

Avaldatud eesti keeles: september 2009
Jõustunud Eesti standardina: detsember 2006

See dokument on EMS-i poolt loodud eelvaade

KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMINE
Osa 1: Terminid ja määratlused

Facility Management
Part 1: Terms and definitions

EESTI STANDARDI EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on Euroopa standardi EN 15221-1:2006 “Facility Management – Part 1: Terms and definitions” 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 28.08.2009 käskkirjaga nr 143,
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2009. aasta septembrikuu numbris.

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

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

Euroopa standardimisorganisatsioonide poolt rahvuslike liikmetele Euroopa standardi teksti kättesaadavaks tegemise kuupäev on 25.10.2006. Date of Availability of the European Standard EN 15221-1:2006 is 25.10.2006.

Käesolev standard on eestikeelne [et] versioon Euroopa standardist EN 15221-1:2006. 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 15221-1:2006. It was translated by Estonian Centre for Standardisation. It has the same status as the official versions.

ICS 01.040.03 Teenused. Ettevõtte organiseerimine, juhtimine ja kvaliteet. Haldus. Transport. Sotsioloogia (sõnavara); 01.040.91 Ehitusmaterjalid ja ehitus (sõnavara); 03.080.99 Muud teenused; 91.040.01 Hooned üldiselt

Võtmesõnad: juhtimine, kinnisvarakeskkond
Hinnagrupp H

Standardite reprodutseerimis- ja levitamiseõigus 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

EUROOPA STANDARD

EUROPEAN STANDARD

NORME EUROPÉENNE

EUROPÄISCHE NORM

EN 15221-1

October 2006

ICS 01.040.03; 91.040.01; 01.040.91; 03.080.99

English Version

Facility Management - Part 1: Terms and definitions

Facilities management - Partie 1: Termes et définitions

Facility Management - Teil 1: Begriffe

This European Standard was approved by CEN on 18 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.....	3
2 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	4
3 KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMISE KÄSITLUSALA	6
Lisa A (teatmelisa) Kinnisvarakeskkonna juhtimise mudel.....	7
A.1 Üldist	7
A.2 Organisatsioon.....	7
A.3 Nõudlus ja pakkumine	8
A.4 Sekkumise tasandid (strateegiline, taktikaline, operatiivne)	8
A.5 Järelalus	9
Lisa B (teatmelisa) Kinnisvarakeskkonna juhtimise käsitusala.....	10
B.1 Üldist	10
B.2 Ruumid ja infrastruktuur.....	11
B.3 Inimesed ja organisatsioon	12

SISSEJUHATUS

Kinnisvarakeskkonna juhtimine areneb paljudes Euroopa riikides. Tulenevalt teatud ajaloolistest ja kultuurilistest asjaoludest on organisatsioonides ja tegevusvaldkondades kujunenud sellest erinevaid arusaamisi ja lähenemisviise. Üldjuhul kasutavad kõik organisatsioonid, nii avalik- kui eraõiguslikud, ehitisi, varasid ja teenuseid (kinnisvarakeskkonna juhtimisteenused) oma põhitegevuse toetamiseks. Koordineerides neid varasid ja teenuseid kasutades juhtimisoskusi ja käsitledes paljusid muutusi organisatsioonikeskkonnas mõjutab kinnisvara juhtimine organisatsiooni võimet tegutseda ennetavalt ja täita kõiki organisatsioonikeskkonna vajadusi. Kinnisvarakeskkonda juhitakse ka kulude ning varade ja teenuste tulemuslikkuse optimeerimiseks.

Kinnisvarakeskkonna juhtimise põhise lähenemise peamised eelised organisatsioonides on:

- selge ja läbipaistev suhtlemine nõudluse ja pakkumise vahel ühe asjassepuutuva kontaktisikuna kõigi teenuste osas, mida kirjeldatakse kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingus;
- efektiivselt sünergia kasutamine teenuste osas, mis aitavad parandada tulemuslikkust ja vähendada organisatsiooni kulusid;
- lihtne ja juhitav vastutuse kontseptsioon organisatsiooni sisestele ja välistele teenustele, mis põhineb strateegilistel otsustel, kas kasutada süsteemselt sisest või välist allhanget;
- vastuolude vähendamine siseste ja väliste teenuse pakkujate vahel;
- kõigi vajalike tugiteenuste integreerimine ja koordineerimine;
- üheselt mõistetav arusaamine ja informatsioon teenuste tasemete ja kulude kohta, mida oleks võimalik arusaadavalt edastada lõppkasutajatele;
- organisatsiooni jätkusuutlikkuse parendamine, analüüsides kinnisvara elutsükli.

Euroopa kinnisvarakeskkonna juhtimise turu (sisene ja väline) maht on hinnanguliselt mitusada miljardit eurot, mistõttu seda valdkonda tuleb määratleda ja kirjeldada arusaadavamalt. Kinnisvara juhtimise optimeerimine nõuab ulatuslikku ja selget arusaamist organisatsiooni protsesside ja kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside vastastikustest mõjudest. Ühise keele leidmiseks on käesoleva standardi eesmärk kirjeldada kinnisvarakeskkonna juhtimise põhifunktsioone ja määratleda olulised mõisted valdkonna sisu mõistmiseks.

Käesoleva Euroopa standardi eesmärgiks on määratleda mõisted kinnisvarakeskkonna juhtimise valdkonnas, et:

- parandada huvigruppide vahelist suhtlemist;
- parandada põhitegevuste ja kinnisvarakeskkonna juhtimisprotsesside efektiivsust, samuti nende väljundi kvaliteeti;
- arendada töövahendeid ja süsteeme.

Käesolev Euroopa standard on kinnisvarakeskkonna juhtimise standardite juhtdokument, mida teised algatused peaksid järgima. Teiste standardite, juhtnõude ja tehniliste spetsifikatsioonide algatusi ei saa koostada käesolevale juhtdokumendile viitamata.

Käesolevas dokumendis kasutatud mõistete ja definitsioonide paremaks mõistmiseks on soovitatav lugeda esmalt lisas A toodud mudelit ja selgitust. Kinnisvarakeskkonna juhtimise mudel tuleneb mitmetest olemasolevatest ja üksikasjadeni väljatöötatud lahendustest ega kirjelda alati tegelikku korraldust. Kinnisvarakeskkonna juhtimismudeli väljatöötamise põhimõtteks on ka selle hoidmine nii lihtsana kui võimalik, et see oleks kohandatav ka teistele spetsiifiliste ülesannetele organisatsioonides.

1 KÄSITLUSALA

Käesolev Euroopa standard esitab kinnisvarakeskkonna juhtimise valdkonna mõisted ja määratlused. Samuti annab see ülevaate kinnisvarakeskkonna juhtimise käsitlusalast.