



Eesti Korterühistute Liit

---

**EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIDU  
ARENGUKAVA  
2015 - 2020**

Tallinn 2015

## **SISSEJUHATUS**

Eesti Korterühistute Liidu (EKÜL) arengukava on organisatsiooni arendamise alusdokument, koostööplatvorm ja tegevusjuhised. Visioon on koostatud ajahorisondiga 2015-2020. Kesksel kohal on tulevikku vaatav eesmärgistatud perspektiiv. Arengukava ei saa olla puutumatu ja muutumatu, vaid aja kulgedes tuleb seda üle vaadata ja kohandada. Tähtis on leida EKÜL jätkusuutlikkust ja konkurentsivõimet toetavad parimad ideelahendused, nende põhjal kavandada tegevused ja ressursside kasutamine.

EKÜL arengukava koostamise algatajaks on EKÜL juhatus ja nõukogu.

Arengukava sissejuhatuse järel antakse ülevaade EKÜLi senisest tegevusest. Välja on toodud hetkeolukord ja taustinformatsioon, EKÜL teetähised ja SWOT analüüs. Esitatakse EKÜL missioon, väärtused, visioon ja strateegilised eesmärgid. Samuti tuuakse välja arengukava strateegia põhijooned ning olulisemad muudatused ja reformid järgnevatel aastatel.

# 1 ÜLEVAADE EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIDUST

## 1.1 Hetkeolukord ja taustinformatsioon

Eesti Korterühistute Liit (EKÜL) on asutatud 17. aprillil 1996 Rakveres. Eesmärgiks on kaitsta korteri- ja elamuühistute huve riiklikul ja kohalikul tasandil. 2015. aasta alguses oli EKÜL-is 1242 liiget. EKÜL liikmeks võivad olla kõik Eesti Vabariigis asutatud ja registreeritud korteri- ning hooneühistud, samuti teised elamute majandamiseks loodud kodanike ning organisatsioonide ühendused.

Eesti Korterühistute Liidu liikmemaksude tariifid (eurosenti kuus korteri kohta):

Harjumaa	0,385
Tartu-, Lääne-Viru-, Pärnu-, Rapla-, Viljandi-, Jõgeva-, Läänemaa	0,35
Järva-, Ida-Viru-, Valga-, Põlva-, Võrumaa	0,31
Saaremaa ja Hiiumaa	0,275

Liikmemaksu eest saab aastas pool tundi tasuta juriidilist nõu, vähemalt neli korda aastas ilmuva ajakirja „Elamu”, osalemise kord aastas üle-Eestilisel ja piirkondlikul foorumil. Samuti rakendatakse liikmetele mitmeid tooteid soodushinnaga: nõustamine, koolitus, kohtuesindus, juriidiline nõustamine, raamatupidamisteenused, õppereisid, Balti Elamumajanduse Konverents ning Innovatsioonikonverents.

EKÜL koolituste hulka kuuluvad:

- koolitused korteriühistu juhtidele ja liikmetele (korteriühistu juhi koolitus, kutsekoolitus (omistamiseks korteriühistu juhi kutset), korteriühistute raamatupidajate koolitus jt);
- piirkondlikud ümarlauad, infopäevad;
- iga-aastased õppereisid;
- iga-aastane suveülikool.

Liikmetel on võimalik soodsalt tellida ka EKÜL partnerite teenuseid.

EKÜL juhtorganiks on Liidupäeval valitud 7 – 9-liikmeline Nõukogu, mis valitakse kolmeks aastaks. Igapäevast tööd juhib juhatus, mis valitakse Liidupäeva poolt neljaks aastaks. EKÜL tegevus toimub 4 regioonis: Põhja regioonis, Lõuna regioonis, Ida regioonis ja Lääne regioonis.



EKÜL esindab Eesti korteriühistuid alljärgnevates rahvusvahelistes organisatsioonides: Euroopa Elamumajanduse Esindusorganisatsioon Housing Europe (HE) ja Balti Korteriühistute Liit (BUCHA).

EKÜL omab tütarfirmasid OÜ Eesti Korteriühistute Liidu Arenduskeskus ning OÜ Elamu Grupp, mille põhitegevuseks on teenuste osutamine ja kirjastamine.

## 1.2 EKÜL teetähised

EKÜL on oma toimimise aja jooksul teinud läbi olulise arengu, millest olulisemad teetähised on järgmised:

- 1994-1996 EKÜL asutamise eeltööd.
- 1996 EKÜL asutamine mittetulundusühinguna Rakveres.
- 1996-2004 seadusandlusloomes ja otsustusprotsessides osalemine (korterite erastamine, korteriühistute juriidika, maa erastamine) ja eelduste loomine korteriühistute tegevuseks.
- 1997 EKÜL rahvusvahelisele koostööle siirdumine, välismaise praktika tundmaõppimine. Kuulumine rahvusvahelistesse organisatsioonidesse ICA ja CECODHAS (täisliige alates 2004).
- 1999 EKÜL uue põhikirja vastuvõtmine. Seitsme liidu baasil uue organisatsiooni moodustamine. EKÜL kohalike büroode võrgu loomine
- 2000 EKÜL tagatiseta laenude võimalus korteriühistutele.
- 2000 EKÜL isemajandamise põhimõtete sisseviimine.
- Elamumajanduse arengukava koostamises osalemine.
- Iga aastaste suvekoolide korraldamine, osalemine rahvusvaheliste projektide töös.
- Korteriühistute sertifitseerimine, sertifikaadi „Hea ühistu” märgi väljaandmine.
- 2007-2008 Osalemine Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013 koostamises.
- 2008-2009 Osalemine mittetulundusühingute seaduse, sihtasutuste seaduse, tulundusühistuseaduse ja äriseaduse seadusloomes.
- 2007-2009 Energiasäästu alaste riiklike toetusmeetmete ja energiaauditite initsiatiivid. Energiamärgise väljatöötamises osalemine.
- 2008-2009 Mittetulundusühingute seaduse väljatöötamise protsessis osalemine.
- 2010-2014 Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse väljatöötamise protsessis osalemine.
- 2009-2014 Korteriühistute rekonstrueerimise finantseerimismudelite väljatöötamine Euroopa Liidu struktuurfondide ning Eesti riigieelarve vahenditest.
- 2013-2015 Koostöö Kredexi ja MKMiga 102 miljoni euro eraldamiseks korteriühistute rekonstrueerimise toetuseks.
- 2013-2015 Korterelemute rekonstrueerimise määruse väljatöötamises osalemine.
- 2010-2015 Korteriühistutele suunatud ühisostude programmi käivitamine (esimene elektri ühisost).

### 1.3 SWOT analüüs ja peamised väljakutsed

EKÜL olukorrale hinnangu andmiseks viidi läbi SWOT-analüüs, mille käigus hinnati organisatsiooni tugevusi, nõrkusi, võimalusi ja ohtusid. Järgnevalt on välja toodud peamised tulemused:

Tugevused (T)	Nõrkused (N)
Oskusteave, kogemused, pikaajalised tegutsemistraditsioonid antud alal	Pakutavate teenuste väike arv, palju kasutamata potentsiaali teenuste arendamiseks
Liikmekeskne tegutsemine, liikmete asjatundlik teenindamine ja paindlik töökorraldus	Finantsallikate sõltuvus väliskeskkonnast
Regionaalsete esinduste olemasolu ja hea töö kohapeal	Teenuste osutamine ja liikmemaksu suurus piirkonniti pole ühtlane
Majanduslik võimekus, isemajandamise arvestatav kandepind, suhteline sõltumatus välisest rahastamisest	Info ei jõu iga liikmeni
Liikmete usaldus ja lojaalsus, liikmeskonna koostöövõrgustik	Töötajate väike arv ei võimalda pakkuda kõiki teenuseid, mida liikmed vajavad
Koolitused, foorumid, õppereisid	Info meie tegevuse kohta ei jõua kõigi korteriühistuteni ja ühisusteni ning liikmesühistute liikmeteni
Tunnustus organisatsiooni tegevusele riigi ja kohalike omavalitsuste tasandil	Liikmete poolt vähene initsiatiiv organisatsiooni tegevuse võimestamiseks
Tunnustatud ja usaldusväärne kaubamärk	Korteriühistu juhtide järelkasv piiratud, noortel vähe motiive korterelamute probleemidega tegelemiseks
Tugev väliskoostöö ja partnerlussidemed analoogsete organisatsioonidega välisriikides	Organisatsiooni vähene võimekus IT valdkonnas
Töökeelteks eesti, vene ja inglise keel	
Oma ajakiri ja sissetöötatud infokanalid	
Professionaalsete spetsialistide olemasolu	
Võimalused (V)	Ohud (O)
Korteriomanike huvi kasv osaleda korteriühistu tegevuses, omaniku kohustuste ja vastutuse teadvustamine	Majanduslangus
Elamumajanduse kajastamise vajadus riigi ja kohalike omavalitsuste arendustegevuses ja eelarvepoliitikas (seadusandlikud initsiatiivid, kaasatuse põhimõte jms)	Ebaprofessionaalsete teenusepakkujate turuletulek
Teenuste pakkujate huvi ja uute pakkujate	Riigi ja kohalike omavalitsuste vähene ja

lisandumine, sünergia ja lisaväärtus teenuste osutamise kaudu	mittejärjekindel huvi korteriühistute käekäigu vastu
Liikmeskonna hoidmine, järjepidevus ja uute teenuste väljatöötamine	Konkurentide areng, EKÜL poolt pakutavate teenuste dubleerimine
Liikmeskonna suurendamine (tuginedes KOS-KÜS jõustumisele)	Liikmeskonna vähene huvi ühistegevuseks
Oskusteabe pakkumine teistele riikidele	Liikmetele suunatud projektide finantseerimisvõimaluste vähenemine
Korteriühistute renoveerimisturu võimaluste rakendamine	
Korteriühistutele suunatud e-keskkonna väljatöötamine	

SWOT analüüs on koostatud aastal 2015.

EKÜL hetkeolukorda võib kokkuvõtlikult nimetada organisatsiooni stabiilseks arengufaasiks:

- 4 regiooni toimivad hästi
- Organisatsiooni liikmeskond on stabiilne
- Suuremateks muutusteks pole hetkel vajadust ja praegu puuduvad ka täiendavad ressursid suuremaid muutusi ellu viia
- Partneritelt on reeglina positiivne tagasiside
- Liikmete tagasiside on rahuldav
- Eelarve on tasakaalus. Tunda annab majanduskriisi aegadel tekkinud kerge vajakajäämine, mis ei võimalda veel nn riskifondi loomist ega ka oluliste muudatuste elluviimiseks vajalike reservide kogumist
- Juhtorganid tunnetavad vajadust valmisolekuks korteriomandiseaduse täielikul rakendamisel uute korteriühistute tekkimisel tekkiva turusituatsiooni muutuseks

## 2 EKÜL STRATEEGIA

### 2.1 Missioon ja väärtused

**Missioon** - “EKÜL seisab korteri- ja elamuühistute huvide eest riiklikul ja kohalikul tasandil ning aitab igakülgset kaasa ühistute jätkusuutlikule arengule.”

Peamiselt väljendub missioon järgnevatel põhieesmärkides ja tegevustes:

- Liikmete ühiste huvide esindamine riigi ja kohaliku omavalitsusega suhtlemisel.
- Liikmete igakülgne nõustamine, koolitamine, toetamine ja muude oluliste teenuste pakkumine või vahendamine. Ühistujuhtide koolituse ja täiendõppe läbiviimine.
- Elamumajandust puudutava informatsiooni koondamine, analüüsimine, salvestamine, edastamine ja avalikustamine.
- Liikmete omavaheliste suhete hoidmine ja arendamine.
- Osalemine elamumajandust puudutavate seaduste ja määruste väljatöötamises.
- Suhtlemine avalikkusega.

EKÜL **väärtused** on järgmised:

Usaldusväärsus - Pühendumine ja tugev meeskonnatöö, õppimine ja eneseteostus, initsiatiiv ja innovaativsus on meie vastus väljakutsetele. Oleme tolerantsed ja lojaalsed organisatsioonile ning oma pürgimustes oleme järjekindlad ja näitame isiklikku initsiatiivi. Töös oleme positiivsed ja ratsionaalsed. Meie suhtumine kujundab meie maine.

Liikmete kesksus – meie liikmed ja partnerid on meie väärtus, kuulame nad tähelepanelikult ära ja otsime praktilisi lahendusi vajadustele. Vastastikune austus liikmesuhetes aitab säästa aega ja jõuda edukalt seatud eesmärkideni.



Kompetentsus ja kasu toovad lahendused - ühendame parimad teadmised, oskused ja kogemused. Julgeme kõrgemaid sihte seada ja vastutada. Tunnustame ja väärtustame loovust ning uudseid väärtust loovaid kasulikke lahendusi, asjalikku nõustamist ja koolitusi.

Tulemuslik koostöö - sellest sündiv sünergia pakub parimaid lahendusi. Jagades oma õnnestumisi ja ka ebaõnnestumisi suudame vältida vigu. Avatud juhtimisstiil ja võimalikult vähe bürokraatiat, tunnustus ühiskonnas.

## 2.2 *Visioon*

**Visioon** - “EKÜL on hästitoimiv, avatud, läbipaistev usaldusväärne, kompetentsidelt kõige laiahaardelisem ja liikmete arvult suurim elamumajanduse valdkonnas tegutsev majanduslikult jätkusuutlik organisatsioon Eestis, mis ühendab endas elamute majandamise ja hoolduse oskusteabe, kogemused ja kliendibaasi ning kellel on üleriigiline korteriühistute ja korteriomanike koostöövõrgustik. Oma liikmetele pakutakse kvaliteetset, mitmekülgset, taskukohast abi ja koolitust juriidilistel, tehnilistel, rahanduslikel ja sotsiaalsfääri kuuluvatel teemadel.”

EKÜL tegevus on demokraatlikult juhitud kodanikuühiskonna ja korteriühistuliikumise eestvedaja, kes võimestab asjatundlikult oma liikmete huvisid koostöös riigi, kohalike omavalitsuste ja teenuste pakujatega. EKÜL on tunnustatud koostööpartner Eestis ja välismaal.

## 2.3 *Strateegilised eesmärgid kuni aastani 2020*

EKÜL strateegilised eesmärgid aastani 2020:

- Suurendada liikmeskonda vähemalt 2000 liikmeni;
- Arendada olemasolevaid ja tuua turule uusi teenuseid, millega suurendatakse EKÜL konkurentsivõimet ja liikmete ning partnerite rahulolu;

- Teha pidevat koostööd avaliku sektoriga eesmärgiga suurendada avaliku sektori (riik, KOV) toetusi korteriühistutele;

#### 2.4 *Strateegia põhijooned kuni aastani 2020*

Tulenevalt seatud eesmärkidest ja organisatsiooni hetkeseisust peab EKÜL olema jätkuvalt järgnevatel aastatel oluliselt aktiivsem, läbipaistvam ja liikmekesksem organisatsioon.

Uue strateegia peamised rõhuasetused on järgnevad:

- **Liikmekeskne lähenemine** – pakkuda olemasolevatele liikmetele teenust, mis vastab nende ootustele. Jõuliselt tuua välja liikmeks olemise eelised ning kasvatada märkimisväärselt liikmete hulka. Oluline on muuta EKÜL oluliselt atraktiivsemaks uute potentsiaalsete liikmete seas.
- **Aktiivsem, jõulisem ja mõjukam olek** – pakkuda koostööpartneritele uusi ja atraktiivsemaid võimalusi koostööks. Läbi oma müügi- ja turundusstruktuuri müüa jõulisemalt teenuseid partneritele. Tulla välja uute innovaatiliste toodete ja teenustega, mis pikemas perspektiivis seovad nii partnerid kui ka liikmed tugevamalt EKÜLiga. Astuda jõulisemalt välja korteriühistute / liikmete huvide kaitseks.
- **Läbipaistva ja efektiivse juhtimise hoidmine** –EKÜL juhtimisstruktuuri paindlik toimimine vastavalt liikmeskonna ja turusituatsiooni vajadustele.

### **3 TEGEVUSVALDKONDADE ARENGUSTRATEEGIAD**

#### *3.1 Liikmed ja liikmemaksud*

##### **3.1.1 Liikmete arvu suurendamine**

Arengukava koostamise strateegiline eesmärk on arendada üleriigilise struktuuriga organisatsiooni ja suurendada EKÜL liikmete arvu kõigis regioonides. Suurem liikmeskond = tugevam organisatsioon. Senine areng on olnud üle-Eestiliselt ebahühtlane. Erinevates piirkondades on liikmete juurdekasv olnud erinev ning seotud kohaliku eripäraga.

Liikmeskonna suurenemisega kaasnevad positiivsed muudatused kogu organisatsiooni ja iga üksikliikme jaoks:

- Suurem liikmeskond võimaldab olla tugevam partner riigile ja kohalikule omavalitsusele ning jõulisemalt kujundada avalikku arvamust EKÜL jaoks olulistest küsimustes.
- Suurem liikmeskond võimaldab parandada ja stabiliseerida EKÜL rahavoogusid, mis omakorda võimaldab luua vahendeid investeerimiseks ning tagab majandusliku iseseisvuse ja jätkusuutlikkuse.
- Suurem liikmeskond võimaldab pakkuda parema kvaliteediga juba olemasolevaid teenuseid ja paremini välja arendada uusi teenuste liike, mis tõstavad liikmeskonna heaolu.

Liikmeskonna suurendamiseks tuleb teha senisest aktiivsemalt teavitus-, müügi- ja turundustööd, korraldada mitmesuguseid kampaaniaid. Oluline on muuta EKÜL poolt osutatavad teenused atraktiivsemaks nii olemasolevate kui ka uute potentsiaalsete liikmete jaoks. Osutatav teenus peab olema liikmetele vajalik, kasulik ja kättesaadav.

Täpsemat juurdekasvu regiooniti tuleb planeerida peale korteriühistute registri valmimist.

### 3.1.2 Liikmemaks ja selle arvutamise uued põhimõtted

Oluline arengusuund EKÜLis on liikmemaksu arvutamise põhimõtete ülevaatamine.

Elukalliduse pidev tõus tingib ka liikmemaksude arvutamise uuendamise vajaduse. Vastavalt Liidupäeva otsusele võib määrata kindlaks liikmemaksu suurenemise või igaaastase protsentuaalse tõusu suurusjärgus ca 5%. Liikmemaksu tõusu võib siduda ka tarbijahinna indeksiga.

Koostöös liikmeskonnaga vaadatakse üle liikmemaksu arvutamise põhimõtted.

Liikmemaksu ühtlustamisega muutuvad teatud piirkondades teenused kvaliteetsemaks ja kättesaadavamaks, mistõttu ühtlustub üldine teenuste tase üle Eesti.

### 3.2 Info liikumine

EKÜL tegevuse üks peamisi eesmärke on koguda, jagada ja vahetada informatsiooni liikmetele, partneritele, avalikkusele, töötajatele jne. Sellest tulenevalt on eesmärk muuta infovahetus senisega võrreldes olulisemalt tihedamaks ja sisukamaks. Selleks tuleb:

- kasutades nii juba toimivaid traditsioonilisi kanaleid (ajakiri, koolitused, üritused) kui ka IT-lahendusi (teenuste keskportaal, blogid, foorumid, infokirjad, e-posti listid, äpid, mobiilirakendused).
- Moderniseerida koduleht, mis võimaldaks infot senisest operatiivsemalt koguda ja edastada ning kuhu jookseks kokku kogu oluline info erinevatest infokandjatest. Kodulehel peaksid olema lingid erinevate regioonide liikmetele ja partneritele. Kõikidel regionaalsetel esindustel peaks olema tahe ise aktiivselt kodulehe ja sellega seotud sotsiaalmeedia kaudu infot vahetada, motiveerides seeläbi nii olemasolevaid kui ka uusi liikmeid kodulehte kasutama.
- Moderniseerida EKÜL ühtne korporatiivne identiteet, mis aitab luua ühtse tervikliku organisatsiooni kuvandit.

- Kuna EKÜLi poolt välja antav ajakiri mängib olulist rolli olemasolevate ja uute liikmetega suhtlemisel, siis tuleb antud tegevust jätkata. Eesmärk on olla ajakirja välja andmisel isemajandav.
- Levitada erialast infot nii liikmetele kui ka mitteliikmete.

### 3.3 Teenused

EKÜL liige ootab kvaliteetset teenust ja klienditeenindust, mis väljendub eelkõige alljärgnevas:

- EKÜL kontaktisik on maksimaalselt lähedal ja kättesaadav.
- Liikmetele korraldatakse regionaalseid üritusi ühistute mureteemade arutamiseks ja lahendamiseks. Vajadusel on võimalik saada nõustamist ja juriidilist konsultatsiooni.

Pikemas perspektiivis on eesmärk pakkuda liikmetele täisteenust korteriühistu edukaks juhtimiseks. Otseselt liikmetele suunatud teenused on alljärgnevad.

- Haldus- ja hooldusteenused
- Korteriühistu juhtimise teenused
- Raamatupidamisteenused
- Revideerimine
- Lepingute kontroll
- Juriidiline konsultatsioon

Plaanis on jätkata ühisostudega nii korteriühistutele, kui korteriomanikele soodsamate teenuste ja toodete pakkumiseks.

### 3.4 Eluasemepoliitika

Eluasemepoliitikal on igas riigis oluline koht. EKÜL jaoks on oluline osaleda senisest aktiivsemalt, rääkida kaasa ja kujundada võimaluste piires eluasemepoliitikat, suheldes seejuures aktiivselt:

- Kohalike omavalitsustega ning omavalitsuste liitudega;
- Ministeeriumide ja valdkondlike allasutustega;
- Riigikogu komisjonide ja liikmetega;
- Partnerorganisatsioonidega Eestis ja välismaal;
- Europarlamendi saadikute ning teemakohaste tööruhmadega.

EKÜL lähtub oma poliitika kujundamisel järgnevatest olulistest dokumentidest:

- Energiamaajanduse arengukava (ENMAK)
- Korteriomandiseadus
- Korterühistuseadus
- Mittetulundusühingute seadus
- Korteriomandi ja korteriühistuseadus

Eluasemepoliitika kujundamisel on oluline:

- Valdkonna temaatika arendamine avalikkuses
- Olulistele probleemidele tähelepanu juhtimine
- Olulisemate seisukohtade kujundamine lähtudes liikmete huvidest, avalik arvamuse kujundamine
- Liikmete huvide eest võitlemine

## **KOKKUVÕTE**

EKÜL on 19-aastase ajaloo jooksul tõestanud end teotahelise ning professionaalse organisatsioonina, mis on usaldusväärseks partneriks avalikule ja erasektorile ning tugiteenuste pakkujaks liikmetele.

EKÜL tahab jätkata aastatel 2015-2020 seniste heade tavade ja traditsioonidega ning pühenduda tõsiselt liikmeskonnale uute teenuste pakkumisele. Arengukava järgmise perioodi märksõnadeks on liikmete arvu kasv ning uute teenuste juurutamine. Nende tegevuste arendamise soodustamine on eesmärgiks iga-aastaste tegevuskavade koostamisel.