus ametlike keelte versioonidega.

This standard is the Estonian [et] version of the European Standard EN ISO 41018:2022. It was translated by the Estonian Centre for Standardisation and Accreditation. 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 03.080.10

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusele

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

Kui Teil on küsimusi standardite autoriõiguse kaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusega: Koduleht www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

English Version

**Facility management - Development of a facility management
policy (ISO 41018:2022)**

Facility management - Élaboration d'une politique de
facility management (ISO 41018:2022)

Facility Management - Entwicklung einer Facility-
Management-Politik (ISO 41018:2022)

This European Standard was approved by CEN on 15 July 2022.

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, Republic of North Macedonia, Romania, Serbia, Slovakia, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Türkiye and United Kingdom.



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

CEN-CENELEC Management Centre: Rue de la Science 23, B-1040 Brussels

SISUKORD

EUROOPA EESSÕNA.....	3
EESSÕNA.....	4
SISSEJUHATUS.....	5
1 KÄSITLUSALA.....	7
2 NORMIVIITED.....	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED.....	7
4 KINNISVARAKESKKONNA KORRALDUSE RAAMISTIKU MÄÄRAMINE.....	8
4.1 Põhiprintsiibid.....	8
4.2 Strateegiline kavatsus.....	8
4.3 Oodatavad mõjud.....	9
4.3.1 Üldine.....	9
4.3.2 Oodatavad tulemused.....	9
4.3.3 Soovimatud tagajärjed.....	10
4.4 Jätkusuutlikkuse eesmärgid.....	10
4.4.1 Keskkonnamõju.....	10
4.4.2 Sotsiaalne tulemuslikkus.....	11
4.4.3 Majanduslik tulemuslikkus.....	11
4.5 Juhtimine ja pühendumus.....	11
4.5.1 Nõudlusorganisatsiooniga vastavusse viimine.....	11
4.5.2 Juhtkonna otsuste tegemine.....	11
4.5.3 Juurdepääs, kaasatus ja võrdsus.....	11
4.5.4 Tervishoid, ohutus ja turvalisus.....	12
4.6 Valitsemine.....	12
4.6.1 Üldine.....	12
4.6.2 Volitus ja heakskiit.....	12
4.6.3 Rollid ja vastutused.....	13
4.6.4 Riskijuhtimine.....	13
5 KINNISVARAKESKKONNA KORRALDUSE POLIITIKA KOOSTAMINE.....	14
5.1 Kasutusnõuded.....	14
5.2 Eeldatavad tavad.....	14
5.2.1 Üldine.....	14
5.2.2 Erikaalutlused.....	15
5.2.3 Tugifunktsioonid.....	16
6 KINNISVARAKESKKONNA KORRALDUSE POLIITIKA KASUTUSELE VÕTMINE.....	17
6.1 Nägemus ootustest.....	17
6.2 Kasutaja osalemine.....	17
6.3 Kõrvalekalded poliitikast.....	17
6.4 Saadud õppetunnid.....	17
7 KINNISVARAKESKKONNA KORRALDUSE POLIITIKA ÜLEVAATAMINE JA MUUTMINE.....	18
7.1 Saadud õppetundide hindamine.....	18
7.2 Korrigeerivad ja ennetavad tegevused.....	18
7.3 Kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika ülevaatamine.....	18
7.4 Kinnisvarakeskkonna korralduse plaanide kaasajastamine.....	18
Lisa A (teatmelisa) Näide kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika üldjoontest.....	19
Lisa B (teatmelisa) Tervishoiu, ohutuse, turvalisuse ja keskkonna avalduse näide.....	21
Kirjandus.....	22

EUROOPA EESSÕNA

Dokumendi (EN ISO 41018:2022) on koostanud tehniline komitee ISO/TC 267 „Facility management“ koostöös tehnilise komiteega CEN/TC 348 „Facility Management“, mille sekretariaati haldab SN.

Euroopa standardile tuleb anda rahvusliku standardi staatus kas identse tõlke avaldamisega või jõustumisteatega hiljemalt 2023. a veebruariks ja sellega vastuolus olevad rahvuslikud standardid peavad olema kehtetuks tunnistatud hiljemalt 2023. a veebruariks.

Tuleb pöörata tähelepanu võimalusele, et standardi mõni osa võib olla patendiõiguse objekt. CEN ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

Igasugune tagasiside ja küsimused selle dokumendi kohta tuleks suunata dokumendi kasutaja rahvuslikule standardimisorganisatsioonile / rahvuslikule komiteele. Täielik loetelu nende organisatsioonide kohta on leitav CEN-i veebilehelt.

CEN-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, Põhja-Makedoonia Vabariik, Rootsi, Rumeenia, Saksamaa, Serbia, Slovakkia, Sloveenia, Soome, Šveits, Taani, Tšehhi Vabariik, Türgi, Ungari ja Ühendkuningriik.

Jõustumisteade

CEN on standardi ISO 41018:2022 teksti muutmata kujul üle võtnud standardina EN ISO 41018:2022.

EESSÕNA

ISO (International Organization for Standardization) on ülemaailmne rahvuslike standardimisorganisatsioonide (ISO rahvuslike liikmesorganisatsioonide) föderatsioon. Tavaliselt tegelevad rahvusvahelise standardi koostamisega ISO tehnilised komiteed. Kõigil rahvuslikel liikmesorganisatsioonidel, kes on mingi tehnilise komitee pädevusse kuuluvast valdkonnast huvitatud, on õigus selle komitee tegevusest osa võtta. Selles töös osalevad käsikäes ISO-ga ka rahvusvahelised ja riiklikud organisatsioonid ning vabaühendused. Kõigis elektrotehnika standardimist puudutavates küsimustes teeb ISO tihedat koostööd Rahvusvahelise Elektrotehnikakomisjoniga (IEC).

Selle dokumendi väljatöötamiseks kasutatud ja edasiseks haldamiseks mõeldud protseduurid on kirjeldatud ISO/IEC direktiivide 1. osas. Eriti tuleb silmas pidada eri heakskiidukriteeriumeid, mis on eri liiki ISO dokumentide puhul vajalikud. See dokument on kavandatud ISO/IEC direktiivide 2. osas esitatud toimetamisreeglite kohaselt (vt www.iso.org/directives).

Tuleb pöörata tähelepanu võimalusele, et standardi mõni osa võib olla patendiõiguse objekt. ISO ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest. Dokumendi väljatöötamise jooksul väljaselgitatud või selgunud patendiõiguste üksikasjad on esitatud peatükis „Sissejuhatus“ ja/või ISO-le saadetud patentide deklaratsioonide loetelus (vt www.iso.org/patents).

Mis tahes selles dokumendis kasutatud äriline käibenimi on kasutajate abistamise eesmärgil esitatud teave ja ei kujuta endast toetusavaldust.

Selgitused standardite vabatahtliku kasutuse ja vastavushindamisega seotud ISO eriomaste terminite ja väljendite kohta ning teave selle kohta, kuidas ISO järgib WTO tehniliste kaubandustõkete lepingus sätestatud põhimõtteid, on esitatud järgmisel aadressil: www.iso.org/iso/foreword.html.

Selle dokumendi on koostanud tehniline komitee ISO/TC 267 „Facility management“ koostöös Euroopa Standardimiskomitee (CEN) tehnilise komiteega CEN/TC 348 „Facility management“ ISO ja CEN-i vahelise tehnilise koostöö lepingu kohaselt (Viini leping).

Igasugune tagasiside või küsimused selle dokumendi kohta tuleks saata dokumendi kasutaja rahvuslikule standardimisorganisatsioonile. Täielik loetelu nende organisatsioonide kohta on leitav veebilehelt www.iso.org/members.html.

SISSEJUHATUS

0.1 Üldine

Kinnisvarakeskkonna korraldus ühendab mitut distsipliini, et mõjutada organisatsioonide, ühiskondade ja kogukondade majanduse tõhusust ja tootlikkust, samuti seda, kuidas inimesed suhtlevad ehitatud keskkonnaga. Kinnisvarakeskkonna korraldus mõjutab enamiku maailma ühiskondade ja elanike turvalisust, heaolu ja elukvaliteeti oma hallatavate ning pakutavate teenuste kaudu (vt ISO 41001).

Selles dokumendis viidatakse nõudlusorganisatsioonile ning kinnisvarakeskkonna korralduse ja selle teenuste eest vastutavale organisatsioonile. Eristamine on vajalik kinnisvarakeskkonna korralduse muutuva olemuse tõttu ja kui teenuseid osutatakse nõudlusorganisatsiooni töötajate, väliste teenusepakkujate või nende mõlema kombinatsiooni kaudu.

Selle dokumendi juhised kehtivad peamiselt kinnisvarakeskkonna korralduse organisatsioonile. Olukordades, kus hetkel ametlikku kinnisvarakeskkonna korralduse organisatsiooni ei ole, tuleks määrata isik (või organ), kes osaleks aktiivselt kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamises. Kui selles dokumendis ei ole märgitud teisiti, tähendab „organisatsioon“ kinnisvarakeskkonna korralduse organisatsiooni.

ISO 41001 viitab kinnisvarakeskkonna korralduse süsteemi kontekstis selle poliitikale.

Kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamise eelised hõlmavad järgmist:

- raamistik kinnisvarakeskkonna korralduse eesmärkide seadmiseks;
- riskijuhtimise toetamine;
- pühendumine kinnisvarakeskkonna korralduse süsteemi pidevale täiustamisele;
- tippjuhtkonna või nõudlusorganisatsiooni agendi juhtimine ja pühendumine kinnisvarakeskkonna korralduse süsteemi toimimisele;
- kinnisvarakeskkonna korralduse strateegia ja selle operatiivsete nõuete vahelise ühenduse katkemise vähene tõenäosus;
- tõhustatud kinnisvarakeskkonna korralduse pakkumine üldiselt ja eelkõige kinnisvarakeskkonnateenuste osutamise;
- kohustus kaitsta inimesi, vara ja keskkonda;
- nõudlusorganisatsiooniga seotud poliitikate tugevdamine.

Otsuste tegemise ja tegevuste hierarhias paikneb kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika selle strateegia ja tegevusplaanide vahel. Kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika tuleneb kinnisvarakeskkonna korralduse süsteemist, mis on oma ulatuselt kõikehõlmav, kuigi mitte üksikasjalike nõuete või soovitude osas.

Selle dokumendi eesmärk on täiendada kinnisvarakeskkonna korralduse süsteemi kontekstis kehtivaid kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika juhiseid (vt ISO 41001). Eesmärk on edendada teadlikkust, pädevuste arendamist ja asjatundlikkust, pakkudes nõu nende otsuste kohta, mis mõjutavad kinnisvarakeskkonna korraldamist ning sellega seotud teenuste osutamist.

Täpsemalt kehtib see dokument igale organisatsioonile, kes soovib

- kasutada kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamise metoodikat;
- tagada kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika kooskõla selle strateegiaga (vt ISO 41014);
- luua raamistiku kinnisvarakeskkonna korralduse eesmärkide ja selle operatiivsete nõuete seadmiseks.

See dokument annab juhised sise- või välisauditi programmidele. Selle dokumendi kasutajad saavad võrrelda kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamise tavasid rahvusvaheliselt tunnustatud etaloniga, pakkudes usaldusväärseid põhimõtteid nende tavade tõhusaks haldamiseks.

0.2 Protsessipõhine lähenemine

See dokument annab ühise aluse tegurite mõistmiseks, mida organisatsioon peaks kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamisel arvestama. See edendab metoodikat, mis aitab organisatsioonil määrata kindlaks kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika kõige sobivama lähenemisviisi ja korralduse, mis on alus kinnisvarakeskkonna korralduse operatiivsete nõuete kasutuselevõtuks, et toetada nõudlusorganisatsiooni põhitegevust, eelkõige selle äritegevust.

See dokument rõhutab otsuseid, tegevusi, teavet, andmeid ja huvitatud osapooli, mis tuleb kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamiseks koordineerida juhitavaks protsessiks ja selle etappideks, sealhulgas

- raamistiku määratlemine (vt peatükk 4);
- koostamine (vt peatükk 5);
- kasutusele võtmine (vt peatükk 6);
- läbivaatamine ja muutmine (vt peatükk 7).

Metoodika on mõeldud skaleeritavaks, mis tähendab, et selle dokumendi sätted kehtivad suuremal või vähemal määral igale organisatsioonile. Sellisena saab organisatsioon määrata, millised sätted kehtivad täielikult või osaliselt kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamisel.

1 KÄSITLUSALA

See dokument annab juhised kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika väljatöötamiseks, kui organisatsioon

- a) kavatseb luua raamistiku kinnisvarakeskkonna korralduse eesmärkide seadmiseks ja tõhusaks riskijuhtimiseks;
- b) kavatseb saavutada kooskõla kinnisvarakeskkonna korralduse strateegia ja operatiivsete kinnisvarakeskkonna korralduse nõuete vahel;
- c) soovib parandada kinnisvarakeskkonna korralduse süsteemi kasulikkust ja eeliseid;
- d) soovib järjepidevalt rahuldada huvitatud osapoolte vajadusi ja kehtivaid kinnisvarakeskkonna korralduse nõudeid;
- e) soovib olla jätkusuutlik.

2 NORMIVIITED

Allpool nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või terveniisti selle dokumendi nõudeid. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

ISO 41011. Facility management — Vocabulary

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse standardis ISO 41011 ning allpool esitatud termineid ja määratlusi.

ISO ja IEC hoiavad alal standardimisel kasutamiseks olevaid terminoloogilisi andmebaase järgmistel aadressidel:

- ISO veebipõhine lugemisplatvorm: kättesaadav veebilehelt <https://www.iso.org/obp/>;
- IEC Electropedia: kättesaadav veebilehelt <https://www.electropedia.org/>.

3.1

vastuvõetavuse kriteeriumid (*acceptance criteria*)
nõuete täitmise tõendamiseks vajalikud andmed

[ALLIKAS: ISO 22263:2008, 2.1]

3.2

tegevusjärgne ülevaatus (*after-action review*)

struktureeritud ülevaatus- või aruandlusprotsess sündmuse analüüsimiseks, saadud õppetundide jäädvustamiseks ja parendusvõimaluste tuvastamiseks

3.3

kinnisvarakeskkonna korralduse poliitika (*facility management policy, FM policy*)

vastuvõetud või kavandatud tegevussuund või -põhimõte, mille eesmärk on saavutada määratud tulemusi

MÄRKUS Näidispõhimõtted hõlmavad süsinikdioksiidivaba tegevust, heaolu töökohal, juhtumite puudumist ja minimaalseid eluea kogukulusid.