

KINNISVARAKESKKONNA KORRALDUS
Sõnavara

Facility management
Vocabulary
(ISO 41011:2024)

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- Euroopa standardi EN ISO 41011:2024 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 märtsis 2024;
- eesti keeles avaldatud sellekohase teate ilmumisega EVS Teataja 2024. aasta oktoobrikuu numbris.

Standardi tõlke koostamise ettepaneku on esitanud 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.

Standardi mõnedele sätetele on lisatud Eesti olusid arvestavaid märkusi, selgitusi ja täiendusi, mis on tähistatud Eesti maatahisega EE.

Euroopa standardimisorganisatsioon on teinud Euroopa standardi EN ISO 41011:2024 rahvuslikele liikmetele kättesaadavaks 28.02.2024. **Date of Availability of the European Standard EN ISO 41011:2024 is 28.02.2024.**

See standard on Euroopa standardi EN ISO 41011:2024 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 41011:2024. 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 01.040.03; 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

EUROOPA STANDARD
EUROPEAN STANDARD
NORME EUROPÉENNE
EUROPÄISCHE NORM

EN ISO 41011

February 2024

ICS 01.040.03; 03.080.10

Supersedes EN ISO 41011:2018

English Version

Facility management - Vocabulary (ISO 41011:2024)

Facility management - Vocabulaire (ISO 41011:2024)

Facility Management - Begriffe (ISO 41011:2024)

This European Standard was approved by CEN on 6 February 2024.

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	6
1 KÄSITLUSALA	7
2 NORMIVIITED	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	7
3.1 Kinnisvarakeskkonna korraldusega seotud terminid	7
3.2 Varaga seotud terminid	8
3.3 Inimestega seotud terminid	9
3.4 Hankimisega seotud terminid	11
3.5 Protsessiga seotud terminid	13
3.6 Finantseerimisega seotud terminid	15
3.7 Äritegevusega seotud üldterminid	16
3.8 Mõõtmisega seotud terminid	20
3.9 Tehnoloogiaga seotud terminid	21
3.10 Kestlikkusega seotud terminid	21
Kirjandus	24
Terminite tähestikregister	25

EUROOPA EESSÕNA

Dokumendi (EN ISO 41011:2024) 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 jõustumistega hiljemalt 2024. a augustiks ja sellega vastuolus olevad rahvuslikud standardid peavad olema kehtetuks tunnistatud hiljemalt 2024. a augustiks.

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

See dokument asendab standardit EN ISO 41011:2018.

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

Jõustumisteade

CEN on dokumendi ISO 41011:2024 teksti muutmata kujul üle võtnud kui EN ISO 41011:2024.

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 ka ISO-ga seotud rahvusvahelised riiklikud organisatsioonid ning vabauhendused. 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).

ISO pöörab tähelepanu võimalusele, et selle dokumendi rakendamine võib olla seotud patendi (patentide) kasutamisega. ISO ei võta seisukohta mis tahes esitatud patendiõiguste tõendamise, kehtivuse ega rakendatavuse eest. Selle dokumendi avaldamise kuupäeva seisuga ei ole ISO saanud teateid patendi (patentide) kohta, mida võib vaja minna selle dokumendi rakendamiseks. Dokumendi kasutajaid on siiski hoiatatud, et siin esitatu ei pruugi olla uusim teave, mis võib olla saadud patendiandmebaasist (kättesaadav veebilehelt www.iso.org/patents). ISO ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

Mis tahes selles dokumendis kasutatud ärieline 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 kaubandustöketete lepingus sätestatud põhimõtteid, on esitatud järgmisel aadressil: www.iso.org/iso/foreword.html.

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).

Teine väljaanne tühistab ja asendab esimest väljaannet (ISO 41011:2017), mis on tehniliselt üle vaadatud.

Peamised muudatused on järgmised:

- dokumendile on lisatud tehnoloogiaga (3.9) ja kestlikkusega (3.10) seotud terminite kategooriad;
- uuendatud on sissejuhatuse jaotised 0.1, 0.2 ja 0.3;

- lisatud on järgmised terminid: kinnisvarakeskkonna korralduse organisatsioon (3.1.4), tööruum (3.1.15)¹, ehitatud vara (3.2.4), kasutusiga (3.2.8), kommunikatsiooniplaan (3.3.1), kultuuridevaheline mõju (3.3.3), vastutuse määramise maatriks (3.3.6), sidusrühmade mõju hindamine (3.3.8), kooshange (3.4.3), jõudluse spetsifikatsioon (3.4.11), hankeplaan (3.4.13), iseosutamise teenus (3.4.14), kinnisvarakeskkonna kava (3.5.6), elutsükli hindamine (3.5.7), tulemus (3.5.9), väljund (3.5.10), asumisjärgne hindamine (3.5.11), tööetapp (3.5.16), soetusmaksumus (3.6.1), ringmajandus (3.6.3), ehitismaksumus (3.6.4), tasuvusanalüüs (3.6.5), eluealõpu kulu (3.6.6), korrashoiukulu (3.6.8), tegevuskulu (3.6.10), uuendamiskulu (3.6.11), kogueluea kulu (3.6.12), kinnisvarakeskkonna elutsüklil (3.7.8), kinnisvarakeskkonna korralduse strateegia (3.7.10), korrashoid (3.7.11), operatiivtase (3.7.14), vastupidavus (3.7.17), strateegiline kinnisvarakeskkonna kava (3.7.19), sisekeskkonna kvaliteet (3.8.4), arvutipõhine kinnisvarakeskkonna korraldus (3.9.1), tark hoone (3.9.2), kasvuhoonegaas (3.10.1), kasvuhoonegaaside emissioon (3.10.2), kestlik areng (3.10.5) ja heaolu (3.10.6);
- jaotistes on terminid esitatud tähestiku järjekorras;
- termin „poliitika“ on muudetud „kinnisvarakeskkonna korralduse poliitikaks“;
- termin „kasutaja“ on muutunud eelistatud terminiks ning on asendanud „lõppkasutaja“ termini;
- termin „huvitatud osaleja“ on eemaldatud ja see termin on mööndusena lisatud terminile „sidusrühm“.

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

¹ EE MÄRKUS

Parandatud ingliskeelse originaalstandardi vigane viide terminile 3.1.14.

SISSEJUHATUS

0.1 Eesmärk

ISO/TC 267 välja töötatud rahvusvahelised standardid kirjeldavad kinnisvarakeskkonna korralduse olemust ja on mõeldud kasutamiseks nii era- kui avalikus sektoris.

0.2 Seos teiste standarditega

On esitatud levinud tavad, mida saab kasutada kogu ehitatud keskkonnas, kus inimesed töötavad, elavad ja mängivad. See hõlmab mitmesuguseid turusektoreid, organisatsiooni tüüpe, protsesse ja geograafilisi piirkondi. Nende kasutuselevõtt aitab kaasa

- kvaliteedi, tootlikkuse ja finantstulemuste parandamisele;
- kestlikkuse suurendamisele ja negatiivse keskkonnamõju vähendamisele;
- funktsionaalse ja motiveeriva ehitatud keskkonna arendamisele;
- õigusnormide järgimisele ja ohutute töökohtade tagamisele;
- kinnisvarakeskkonna elutsükli toimivusele ja kulude optimeerimisele;
- vastupidavuse ja kohanemisvõime parandamisele;
- edukamale organisatsiooni identiteedi ja maine kavandamisele.

0.3 Sihtrühm

See dokument on peamiselt mõeldud kasutamiseks

- nendele, kes kaaluvad, kuidas parandada oma organisatsiooni väärtust oma kinnisvarakeskkonna korralduse kaudu;
- isikutele, kes on seotud kinnisvarakeskkonna rajamise, kasutuselevõtu, korrashoiu ja täiustamisega;
- isikutele, kes on seotud kinnisvarakeskkonna objektide haldamise kavandamise, projekteerimise, käikuvõtmise ja ülevaatamisega.

1 KÄSITLUSALA

See dokument määratleb terminid, mida kasutatakse kinnisvarakeskkonna korralduses.

2 NORMIVIITED

Selles dokumendis ei ole normiviiteid.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

ISO ja IEC hoiavad alal standardimisel kasutamiseks olevaid terminoloogiaandmebaase järgmistel aadressidel:

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

3.1 Kinnisvarakeskkonna korraldusega seotud terminid

3.1.1

kinnisvarakeskkonna korraldus (*facility management, facilities management, FM*) organisatsiooni funktsioon, mis integreerib *ehitatud keskkonnas* (3.2.3) inimesed, asukohta ja protsessi (3.5.13) eesmärgiga parandada inimeste elukvaliteeti ja *tuumikäri* (3.1.2) tootlikkust

MÄRKUS Termineid „*facility management*“ ja „*facilities management*“ võib kasutada vaheldumisi.

3.1.2

tuumikäri (*core business*) olem (3.7.7), millest tulenevad vajadused (3.1.8)

3.1.3

nõudlus (*demand*) määratletud *nõue* (3.1.9) *teenuse* (3.5.14) või *toote* (3.5.12) saamiseks

3.1.4

kinnisvarakeskkonna korralduse organisatsioon (*facility management organization, FM organization*) organisatsioon (3.3.5), mis vastutab kinnisvarakeskkonna korralduse (3.1.1) eest

3.1.5

kinnisvarakeskkonna protsess (*facility process*) kinnisvarakeskkonna korralduse organisatsiooni (3.1.4) integreeritud ja korraldatud protsess (3.5.13)

3.1.6

kinnisvarakeskkonna teenus (*facility service*) toetuse tagamine organisatsiooni (3.3.5) *põhitegevusele* (3.7.15) sise- või välisteenus osutaja poolt

3.1.7

siseteenus osutamine (*internal service provision, in-house service provision*) nõudlusorganisatsiooni (3.3.5) palgatud töötajate *teenuse* (3.5.14) osutamine ja korraldamine

3.1.8

vajadus (*need*) nõudlusorganisatsiooni (3.3.4) konkreetne või abstraktne ootus põhiülesannete ja *-eesmärkide* (3.7.13) saavutamiseks