

Sisekaitseakadeemia
Sisejulgeoleku instituut

Aleksandra Mäesepp

**EESTI KORTERIÜHISTUTE FINANTSILINE VÕIMEKUS
PERIOODIL 1969-1993 RAJATUD KÕRGELUHOONETE
TULEOHUTUSE TAGAMISEL: PRAKTIKA, PROBLEEMID JA
ETTEPANEKUD**

Magistritöö

Juhendaja:

Indrek Saar, PhD

Kaasjuhendaja:

Maret Rannala, MA

Tallinn 2022

ANNOTATSIOON

Sisekaitseakadeemia Sisejulgeoleku instituut	Kaitsmise kuu ja aasta: juuni, 2022
<p>Töö pealkiri eesti keeles: Eesti korteriühistute finantsiline võimekus perioodil 1969-1993 rajatud kõrgeluhoonete tuleohutuse tagamisel: praktika, probleemid ja ettepanekud.</p> <p>Töö pealkiri võõrkeeles: Financial capacity of Estonian apartment associations in ensuring the fire safety of high-rise residential buildings built in 1969-1993: practice, problems and proposals.</p> <p>Töö on kirjutatud eesti keeles ja ingliskeelse resümeega. Töö pikkus koos lisadega on 97 lehekülge, mille põhiosa moodustab 73 lehekülge. Töö kirjutamisel on kasutatud 109 eesti- ja inglise keelset allikat. Andmete illustreerimiseks on töös 12 joonist, 13 tabelit ja 3 lisa.</p> <p>Käesolevas magistritöös püstitati uurimisprobleem: milline on Eesti olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsiline võimekus tuleohutuse tagamisel? Magistritöö eesmärgiks oli selgitada välja perioodil 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute finantsvõimekuse hetkeolukord, ettekirjutuste täitmisega seonduvad võimalikud kitsaskohad ja nende lahendamise võimalused. Magistritöö eesmärgi saavutamiseks püstitati järgmised uurimisülesanded: analüüsida teoreetilisi käsitlusi finantsilisest võimekusest ja kõrguhoonete eripärasest evakuatsiooni ning päästetöö keerukuse aspektist. Analüüsida korteriühistute esindajate edastatud hinnangute põhjal 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute finantsilist võimekust Päästeameti kehtivate ettekirjutuste täitmiseks. Päästeameti, Siseministeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi, Kredex'i ning Tallinna linnavaraameti esindajate vastuseid kõrgeluhoonete probleemidest ja võimalikest tegevustest olukorra parandamiseks. Tuginedes empiirilise uuringu tulemustele, sünteesida teooriat ja uuringu tulemusi ning pakkuda välja võimalikud lahendused olemasolevate kõrgeluhoonete probleemidele. Uurimisstrateegiaks valiti juhtumiuuring. Andmekogumismeetodid olid kombineeritud, täpsemalt kasutati ankeetküsitlust ja poolstruktureeritud ekspertintervjuuid. Läbiviidud ankeetküsitluste andmeid koondati Exceli programmi ning selle põhjal tehti järgmised arvutused: vastanute statistiline jaotumine erinevate kategooriate järgi, olulisemate seoste puhul korrelatsioonianalüüs, finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse arvutamine. Ekspertintervjuude transkriptsioonide sisuanalüüsi jaoks kasutati kvalitatiivse andmeanalüüsi programmi NVivo. Magistritöö eesmärk ja uurimisülesanded täideti ning probleemile ja uurimisküsimustele leiti vastused. Magistritöö tulemusel selgus, et on mitmeid korteriühistu siseseid ja väliseid probleeme, mis takistavad perioodil 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistuid Päästeameti ettekirjutusi täita ja tagada tuleohutust nõuetekohasel tasemel. Väljatoodud probleeme saab tinglikult jagada finantsilisteks, tehnilisteks ja sotsiaalseteks. Korteriühistute finantsilised vahendid samuti ei pruugi olla piisavad tuleohutuse tagamiseks ja Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks. Korteriühistute probleemide leevendamiseks on vajalik riiklikul ning kohalikul tasandil olemasolevaid probleeme kaardistada, hinnata probleemide ulatust ja kaaluda uute toetusmeetme või toetavate programmide loomist.</p>	
Lisad: -	
Võtmesõnad: kõrghoone, kõrgelahoone, finantsiline võimekus, laenuvõimekus, renoveerimine	
Võõrkeelsed võtmesõnad: high-rise building, financial capacity, credit scoring	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
Töö autor: Aleksandra Mäesepp	
<p>Olen koostanud lõputöö iseseisvalt. Kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, seisukohad, kirjalikest allikatest ja mujal allikates saadud info on nõuetekohaselt viidatud. Annan Sisekaitseakadeemia tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose reprodutseerimiseks säilitamise ja elektroonilise avaldamise eesmärgil, sealhulgas Sisekaitseakadeemia raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni. Annan loa teose üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Sisekaitseakadeemia veebikeskkonna kaudu sealhulgas Sisekaitseakadeemia raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni. Olen teadlik, et nimetatud õigused jäävad alles ka autorile. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.</p>	
Allkiri:	
Vastab lõputöö nõuetele Juhendaja: Indrek Saar	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele Juhendaja: Maret Rannala	Allkiri:
Kaitsmisele lubatud Kolledži direktor / instituudi juhataja:	Allkiri:

Sisukord

ANNOTATSIOON.....	2
SISSEJUHATUS	5
1. KÕRGHOONE ERIPÄRAD TULEOHUTUSE TAGAMISEL JA NENDE HALDAJATE FINANTSILISE VÕIMEKUSE HINDAMINE.....	10
1.1. Kõrghoone tehniline eripära ja tuleohutuse tagamine	10
1.2. Korterelemute renoveerimine ning selle finantseerimise tegurid	15
1.2.1. Korterelemute renoveerimise faktorid	15
1.2.2. Finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse mõjutajad mittetulundusühingu puhul	21
1.2.3. Finantsilise võimekuse hindamine	26
2. EMPIIRILINE UURING JA SELLE TULEMUSED.....	32
2.1. Uuringu meetodid, protsess ja valim	32
2.1.1. Kvantitatiivne uuring.....	33
2.1.2. Kvalitatiivne uuring.....	38
2.1. Korteriühistute finantsilise võimekuse hindamine.....	41
2.2. Ettekirjutuste täitmisega kaasnevad probleemid ja ettepanekud probleemide lahendamiseks	50
2.2.1. Korteriühistute ettekirjutuste täitmisega seotud probleemid ja korteriühistute ettepanekud olukorra parandamiseks	50
2.2.2. Ekspertintervjuude analüüs	52
2.3. Uuringu järeldused ja ettepanekud.....	61
KOKKUVÕTE	71
SUMMARY	75
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	79
Lisa 1. Ankeetküsimustik (eesti ja vene keeles)	88
Lisa 2. Poolstruktureeritud ekspertintervjuude küsimused.....	96
Lisa 3. Korteriühistute remondifondi suurus, korteriühistu võlgnevused, kehtiva laenu kuumakse, uue laenu kogusumma ja 1% omafinantseering, uue laenu arvutuslik kuumakse.....	97

TERMINITE LOETELU

Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem - tulekahjuanduritest, keskseadmest ja alarmseadmetest koosnev süsteem, mis annab avastamispiirkonna täpsusega automaatselt teate tekkinud tulekahjust, samuti tema töövalmidust ohustavast rikkest (Siseminister, 2021).

Evakuatsioon - hoone kasutajate sunnitud liikumine ohutusse kohta tulekahju, selle ohu või muu ohu korral (Siseminister, 2021).

Korteriühistu - eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, 2020)

Kõrghoone (*high-rise building*) - hoone, mille kõrgus on üle 28 meetri, või hoone, mille kõrgeima korruse põranda kõrgus on planeeritud maapinnast üle 24 meetri (v.a juhul, kui ülemisel korrusel on ainult tehnilised ruumid) (Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus, 2018, lk 6).

Piksekaitse - tulekahju vältimiseks hoonele, hoonesse ja hoonega seotud territooriumile paigaldatud välgu otsetabamuste ja metallist tehnosüsteemide kaudu hoonesse siseneva või seal tekkiva välgu elektromagnetilise impulsi eest kaitsev seadmete kogum (Siseminister, 2021).

Tulekahju - väljaspool spetsiaalset kollet toimuv kontrollimatu põlemisprotsess, mida iseloomustab kuumuse ja suitsu eraldumine ning millega kaasneb oht inimese elule või tervisele, varale või keskkonnale (Siseminister, 2021).

Tuleohutuspaigaldis - ehitise tehnosüsteem või tehniline seade, mis on mõeldud tulekahju vältimiseks, avastamiseks või kustutamiseks, tule ja suitsu leviku piiramiseks ning evakuatsiooni või päästetööde ohutuks läbiviimiseks (Siseminister, 2021).

Tuletõkkesektsoon - hoone osa või ruum ühel korrusel või läbi mitme korruse, mis on ümbritsevatest hoone osadest eraldatud nii, et tule levik välja- või sissepoole seda hoone osa või ruumi on ettemääratud aja jooksul tõkestatud (Siseminister, 2021).

Tuletõrje voolikusüsteem - hoonesse paigaldatud käsitsi kasutatav kohakindel seade, mis on mõeldud tulekahju kustutamiseks selle algstaadiumis hoones viibivate inimeste poolt (Siseminister, 2021).

SISSEJUHATUS

Rahva turvalisuse tagamine on üks oluline põhimõte siseriikliku julgeoleku kujundamisel. Rahva turvalisus sõltub paljuski turvalisest keskkonnast ja selles loodud tingimustest. Kõikidele nõuetele vastavad ehitised on üks turvalise keskkonna elementidest. Käesoleva magistritöö raames on plaanis keskenduda turvalisuse, täpsemalt tuleohutuse tagamisele konkreetset tüüpi ehitistes ehk 1969-1993 aastatel ehitatud kõrgeluhoonetes Eesti riigis.

Päästeameti missiooniks on ennetada õnnetusi, valmistuda kriisideks ja päästa elu, vara ja keskkonda (Päästeamet, 2021, lk 8). Päästeameti ohutusjärelvalve strateegia 2020-2025 seab eesmärgiks jõuda ohutuse tasemelt Põhjamaadeni igäühe kaasabil (Päästeamet, 2019, lk 4). Antud eesmärgi saavutamiseks keskendutakse erinevatele sihtrühmadele. Üheks oluliseks sihtrühmaks on eluhoonete omanikud ja valdajad. Tuleohutuse seaduse § 3 lg 1 p 2, p 4, p 6 põhjal on isik kohustatud kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust; tagama ehitises nõutavate päästevahendite ja ehitises nõutavate tuleohutuspaigaldiste olemasolu ja korrashoiu ning tagama ohutu evakuatsiooni (Tuleohutuse seadus, 2021).

Magistritöö keskne mõiste on kõrghoone. Kõrghoone on hoone kõrgusega enam kui 8 korrust või hoone, mille kõrgeima korruse põranda kõrgus planeeritud maapinnast on üle 24 meetri (Eesti Standardimis- ja akrediteerimiskeskus, 2018, lk 6). Uurimisobjektiks olevate kõrgeluhoonete all mõeldakse ehitisi, mis olid ehitatud enne Eesti Projekteerimismisnormide (EPN) kasutusele võtmist. Enamus selliseid kõrgeluhoooneid asub Tallinnas, täpsemalt Mustamäel, Lasnamäel ja Väike-Õismäel. Kõrghoonetele esitatavad nõuded on reguleeritud tuleohutuse seaduse, siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning muude õigusaktidega. Täpsemad nõuded uutele ja olemasolevatele kõrghoonetele on reguleeritud standardiga EVS 812-8:2018.

Arvestades kõrghoonete eripära, inimeste arvu ja evakuatsiooni keerukust, on kehtivate tuleohutusnõuete täitmine kõrghoonetes eriti tähtis. Päästeameti üheks ülesandeks on teostada järelvalvet, mille kontrolli esemeks on ehituslikud ja korralduslikud tuleohutusnõuded (Päästeamet, 2022, lk 1). Selleks viiakse läbi vastavalt ohuproгноosile ohutusülevaatuseid kogu Eesti territooriumil (Päästeamet, 2021). Päästeamet on teostanud viimaste aastate jooksul täielikku tuleohutusülevaatusi kõikides Eesti 1969-1993 aastatel ehitatud kõrgeluhoonetes ning on koostanud ettekirjutused avastatud rikkumiste kohta. Kehtivaid ja lõpetatud ettekirjutusi ning muid tuleohutuse tagamisega seotud dokumente on leitavad Päästeameti dokumendiregistrist (Päästeameti avalik

dokumendiregister) ja ohutusportaalist (Päästeameti ohutusportaal). Osad menetlusedokumentid on avalikkusele avatud, osadele kehtib juurdepääsupiirang. Kui ettekirjutus on jõustunud ehk vaidlustamise aeg 30 päeva on möödas, siis üldiselt on ettekirjutused avalikud. Erasisikute andmeid sisaldav ettekirjutus on juurdepääsupiiranguga. (Päästeameti avalik dokumendiregister)

Tuleohutusosalased rikkumised on uutes ja 1969-1993 aastatel ehitatud kõrgeluhoonetes väga erinevad. Uuemad kõrgeluhooned on projekteeritud kehtivate tuleohutusnõuete järgi ja hoonete tuleohutus sõltub paljuski inimfaktorist ning tuleohutuspaigaldiste regulaarsest hooldusest ja kontrollist. Vanemad kõrgeluhooned on tunduvalt raskemas seisus. Oma 2010. aasta lõputöös teemal „Tuleohutusnõuded kõrgeluhoonetes” hindas Gudinas (Gudinas, 2010) muuhulgas kõrgeluhoonete tuleohutuspaigaldiste ja evakuatsiooniteede tuleohutusnõuetele vastavust ning tuleohutuse üldist taset. Lõputöö raames läbiviidud küsitluses lähtuti tuleohutusjärelvalve ametnike kehtivatest ettekirjutustest ja teadaolevatest puudustest. Uuringu tulemusena selgus, et Eesti kõrgeluhoonetes on suur potentsiaalne oht kasutajatele, kuna tulekahju avastamise seadmed on puudulikud, on takistatud evakuatsiooni ohutu läbiviimine ning puuduvad tulekahju kustutamiseks vajalikud vahendid (Gudinas, 2010, lk 28). Täpsemalt olid peamisteks tuleohutusosalasteks rikkumisteks automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi, tuletõrjevoolikusüsteemi, suitsueemalduse ja piksekaitse mittekorrashoid ning osaline tuletõkkeuste ja evakuatsioonivalgustuse puudumine (Gudinas, 2010, lk 27).

Kehtivad tuleohutusnõuded on kõrgeluhoonete suhtes tunduvalt rangemad kui tavaliste kortermajade puhul. Sellest tulenevalt on vajalikud hooldus-, remondi- ja parandustööd väga mahukad. Päästeameti ohutusjärelvalve osakonna endise eksperdi Rain Põllu sõnul vajavad kõrgeluhooned rohkem tuletõkkeuksi ja muid tulekahju leviku takistajaid, sest nendes on rohkem korruseid ja abiruume. Lisaks sellele peab kõrgeluhoones olema rohkem tuleohutuspaigaldisi kui tavalises kortermajas, kuna tuletõkkeseptsioonid ja evakuatsioonitrepikojad määratakse korruste kaupa. (Põllu, 2020) Tuleohutuse tagamine ja Päästeameti ettekirjutuste täitmine võib tekitada renoveerimise vajadust. Seda arvestades nõuab avastatud rikkumiste likvideerimine ja ettekirjutuste täitmine kõrgeluhoonete korteriühistutelt suuri väljaminekuid. Sellest tulenevalt ehitise renoveerimise vajadus võib osutada tähtsaks finantsilise võimekuse mõjutajaks.

Käesoleva magistr töö **aktuaalsus** seisneb selles, et just praegusel ja lähimal ajal seisavad olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistud probleemi ees, kuidas iseseisvalt tagada Päästeameti ettekirjutuste täitmist ja üldist tuleohutust määratud tähtajaks. Vastavalt Päästeameti ettekirjutustele, mis on leitavad Päästeameti dokumendiregistrist, peaksid suuremamahulised tuleohutusosalased rikkumised olema likvideeritud lähima 2-5 aasta jooksul, väiksemad rikkumised peaksid olema

likvideeritud varem (Päästeameti avalik dokumendiregister). Uute tulekahjude ja õnnetuste toimumisel võib tekkida suur oht inimestele, seega võib olukorra kaardistamine näidata erinevate osapoolte murekohti ning tõenäoliselt aitab kiirendada probleemi lahendamist.

Kuna ehitise elukaare teooria kohaselt on elamu keskmiseks vanuseks 50-70 aastat, on suur osa Eesti elamufondist tänaseks oma eluea saavutanud. Suurpaneel-korterelamute suurimateks probleemideks on külmasillad, piirete vähene õhutihedus ja halb sisekliima. (Kalamees, *et al*, 2009, lk 7) Sellest tulenevalt vajavad hooned pidevaid hooldustöid ja suuremahulisi renoveerimistöid. Renoveerimistöde teostamiseks kasutab korteriühistu reeglina laenuvõimalusi. Kõrgeluhoonete puhul on renoveerimistöde maht eriti suur ja selle maksumus on kallis. Sellest tulenevalt on korteriühistute rahalised kohustused panga ees pikaajalised ja uue laenu saamiseks võib olla pangatingimuste täitmine keeruline. Päästeameti ettekirjutused tuleohutuslaste rikkumiste likvideerimiseks on korteriühistutele väga suur lisakulu ja selle täitmine oma vahenditega ei pruugi olla võimalik. Hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020, lk 3) vaatest on oluline, et võimalikult suur osa rekonstrueerimisest toimuks hoone omaniku initsiatiivil ja rahastusel. Rekonstrueerimist takistavate probleemide likvideerimiseks on vajalikud toetus- ja muud stimuleerivad meetmed, mis peaksid eelkõige sekkuma mitte rekonstrueerimise käivitamisse, vaid rekonstrueerimise sügavusse. Antud strateegiast tulenevalt on oluline kaardistada kõrgeluhoonete renoveerimisprotsessi takistavaid faktoreid ja pakkuda renoveerimist stimuleerivaid võimalusi.

Ettekirjutuste täitmine, lisaks kõikidele muudele renoveerimis- ja hooldustöödele, sõltub korteriühistute finantsilisest võimekusest. Käesoleva magistritöö raames on üheks oluliseks korteriühistu finantsilise võimekuse komponendiks laenuvõimekus ehk võimekus täita oma praeguseid ning tulevaseid kohustusi. Täpsemalt mõeldakse laenuvõimekuse all võimekust hallata oma rahalisi ressursse, taotleda uut pangalaenu olemasolevate kohustuste ja võlgnevuste juures ning selle maksmisega toime tulla. (Samreen & Zaidi, 2012, p. 156) Olemasolevate kõrgeluhoonete finantsilised näitajad ei pruugi vastata Eesti pankade ja finantsettevõtete tingimustele uue laenu taotlemiseks ning positiivse vastuse saamiseks.

Magistritöö **uudsus** seisneb selles, et antud uurimus ei keskendu üksnes kehtivatele normidele, mis peavad olema täidetud 1969-1993 aastatel ehitatud kõrgeluhoonete puhul. Vaid uuritakse lisaks korteriühistute esindajatelt, millised probleemkohad on ühistutel seoses ettekirjutuste täitmisega. Varem on Eesti olemasolevate kõrghoonete teemat uurinud Karmo Gudinas oma lõputöös „Tuleohutusnõuded kõrgeluhoonetes” (Gudinas, 2010) ja Miko Erm lõputöös „Tuleohutuspaigaldiste korrashoiu tagamine kahe kõrghoone näitel” (Erm, 2018). Esimese lõputöö autor keskendus üldistele

tuleohutusnõuetele kõrgeluhoonetes, teise lõputöö autor keskendus tuleohutuspaigaldistele kahe kõrghoone näitel. Uuringuid Eesti kõrgeluhoonete korteriühistute finantsilisest võimekusest tuleohutuse tagamiseks autorile teadaolevalt tehtud ei ole. Korteriühistute finantsilist võimekust uurisid oma magistritöö „Korteriühistute sotsiaalne ja finantsiline võimekus korterelamute renoveerimiseks” raames autorid Katrin Kund ja Margot Semilarski. Magistritöö peamiseks eesmärgiks oli mõõta Tartu linna korteriühistute finantsilist ja sotsiaalset võimekust elamute tervikrenoveerimiseks (Kund & Semilarski, 2012, lk. 8). Uuringu tulemusena töid magistritöö autorid välja, et hoone renoveerimine omavahenditest on praktiliselt võimatu ning selleks tuleb võtta pangalaenu. Uuringus selgus, et finantsiline võimekus elamu terviklikuks renoveerimiseks panga abiga oli üle poole korteriühistutel, samas laenuvõimekus oli üsna väike. (Kund & Semilarski, 2012, lk. 76). Käesolevas magistritöös tuginetakse finantsilise võimekuse väljaselgitamisel eeltoodud magistritöö loogikale ja osaliselt rakendatakse analoogseid meetodeid.

Tulenevalt eeltoodust on magistritöö **uurimisprobleem** järgmine: milline on Eesti olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsiline võimekus tuleohutuse tagamisel? Tulenevalt uurimisprobleemist püstitatakse viis **uurimisküsimust**:

1. Millised on olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute rahalised kohustused, remondifondi suurus ja võlgnevused?
2. Milline on korteriühistute laenuvõimekus?
3. Milliste takistustega puutuvad kokku korteriühistud ettekirjutuste täitmisel?
4. Mis ulatuses ja mis tähtjaks on korteriühistud võimelised iseseisvalt likvideerima Päästeameti poolt avastatud tuleohutusalsed rikkumised ning tagama tuleohutust?
5. Millised meetmed aitaksid korteriühistuid ettekirjutuste täitmisel?

Lähtuvalt uurimisprobleemist ja uurimisküsimustest on magistritöö **eesmärgiks** selgitada välja perioodil 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute finantsvõimekuse hetkeolukord, ettekirjutuste täitmisega seonduvad võimalikud kitsaskohad ja nende lahendamise võimalused. Eesmärki aitavad saavutada järgmised **uurimisülesanded**:

1. Analüüsida kõrghoonete eripära evakuatsiooni ja päästetöö keerukuse aspektist ning finantsilise võimekuse teoreetilist käsitlust, sh finantsilise võimekuse mõjutajaid mittetulundusühingu puhul.

2. Analüüsida korteriühistute esindajate edastatud hinnangute põhjal olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsilist võimekust Päästeameti kehtivate ettekirjutuste täitmiseks.
3. Analüüsida Päästeameti, Siseministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Kredex'i ja Tallinna linnavaraameti esindajate vastuseid olemasolevate kõrgeluhoonete probleemidest ja võimalikest tegevustest olukorra parandamiseks.
4. Tuginedes empiirilise uuringu tulemustele, sünteesida teooriat ja uuringu tulemusi ning pakkuda välja võimalikud lahendused olemasolevate kõrgeluhoonete probleemidele.

Käesoleva magistritöö puhul on tegemist kombineeritud uurimusega. Magistritöö **uurimisstrateegiaks on juhtumiuuring (case study)** (Yin, 2003, p. 2), kus **kvantitatiivsete meetoditega** mõõdetakse finantsilist võimekust. Peamiseks andmekogumise meetodiks on ankeetküsitlus (Neuman, 2011, p. 48) olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute seas. **Kvalitatiivsete meetoditega** uuritakse ekspertide arusaamu eksisteerivatest probleemidest ning võimalikest ettepanekutest, milleks andmekogumise meetodina kasutatakse **poolstruktureeritud** ekspertintervjuud (Flick, 2009, p. 165). Uuringu raames kasutatakse kõikset valimit ehk kaasatakse kõik Eesti nõukogudeaegsete kõrgeluhoonete korteriühistud. Kvantitatiivsete andmete analüüsiks kasutatakse Exceli programmi, kvalitatiivsete andmete sisuanalüüsi teostamiseks kasutatakse NVivo programmi.

Magistritöö jaguneb kaheks osaks. Esimese osa alapeatükkides keskendutakse teoreetilistele lähtekohtadele. Täpsemalt analüüsitakse kõrghoone tehnilist eripära päästetöö keerukuse ja evakuatsiooni korraldamise aspektist ning tuuakse välja näited maailmas kõrghoonetes toimunud õnnetustest ja tulekahjust. Arvestades asjaolu, et Päästeameti ettekirjutuste täitmine võib olla seotud renoveerimisega, analüüsitakse renoveerimisprotsessi vajadusi, sellega kaasnevaid probleeme ja võimalike stiimuleid renoveerimisprotsessi soodustamiseks. Samuti uuritakse finantsilise ja laenuvõimekuse teoreetilist käsitlust mittetulunduslike organisatsioonide puhul. Teise osa alapeatükkides kirjeldatakse tehtud empiirilise uuringu protsessi ja tulemusi ning hinnatakse korteriühistute finantsilist võimekust ja laenuvõimekust. Samuti analüüsitakse korteriühistute esindajate ja ekspertide seisukohti ja arusaamu olemasolevast probleemist ning kaardistatakse võimalikud lahendused.

1. KÕRGHOONE ERIPÄRAD TULEOHUTUSE TAGAMISEL JA NENDE HALDAJATE FINANTSILISE VÕIMEKUSE HINDAMINE

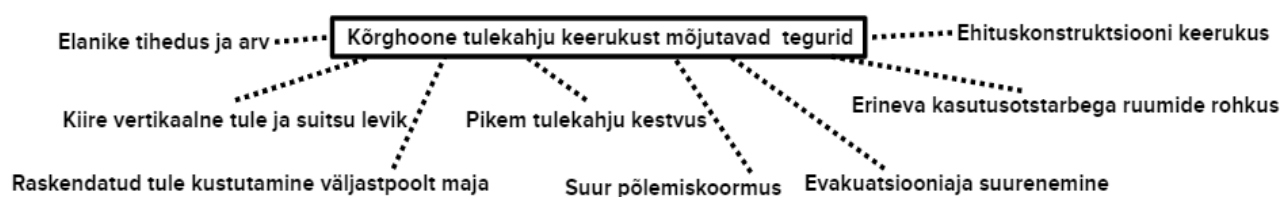
Magistritöö esimeses peatükis analüüsitakse teoreetilisi käsitlusi kõrghoone olemusest ja eripäradest ning finantsilisest võimekusest. Esimeses alapeatükis keskendutakse kõrghoone eripärale evakuatsiooni ja päästetöö keerukuse aspektist ning tuleohutusnõuete täitmise olulisusele. Lisaks sellele tuuakse välja Eestis ja mujal maailmas kõrghoonetes toimunud tulekahjude näited. Teises alapeatükis uuritakse finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse teoreetilist käsitlust mittetulunduslike organisatsioonide vaatenurgast. Finantsilist võimekust hinnatakse Päästeameti ettekirjutuste täitmise vaatenurgast. Arvestades asjaolu, et Päästeameti ettekirjutuste täitmine on renoveerimisprotsessiga seotud, tuuakse renoveerimisprotsessi vajadusi, sellega kaasnevaid probleeme ja võimalikke stiimuleid renoveerimisprotsessi soodustamiseks.

1.1. Kõrghoone tehniline eripära ja tuleohutuse tagamine

Täpne kõrgus, millest kõrgemat hoonet peetakse kõrghooneks, määratletakse selle riigi, osariigi, regiooni või linna tuleohutus- ja ehitusnõuete järgi, kus asub antud hoone (Craighead, 2009, p. 2). Kõrghoone on Eesti standardi EVS 812-8:2018 kohaselt hoone kõrgusega enam kui kaheksa korrust või hoone, mille kõrgeima korruse põranda kõrgus planeeritud maapinnast on üle 24 meetri (Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus, 2018, lk 6).

Eriline huvi sellist tüüpi hoonete vastu tekib eelkõige sellepärast, et isegi ühekordne tulekahju võib saada märkimisväärse hulga surmajuhtumite põhjuseks hoonetes viibiva suure inimeste arvu tõttu (Ronchi & Nilsson, 2013, p. 2). Tuleohutuse tagamise peamine põhimõte seisneb selles, et ehitised peab jääma terveks kogu tulekahju vältel, et anda inimestele peavarju kuni täieliku evakueerumiseni. Kõrghooned on päästetöö ja tule leviku aspektist väga keerulised objektid. Liu, *et al.*, (2012, p.644) toovad välja kolm põhilist parameetrit, mis tingivad päästetöö ja evakuatsiooni keerukuse: ehituskonstruksiooni keerukus, elanike tihedus ja arv ning suur põlemiskoormus. Craighead (2009, p. 29-30) toob välja, et kõrghoonete vertikaalse iseloomu tõttu on kõrghoone puhul võimalus tule kontrollimatuks levikuks üles mööda hoonet. Teiseks, evakuatsioon hoonest on aeglustatud suure inimeste hulga tõttu, kes ei saa hoonest kõik samaaegselt väljuda. Kolmandaks, takistusteks on päästetehnika piiratud ligipääs hoonele kui ka hoone kõrgus, mille tõttu päästetehnika ei pruugi kõrgematele korrustele ulatuda. Teised autorid (Ma & Guo, 2012, pp. 685-686; Sun & Luo, 2014, p. 493) täiendavad, et võrreldes tavahoonete tulekahjudega on tulekahjud kõrghoonetes unikaalsed

järgmistel põhjustel: kiire vertikaalne tule ja suitsu levik; evakuaatsiooniaja suurenemine; pikem tulekahju kestvus suurema tulekoormuse tõttu; piiratud veevarustus; erineva kasutusotstarbega ruumide rohkus; raskendatud tule kustutamine väljastpoolt maja (vt joonis 1).

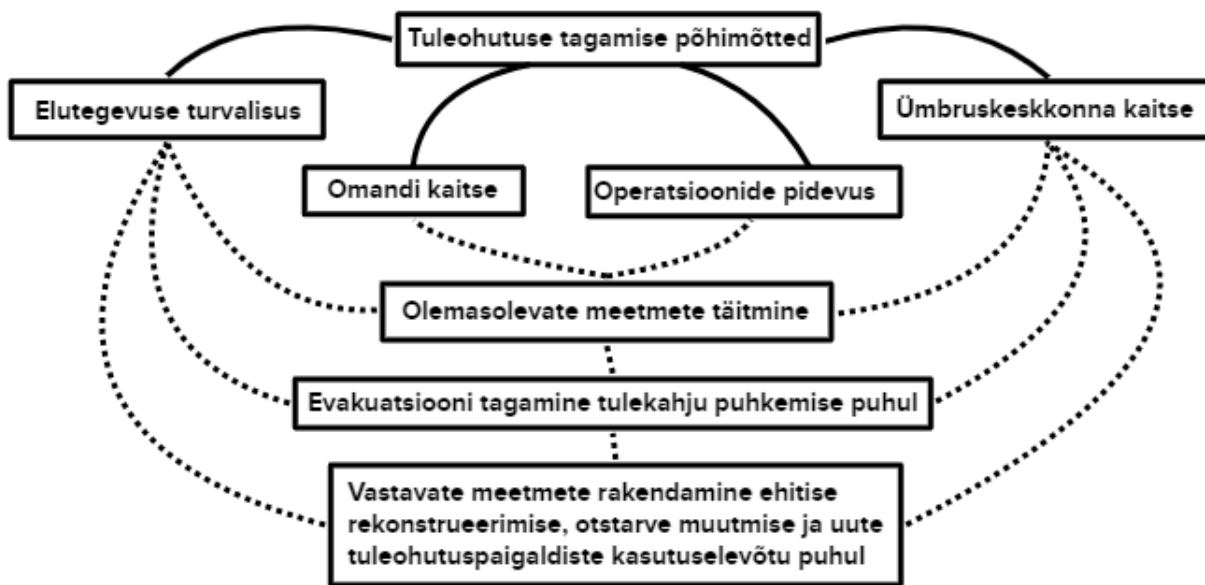


Joonis 1. Kõrghoone tulekahju keerukust mõjutavad tegurid (SFPE, 2002; Ma & Guo, 2012, pp. 685-686, Sun & Luo, 2014, p.493 Liu, *et al.*, 2012, p.644 põhjal autori koostatud)

Kõrghoone keerukus on paljuski tingitud evakuatsiooni korraldusest ja selle eripärast. Mida väiksem on evakueerimise aeg, seda turvalisem on ehitis (Cowlard, et al., 2013, p.172). Evakuatsiooni kiirus ja korraldus sõltub suure osas ka kõrghoone kasutusviisist. Evakuatsiooni osas on kõrgeluhoonel oma eripära ning evakuatsiooni protsess ei ole samasugune kui näiteks büroohoones või mõne muu kasutusviisiga kõrghoones. Ühel juhul on inimesed hästi tuttavad hoonega ning teavad erinevaid väljapääsu võimalusi. Teistel juhtudel võib evakuatsioon olla raskendatud, kuna inimesed võivad magada või suhtuda evakuatsiooni vastumeelselt, näiteks kiindumuse tõttu oma kodukohta. (Proulx, 1995, p. 161) Antud eripäralt, et suur osa elanikest viibivad hoones töövälisel ajal, nädalavahetustel ja öösel, on viidanud ka teised autorid. Ajaline aspekt on tuleohutuse mõttes väga oluline, kuna surmaga lõppevad tulekahjud on tõenäolisemad just siis, kui inimesed magavad (Bush, 2008, p.30). Hofmann & Hitka (2014, p.36) lisavad, et demograafiliste muutuste tõttu kasvab tulevikus eakate ja erivajadustega inimeste arv elamuhoonetes, seega võib evakuatsiooniaeg samuti suurened. Suurt ohu tekitab ka inimfaktor ehk inimeste paanika ja ebaratsionaalne käitumine. Meelemõistuse kadumine tuleohutuse suhtes ja takistused turvaliseks lahkumiseks hoonest suurendavad samuti ohutu evakueerimise aega (Maa & Guo, 2012, p. 686).

Arvestades päästetöö ja evakuatsiooni keerukust kõrghoone puhul on tulekahjude ennetamine väga suure tähtsusega. Tuleohutuse tagamine on oluline tegevus võimalike tulekahjude ja õnnetuste ennetamiseks. Tuleohutuse tagamine peab olema katkematu protsess ehitise terve eluea jooksul, alates ehitise esialgsest projektist. Arvestada tuleb kõikide ehitise kasutamise aspektide, tehnilise hoolduse, rekonstrueerimise, kasutamise peatamise ja ehitise lammutamise nõuetega. Chow (2002, p. 116) täiendab tuleohutuse tagamise aspekte ning rõhutab selle peamisi eesmärgi. Tuleohutuse tagamiseks on oluline jälgida, et olemasolevad tuleohutuse tagamise meetmed oleksid täidetud ja seadmed töökorras. Lisaks sellele tuleb veenduda, et tulekahju puhkemise puhul oleksid algatatud vastavad tegevused inimeste evakueerimiseks turvalisse kohta. Viimaseks tuleohutuse tagamise

eesmärgiks on kontrollida, et oleksid rakendatud adekvaatsed meetmed ehitise rekonstrueerimise, otstarve muutmise ja uute tuleohutuspaigaldiste kasutamise puhul. Li, *et al.*, (2018, p. 269) toovad välja, et tuleohutuse tagamise eesmärke võib liigitada tuleohutuse avaldatava mõju järgi, milleks on ehitise elanike ja külastajate elutegevuse turvalisus, omandi kaitse, operatsioonide ja toimingute pidevus, ümbruskonnakaitse (vt joonis 2). Omandi kaitse all mõeldakse ruumi, sisustuse, tavaliste ja kultuuriväärtuslike ehitiste kaitset. Operatsioonide pidevus tähendab jooksvate tööprotsesside jätkamist ja eksploatatsioonivõimaluste kasutamist. Ümbruskonnakaitse all mõeldakse põlemisgaasidest tingitud õhusaaste ja looduse reostuse ennetamist.



Joonis 2. Tuleohutuse tagamise põhimõtted (Li, *et al.*, 2018, p. 269, Chow, 2002, p. 116 põhjal autori koostatud)

Tuleohutusnõuded baseeruvad sellisel põhimõttel, et ohutu evakuatsiooni tagamine on prioriteet (Chow, 2002, p. 116). Evakuatsiooni ohutus sõltub otseselt evakuatsiooniajast ehk kui kiiresti hoonest viibivad inimesed väljuvad hoonest. Mida lühem on see aeg, seda ohutum on hoone. Ohutu evakuatsioon tähendab evakuatsiooniteede läbitavust, väljapääsude õigete suluste kasutamist, evakuatsiooniteede puhtust, tuletõkkeseksioonide ja evakuatsioonivalgustussüsteemi (ja muude tuleohutuspaigaldiste) olemasolu. Tuletõkkeseksioonide moodustamise tähtsust rõhutavad samuti Cowlard, *et al.*, (2013, p.172) väites, et praeguste kõrghoonete kõrgus koos vertikaalsete evakuatsiooniteede piiratud arvuga suurendavad evakuatsiooniaega, seega trepikojad peaksid toimima ohutu eraldatud tsoonina. Edukaks tulekahju kustutamiseks peavad evakuatsioonitrepikojad olema kaitstud tules ja suitsust ning hoone kandekonstruktsioon ei tohi variseda.

Tuleohutusnõuete rikkumised, nagu evakuatsiooni takistamine, põlevmaterjali ladustamine, tuleohutuspaigaldiste mittekorrashoid, tuletõkkeseksioonide ja evakuatsioonivalgustuse puudumine suurendavad veelgi ohtu inimestele ning raskendavad päästetööd. Näiteks Glass & Rubin (1979, p.6) rõhutavad, et evakuatsioonivalgustuse puudumine on oluline faktor, mis soodustab suuremat surmajuhtumite arvu ja vigastusi tulekahju puhul. Teiste tuleohutusnõuete mittejärgimine võib samuti soodustada tulekahju puhkemist või muu õnnetuse toimumist ning olla fataalne nii hoones elavate inimeste, kui ka väljastpoolt hoonet asuvate inimeste jaoks.

21. sajandil toimus kõrghoonetes ja pilvelõhkujates mitu suurt õnnetust, mis olid otseselt või kaudselt seotud tulekahjuga. Kiire tule leviku tagajärjel varisesid täiesti või osaliselt kokku New Yorgi Maailma Kaubanduskeskuse tornid 2001. aastal, Madridis asuv Windsori torn 2005. aastal ning Hollandi Delfti Ülikooli arhitektuuriosakonna maja 2008. aastal. Samuti ei saanud olemasolevad tuleohutusalsed lahendused ära hoida kiiret tule ja suitsu levikut Illinoisi Cooki maakonna administratsiooni 33-korruselises kõrghoones 2003. aastal ning Pekingi 44-korruselises televisiooni kultuurikeskuses 2009. aastal. (Li, *et al.*, 2018, p. 266)

Kõrgeluhooned erinevad teiste kasutusviisidega kõrghoonetest, mille tõttu tulekahjude sagedus, ulatus ja päästetöö keerukusaste võib olla samuti erinev. Kõrgeluhoonete lokaalsed ja ulatuslikud tulekahjud on väga tõenäolised, mida kinnitab ka erinevate päästesündmuste statistika üle kogu maailma. Näiteks vastavalt 2016. aasta riikliku tuleohutuse assotsiatsiooni (National Fire Protection Association, lühend NFPA) uuringu tulemustele reageerisid päästekomandod USA-s ajavahemikus 2009-2013 14 500 tulekahjuga seotud väljakutsele kõrghoonetes, millest u 62% tulekahjudest olid toimunud korter- või muudes mitmepereelamu tüüpi hoonetes (Ahrens, 2016, p. 4). Viimased ulatuslikud ja traagilised tulekahjud, mis said suurema kajastuse meedias, toimusid 2018. aastal Dublini 15-korruselises kõrghoones, Londoni Camberwelli 14-korruselises kõrghoones 2009. aastal, Londoni Grenfell Toweri 24-korruselises korterelamus 2017. aastal ning Shanghai 28-korruselises korterelamus 2010. aastal. Grenfell Toweri ja Shanghai eriti traagilised tulekahjud, mis lõppesid 72 ja 58 inimese surmaga, näitasid maailmale kui katastroofilised võivad olla mitteadekvaatse tulekahjuennetuse tagajärjed. (Li, *et al.*, 2018, p. 266)

Grenfell Tower tulekahju ja selle tagajärjed said paljude riikide jaoks ajendiks üle vaadata oma lähenemine kõrghoonetes ja kõrgeluhoonetes tuleohutuse tagamisele (Benson & Elsmore, 2021, p. 1). Ajavahemikus 2012-2016 läbis Grenfell Tower kõrgeluhooone renoveerimisprotsessi, mille käigus vahetati kõik aknad välja, renoveeriti soojussõlm ja uuendati hoone fassaad. Tuleohutuse parandamisega seotud renoveerimistöid eraldi ei teostatud. (Guillaume, *et al.*, 2020, p. 3) 2017. aasta 14. juunil Londoni Grenfell Toweri 24-korruselises kõrgeluhooones puhkes tulekahju, mille tagajärjel

suri 72 inimest, rohkem kui 70 inimest sai kannatada, 223 inimesel õnnestus evakueeruda. Tulekahju tõttu suri ka palju lapsi, kõige noorem nende seas oli vaid 6-kuune laps. (MacLeod, 2018, p. 4) Tulekahju puhkes öösel kella ühe paiku ning selle põhjustas hoone neljanda korruse korteri külmkapp. Korteriomanik andis põlengust teada kell 0.54 ja esimesed päästjad saabusid maja juurde viis minutit hiljem. Kõigil hoone elanikel, kes helistasid hädaabinumbrile, paluti jääda oma korterisse kui elanikud ei ole kannatada saanud. (Guillaume, et al., 2020, p. 4) Antud lähenemine oli tavaline praktika, kuna eeldati, et kõigil korteritel on omaette tuletõkkeseksioonid. Sama loogika kohaselt puudus ka kogu hoonet hõlmav tulekahjusignalisatsioon. Tulekahju levis varsti hoone välisküljele ja hakkas seal väga kiiresti levima. (Guillaume, et al., 2020, p. 6) Kell kaks öösel kuulutas Londoni päästeteenistus välja suurõnnetuse häire. Leegid levisid vähem kui tunniga hoone kõigile neljale küljele ja kell pool viis hommikul põles üle 100 korteri. Grenfell Toweri kustutamisel osales üle 250 päästetöötaja 70 päästeautoga üle kogu Londoni. Tulekahju kuulutati kustutatuks umbes 60 tundi pärast põlengu algust. Kohal oli ka rohkem kui 20 kiirabiautot, täiendavat meditsiiniteenust osutasid parameedikud, politsei ning kohaliku omavalitsuste esindajad. Mitmes kõrvalseisvas hoones toimus sooja vee katkestus, kuna kõrval asuvaid hooneid ja Grenfell Toweri hoonet teenindas üks katlamaja, mis põles tulekahjus maha. (MacLeod, 2018, p. 2)

Tulekahju järel algatati tulekahju arenemise ja lahendamise uurimine. Suurbritannia peaminister Theresa May kutsus üles läbi viima täielikku ja avalikku uurimist ja toonitas, et inimestel on õigus teada saada, miks tuli levis niivõrd kiiresti (MacLeod, 2018, p. 18). Esimesed uuringu tulemused ilmusid 2019. aastal, mille järgi hoone just hiljuti renoveeritud fassaad ei vastanud tulepüsivuse nõuetele ning selle tõttu tuli levis eriti kiiresti. Teadlaste arvates tekkis maja seina ja välisvooderduse vahele nn korsten, mis juhtis leegid mööda seina üles. (Guillaume, et al., 2020, p. 6) Lisaks fassaadi probleemile selgus, et teised tuleohutusnõuded ei olnud täidetud ja hoone ei vastanud ohutuse ja elukõlblikkuse standarditele (Hohmann, 2019, p. 7). Samuti toodi välja, et päästemeeskond andis liiga hilja evakueerumise käsu. Grenfell Tower tulekahju tõi esile fundamentaalseid küsimusi kehtivate tuleohutusnõuete rollist ja nende järgimisest (Benson & Elsmore, 2021, p. 2). Tulekahju järel said üle vaadatud tuleohutuse tagamise praktika ning kehtivad tuleohutusnõuded. Üle terve riigi teostati tuleohutuskontrollid sarnastes majades, eesmärgiga tuvastada tuleohutusnõuete rikkumised ja hooned sarnaste fassaadidega.

Eespool analüüsitud kõrghoone tehniline keerukus päästetöö ja evakuatsiooni korraldamine aspektist ning ülevaade toimunud suuremate kõrghoonete tulekahjude traagilistest tagajärgedest annavad mõista, et kõrghoone tulekahju puhul on tegemist potentsiaalse suure päästesündmusega. Selline päästesündmus võib proovile panna päästeressurssi võimekuse ja seada ohtu inimestele. Sellest tulenevalt on tuleohutuse tagamine ning selle üle järelevalve kõrghoonetes äärmiselt vajalik.

Tuleohutuse tagamine peab olema pidev protsess, mis algab hoone projekteerimisega ja lõpeb hoone lammutamise faasiga.

1.2. Korterelamute renoveerimine ning selle finantseerimise tegurid

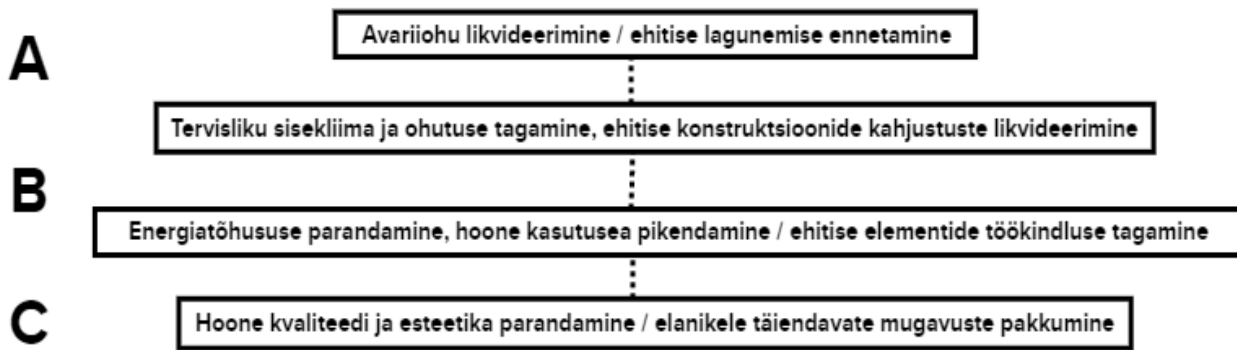
Tuleohutuse tagamine ehitises on tihtipeale seotud renoveerimise vajadusega. Renoveerimisprotsess nõuab reeglina suuri rahalisi investeeringuid ja võib osutada suureks koormuseks korteriühistu jaoks. Tuleohutuse tagamine sõltub sellisel juhul korteriühistu finantsilisest võimekusest ja laenuvõimekusest, samal ajal ei pruugi korteriühistu finantsiline olukord olla ainukeseks takistuseks tuleohutuse tagamiseks.

1.2.1. Korterelamute renoveerimise faktorid

Täiendavad rahalised kulutused on korteriühistu jaoks tihtipeale suur koormus. Sellest tulenevalt võib ehitise renoveerimise vajadus osutada tähtsaks finantsilise võimekuse mõjutajaks. Üheks täiendavaks kulutuseks võib olla ehitise või ehitise tehnosüsteemide renoveerimine, mis on vajalik samm elamu säilimiseks või elamu ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks. Kalamees, *et al*, (2009, lk 149) nendivad, et korterelamute ebapiisav hooldus ja remont on tekitanud neile suure renoveerimisvõla. Seda võlga tasumata võivad mitmed hooned seista pankroti äärel: korterelamud ei täida enam ehitusseadusest tulenevaid ehitisele esitatavaid olulisi nõudeid, nagu mehaaniline tugevus ja stabiilsus, tuleohutus, hügieenilisus, tervise- ja keskkonnaohutus, kasutusohutus, kaitse müra eest, energiasääst ja energiatõhusus.

Renoveerimislahenduste valiku juures on oluline nende ulatuse ja taotletava taseme üle otsustamine. Sõltuvalt renoveerimistöde ulatusest on renoveerimistööd jaotatud kolmeks tasemeks: A, B ja C. Tase A tähendab eelkõige hoone ohutust ja tervislikkust, tase B keskendub rohkem energiatõhususe ja kasutusea pikendamisele, tase C on suunatud hoone kvaliteedi parandamisele ja lisamugavuste loomisele. Põhimõtteliste renoveerimispakettide juures peab alati järgima põhimõtet, et enne järgneva taseme töödega alustamist peavad olema eelmise taseme tööd tehtud. (Kalamees, *et al*, 2009, lk 149) Nowogońska & Mielczarek (2021, p. 3) klassifitseerivad renoveerimistöid prioriteetsuse ja ehitisele avaldatava mõju järgi ehitise renoveerimata jätmisel: ehitise lagunemine, ehitise konstruktsioonide kahjustused, oht ehitise kasutajate jaoks, mõju erinevate elementide töökindlusele, ebamugavus kasutamisel, negatiivne mõju keskkonnale ning esteetika puudumine (vt joonis 3). Joonisel on A tähega märgitud kõige prioriteetsemad ja kriitilisemad renoveerimistööd, mille ärajätmise korral kannatavad ehitise põhikonstruktsioonid ja ehitise võib laguneda. B tähega on tähistatud

renoveerimistööd, mis on rohkem suunatud ehitise ohutuse, energiatõhususe ja ehitise kasutusea parandamisele. C tähega tähistatud renoveerimistööd on juba seotud visuaalse ilu ja täiendavate mugavuste loomisega. Sellest tulenevalt peab renoveerimistööde teostamisel lähtuma renoveerimise prioriteetsusest ja minema üle järgmisele tasemele vaid tingimusel, et eelmine tase on juba saavutatud.



Joonis 3. Renoveerimistööde prioriteetsus (Kalamees, *et al*, 2009, lk 149, Nowogońska & Mielczarek, 2021, p. 3 põhjal autori koostatud)

Renoveerimistööde algatamisel puutuvad ehitise valdajad kokku mitmete takistustega. Näiteks sõltub valmisolek ehitise renoveerimiseks majanduslikest ja sotsiaalsetest faktoritest, mida võib jagada neljaks kategooriaks: (1) finantsid, (2) institutsionaalsed ning administratiivsed faktorid, (3) teadlikkus, nõuanded ja oskused, (4) kulutuste ning kasumi eristamine. Suurimaks renoveerimistööde takistuseks on finantsid ehk finantsiliste vahendite puudumine või võimetus tagada vajalik koguses finantsilisi vahendeid. Esialgsed investeeringud võivad olla väga suured ja seda käsitletakse suure riskina investeerimisotsuse tegemiseks. Arvestades toimunud majanduskriiside kogemust kalduvad tarbijad ja finantsettevõtted vähem riske võtma. (Economidou, *et al*, 2011, p. 56)

Institutsionaalsete ning administratiivsete faktoriteks võivad olla vastutuse jagamine ja kokkulepped investeerimisotsuste vastuvõtmise teemal. Otsuse vastuvõtmine võib olla keeruline, kuna korteriomandite omanikud peavad investeerimisega olema nõus ning olema valmis oma rahalist panust andma. Vähesed oskused ja vähene teadlikkus renoveerimise kasuteguritest on suureks takistuseks renoveerimise protsessi algatamisel. Korteriomanikud ei pruugi olla huvitatud ja piisavalt motiveeritud tegema täiendavaid investeeringuid, mis on pikemas perspektiivis tasuvad ning kasulikud, kuid alguses väga kulukad. (Economidou, *et al*, 2011, pp. 57-58) Oja & Römpezyk (2008, p. 8) arvates võivad probleeme valmistada ka liidrite ebapädevus ning vähene kogemus antud valdkonnas, mis takistab ka teistel liikmetel omandada uusi teadmisi ja kogemusi. Kulutuste ja kasumi eristamise näitena toovad Economidou, *et al*, (2011, p. 60) välja suhtumise erinevust

korteriomanike ja üürnike ehk investori ja kasutaja vahel. Korteriomaniku jaoks peavad igasugused investeeringud reeglina tooma kasu, tõstes tuleviku perspektiivis omandi väärtust. Üürnikud samal ajal ei pruugi olla huvitatud pikaajalistest kasuteguritest. Samas täiendavate investeeringute tõttu võivad üürnikud olla tugevalt häiritud suurenenud remondifondi kuluartikli tõttu.

Teistsugust lähenemist pakuvad D'Oca, *et al*, (2018, p. 8), kes klassifitseerivad ehitise renoveerimise protsessi takistusi järgmiselt: tehnilised, finantsilised ja sotsiaalsed takistused. Tehniliste takistuste all mõeldakse renoveerimise protsessi võimekust ehk pädeva tööjõu, vastavate teadmiste ja oskuste olemasolu ja protsesside vastavust kehtivatele tehnilistele normidele. Tehniliseks takistuseks on samuti ebamugavad turutingimused, nagu ehitismaterjalide tarneraskused ja tööde teostamisele kuuluv aeg. Sotsiaalseteks takistusteks peetakse konsensuse ja ühtse otsuse puudumist korterelamu elanike vahel, elanike muretsemist renoveerimistöde ajal, vähest teadlikkust ning dialoogi puudumist erinevate osapoolte vahel. Nagu ka eelnevalt mainitud autorid, toovad D'Oca, *et al*, (2018, p. 9) ühe olulise finantsilise takistusena välja suuri esialgseid kulutusi ja elanike vähest motiveeritust investeerimisotsuse tegemisel. Lisaks sellele peetakse finantsilisteks takistusteks potentsiaalsete investeerijate usalduse puudumist, ebapiisavat ja ebastabiilset finantseerimist, sobiva finantseerimise puudumist madala sissetulekuga elanike jaoks ja eksisteerivate finantsiliste instrumentide mittesobivust. Finantsilised faktorid, nagu investeeringute tulevane tasuvus, on väga suure tähtsusega renoveerimisotsuse tegemisel. Esialgsete investeeringute tasuvusele kulunud aeg on üheks suurimaks murekohaks renoveerimisotsuse vastuvõtmisel. Korteri omanikud ja kasutajad vaevalt võtavad arutelule investeeringuid, mis ei tasu ennast 3-7 aasta jooksul. Sellest lähtuvalt peab olema ilmselge renoveerimise rentaablus, arvestades tehtud kulutusi ning kasutegureid tulevikus.

Võrreldes eelmiste autoritega on Jensen & Maslesa (2015, p. 6) renoveerimisprotsessi takistuste klassifikatsioon märksa üldisem. Autorid jagasid renoveerimise algatamise takistusi sisemisteks ja välisteks. Sisemised takistused on seotud enamasti korteriomanike ning üürnike inertsusega, välised takistused omakorda on seotud ressursside, teadlikkuse, oskuste ja vajaliku konsensuse puudumisega. Teised autorid täiendavad ja täpsustavad renoveerimist takistavate faktorite nimekirja. Lisaks eeltoodud takistustele sotsiaalsete takistustena toovad Streimikiene & Balezentis (2019, p. 4) välja ka poliitilisi takistusi, mis on peamiselt seotud vastavate regulatsioonide ja renoveerimist stimuleerivate motivatsioonipakettide puudumisega. Uihlein & Eder (2009, p.13) täiendavad mainitud takistusi ning toovad välja muud tehnilised takistavad faktorid. Nendeks võivad olla tehniliste oskuste puudumine ja ebapiisavad teadmised vajalikest renoveerimistöödest, mille tõttu võib korteriühistu teha mitteoptimaalseid investeeringuid. Väljatoodud renoveerimist takistavate faktorite põhjal võib järeldada, et takistusi saab klassifitseerida sisemisteks ja välisteks, need omakorda jagunevad finantsilisteks, sotsiaalseteks ning tehnilisteks (vt tabel 1). Sisised takistused näitavad korterelamu

finantsilisi, tehnilisi ja sotsiaalseid probleeme renoveerimisprotsessi algatamiseks. Omakorda välised takistused keskenduvad rohkem ühiskonna, majandusliku ja poliitilise keskkonna finantsilistele, tehnilistele ja sotsiaalsetele takistustele renoveerimisprotsessi algatamiseks.

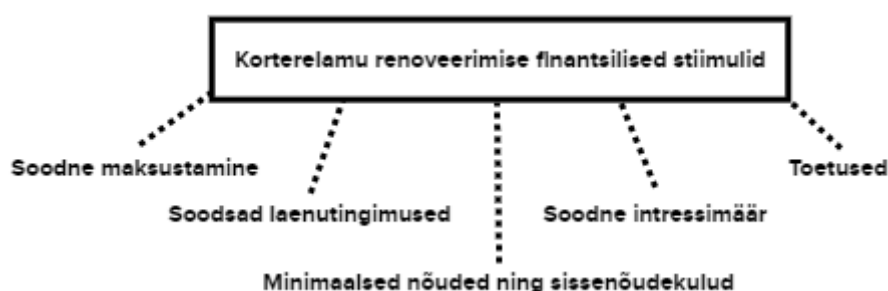
Tabel 1. Korterelamu renoveerimist takistavad faktorid. (Economidou, *et al*, 2011, pp. 56-58, Oja & Römpezyk. 2008, p. 8, D'Oca, *et al*, 2018, pp. 8-9, Jensen & Maslesa, 2015, p. 6, Streimikiene & Balezentis, 2019, p. 4, Uihlein & Eder, 2009, p.13 põhjal autori koostatud)

Korterelamu renoveerimist takistavad faktorid			
	<i>Finantsilised</i>	<i>Tehnilised</i>	<i>Sotsiaalsed</i>
Välised	Potentsiaalsete investeerijate vähene usaldus	Pädeva tööjõu puudus	Poliitilistest otsustest tingitud takistused
	Ebapiisav finantseerimine	Ehitusmaterjalide tarneraskused	
	Sobivate finantsiliste instrumentide puudumine	Renoveerimistöodele kuuluv aeg	
	Investeeringute tulevane tasuvus	Protsesside vastavus kehtivatele tehnilistele normidele	
Sisised		Tehniliste oskuste puudumine	Korteriühistu liidrite ebapädevus ning vähene kogemus
	Korterelamu piiratud finantsilised vahendid	Elanike vähesed teadmised renoveerimise protsessist	Elanike vähene motiveeritus investeerimisotsuse tegemisel
	Võimetus tagada vajalikus koguses finantsilisi vahendeid	Elanike muretsemine renoveerimistöode tõttu	Konsensuse ning dialoogi puudumine elanike vahel
	Elanike nõusolek anda oma rahalist panust		Elanike vähene teadlikkus renoveerimise kasuteguritest
	Vastutuse jagamine finantsotsuste tegemisel		Korteriomanike ning üürnike erinev suhtumine renoveerimise otstarbekusse

Economidou, *et al*, (2011, p. 56) rõhutavad, et paljudes riikides on just finantsilised probleemid suurimateks renoveerimist takistavateks faktoriteks. Korterelamu renoveerimine võib avaldada väga

tugevat mõju korteriühistu finantsilisele võimekusele. Ka vastupidi, korteriühistu olemasolev finantsiline võimekus võib takistada renoveerimistööde algatamist. Renoveerimistööde algatamist võivad soodustada erinevad finantsilised stiimulid (vt joonis 4). Finantsilised stiimulid nagu maksupoliitika soodsamaks muutmine, toetused, soodsad laenuitingimused ja intressid võivad vähendada korteriühistu ning korterelamu elanike rahalist koormust. Samas otsest mõju elanike otsuse vastuvõtmisele renoveerimistööde alustamiseks ei ole empiirilisel tõestatud (Streimikiene & Balezentis, 2019, p. 8).

Korterelamu ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks mõeldud toetused võivad oluliselt vähendada korteriühistute kulutusi ja kiirendada renoveerimisprotsessi. Toetused võivad hõlmata kõiki korteriühistu kulutusi renoveerimistöödeks, kaasaarvatud ehitismaterjalide ja seadmete ostu, konsultatsioonide läbiviimist, sertifitseerimist ning seadmete või konstruktsioonide paigaldamist. Toetuse suurus reeglina varieerub sõltuvalt energiatõhususe kasvust, toetusesaaja sihtrühmast, sissetulekust, renoveerimise ulatusest ja kasutatud tehnoloogiate innovatiivsusest. (Economidou & Bertoldi, 2014, p. 27)



Joonis 4. Korterelamu renoveerimise finantsilised stiimulid. (Streimikiene & Balezentis, 2019, p. 8, Economidou & Bertoldi, 2014, p. 27, Uihlein & Eder, 2009, p.17, Economidou, *et al*, 2011, p. 90 põhjal autori koostatud)

Soodne ja renoveerimist soodustav maksupoliitika saab samuti avaldada stimuleerivat mõju korteriühistule. Näiteks maksusoodustused võivad Economidou & Bertoldi (2014, p. 60) järgi mõjutada kinnisvaramaksu suurust. Korterühistule antakse lisastiimul investeerida ehitise keskkonna parandamisse ja ehitise väärtuse tõstmisse selleks, et muuhulgas vähendada oma maksukoormust. Streimikiene & Balezentis (2019, p. 8) nendivad, et kuigi maksusoodustused ja toetused võivad olla väga efektiivsed, saab korteriühistu neid reeglina kasutada alles renoveerimistööde käigus või juba tööde lõppemisel. Sellest tulenevalt peab korteriühistu algsed investeeringud tegema ise. Samal ajal Uihlein & Eder (2009, p.17) rõhutavad, et maksusüsteem võib tihtipeale olla huvitatud osapoole jaoks ebaselge ja halvasti teada. Sellel põhjusel võib toetuste asemel olulisemaks muutuda lihtsustatud

juurdepääs kapitalile nagu soodsad laenutingimused ja väiksed intressimäärad (Streimikiene & Balezentis, 2019, p. 8). Renoveerimise finantseerimine laenu abil, võib olla võrreldes toetusmeetmega kindlam ja stabiilsem. Laenud tagavad likviidsust ja otsest juurdepääsu kapitalile, mis võib olla tunduvalt tõhusam lahendus mahukate renoveerimistöõde algatamiseks. (Economidou & Bertoldi, 2014, p. 27)

Ehitiste renoveerimise vajadus ja renoveerimisprotsessi soodustamine on kajastatud ka Euroopa Liidu otsustes. Renoveerimist soodustavad programmid on nüüdseks rakendatud paljudes Euroopa Liidu riikides. Enamust neist programmidest finantseeritakse riigi poolt, kuigi need võivad toimida nii riiklikul, kui ka regionaalsel tasandil. Sõltuvalt riigist ja kehtivatest regulatsioonidest võivad renoveerimist soodustavad programmid ning projektid olla kättesaadavad nii elu- kui ka mitteeluhoonetele. Osades riikides on toetavad meetmed suunatud enamasti enne 1999. aastat ehitatud hoonetele, mõned projektid on suunatud vaid teatud töölõikude või teatud tüüpi ehitiste toetamisele. Lisaks sellele on paljudes Euroopa Liidu riikides töötatud välja renoveerimislaenu soodustingimuste pakett, mis on kättesaadav nii eraisikute kui ka ettevõtete jaoks. Teatud murekohaks on autorite hinnangul programmide ning projektide kestvus. Reeglina kestavad programmid 3-5 aastat, erandjuhul võivad projektid kesta kuni 10 aastat. Arvestades renoveerimise ulatust, ei pruugi selline projektide kestvus olla piisav. Lühiajalised projektid ja renoveerimist soodustavad programmid võivad jääda liiga lühikeseks pikaajaliste investeeringute puhul, arvestades majanduskriiside tõenäosust. (Economidou, *et al*, 2011, p. 91)

Poliitilistel otsustel on võtmeroll soodsate tingimuste loomisel potentsiaalsete investeerijate jaoks. Selleks, et soodustada aktiivsemat renoveerimist tuleb luua vastav finantsiliste võimaluste pakett kindlalt määratud kohustuste ja tingimustega pikaajalise perspektiivi vaates. Korteriühistuid toetav poliitika on Euroopa Liidu riikides väga erinev ja ebaühtlane. Ehitise renoveerimist tuleb käsitleda kui positiivset sammu majanduse arendamiseks. Renoveerimist soodustava poliitika edendamisel peaksid riigid arvestama sellega, et investeerides ehitistesse, investeeritakse ühiskonna arengusse. (Economidou, *et al*, 2011, p. 123) Autorid rõhutavad, et on vaja rakendada kiireid meetmeid olemasolevate renoveerimist takistavate faktorite elimineerimiseks nii Euroopa Liidu tasandil, kui ka iga liikmesriigi tasandil. Riigi tasandil peab avalik sektor võtma enda peale juhtiva rolli renoveerimise poliitikas. Ehitiste renoveerimise edendamisele tuleb läheneda süsteemselt: luua pikaajalisi normatiivseid, finantsilisi ja hariduslikke pakette, mis arvestaksid kõikide majanduslike aspektidega. Erakapitali toomiseks tuleb arendada pikaajalisi renoveerimist toetavaid programme kindlate eesmärkide ja monitooringuga, mis tagaks vastavate finantsiliste vahendite olemasolu ning riigi majanduslikku hoova olemasoleva olukorra parandamiseks. Riigi tasandil tuleb pöörata tähelepanu eksisteerivate majanduslike ning administratiivsete takistuste likvideerimisele. Korteriühistutele

mõeldud finantseerimissüsteem peab pakkuma vastavaid finantsilisi vahendeid, mis vastaksid korteriühistute vajadustele ja oleksid võimelised ületama peamisi takistusi. Autorid selgitavad, et renoveerimist soodustavate programmide edu sõltub finantseerimise sihtrühma ulatusest ja vastavate toetusmeetmete süsteemi rakendamisest, mis hõlmab madala intressiga pikaajalisi laenuvõimalusi ja teisi finantsilisi toetusmeetmeid. Lisaks finantsilistele toetusmeetmetele tuleb panustada ka ühiskonna teadlikkuse tõstmisele ja positiivse kuvandi loomisele renoveerimise kasuteguritest, et vältida negatiivseid hoiakuid ning eelarvamusi renoveerimisprotsessi osas. (Economidou, *et al*, 2011, pp. 126-127)

Antud alapeatükis analüüsiti renoveerimisprotsessi algatamist takistavaid faktoreid ja võimalikke stiimuleid, mis võivad renoveerimisprotsessi soodustada. Tuleohutuse tagamise ja Päästeameti ettekirjutuste täitmine võib 1969-1993 aastatel ehitatud kõrgeluhoonete puhul nõuda suuremal või väiksemal määral ehitise renoveerimist. Renoveerimisprotsessi saavad takistada erinevad välised ja sisesed faktorid, mis omakorda saab tinglikult jagada finantsilisteks, tehnilisteks ja sotsiaalseteks. Finantsilised faktorid on tihtipeale kõige suuremaks takistuseks, kus renoveerimine võib avaldada väga tugevat negatiivset mõju korteriühistu finantsilisele võimekusele. Finantsilisi takistavaid faktoreid saavad leevendada erinevad stiimulid, mis on suunatud erinevate soodustavate ja toetavate programmide loomisele.

1.2.2. Finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse mõjutajad mittetulundusühingu puhul

Elamu omandamist peetakse varanduse suurendamise viisiks, mis tagab kontrolli, turvatunnet ja vabadust oma käitumises (Saunders, 1990, p.100). Lisaks sellele omandi olemasolu seostatakse privaatsuse, autonoomsuse, perekonna, kontrolli, staatuse ning turvalise eluviisiga (Ronald. 2008, p. 51). Elamu ainuomand erineb väga suurel määral teistest omandi vormidest, kus on vaja eristada eraomandi ning ühisomandi elemente. Eraomandi õigused ühisomandi sees tähendavad samal ajal vastutuse võtmist ühispinna mugavuse tagamise eest ning selle juhtimist, mis eeldab teatud koostööd ja kollektiivseid tegevusi. Kortrelamu ühispinna puudutavad küsimused on otseselt seotud ühiste hüvede (*common goods*) mõistega. Ühised hüved on seotud tegutsemise või kompromissi saavutamise teatud inimgrupi huvide ning ühistest ressurssidest lähtuvalt eesmärgiga tuua sellele inimgrupile kasu. Ühiseid huve reeglina arvatakse üldiselt tunnustatud kollektiivsete tegevuste probleemide hulka. (Mayntz, 2002, p. 21) Teoreetiliselt organisatsioon ei saa olla toimiv, kui kõik omanikud ei osale kollektiivsetes otsustes ning ei kanna võrdset vastutust organisatsiooni juhtimise eest. Reaalsuses eksisteerib risk, et mõned inimesed võivad käituda ebaratsionaalselt ühiste hüvede

suhtes, seega kollektiivsete tegevuste juhtimiseks on vajalik valida kas ühte või mitu esindajat, kes kogu kollektiivi eest vastutavad. (Yip & Forrest, 2022, p. 710).

Hoone kui ühisomandi majandamine ning kõikide omanike huvide esindamine on reeglina ühistu ülesanne. Ühistute jaoks on omandi peamised õigused ja kohustused sätestatud riigi seadustega. Edaspidised reeglid, nagu ühistu tegevused, maksete korraldus ning hoone kasutamise tingimused panevad reeglina paika ühistu liikmed. Tavaliselt puutuvad ühistud kokku kahe probleemiga. Esimene probleem on seotud kollektiivsete tegevuste ja vajadusega tagada inimeste omavaheline koostöö. Teine probleem seisneb selles, et võimalikud huvide konfliktid omanike ning ühistu volitatud esindajate vahel ei pruugi olla kasulikud omanikele. (Mandič & Filipovič Hrast, 2019, p. 5).

Korteriühistu toimimise loogika arusaamiseks tuleb tähelepanu pöörata sellist tüüpi organisatsiooni eripärale. Korteriühistut võib liigitada mittetulundusühingu (*nonprofit organization*), täpsemalt mittetulundusühistu alla. Martens (2002, p. 282) defineerib mittetulunduslikud organisatsioonid järgmiselt: sõltumatud ühiskondlikud organisatsioonid, mille peamine eesmärk on ühiste väärtuste edendamine riiklikul ja rahvusvahelisel tasandil. Hansmann (1987, p. 28) pakub omakorda järgmise mittetulunduslike organisatsioonide klassifikatsiooni: vabatahtlike annetuste ja subsiidiumide varal tegutsevad mittetulunduslikud organisatsioonid ning kommertssuunaga mittetulunduslikud organisatsioonid, mille vara sõltub väiksemal või suuremal määral toodete ja teenuste müügist.

Moczulska, *et al.*, (2019, p. 139) toovad välja, et mittetulunduslikud organisatsioonid luuakse eesmärgiga rõhutada teatud sotsiaalsete vajaduste eksisteerimist, mängida huvitatud osapoole rolli ja pakkuda otseselt või kaudselt ühiskondlikke teenuseid. Mittetulunduslikud organisatsioonid vajavad rahalist toetust nii tegevuse alguses kui ka tegevuse protsessis. Lisaks organisatsiooni ühistele väärtustele on tähtsal kohal ka organisatsiooni liikmete väärtused, mis peaksid omavahel kattuma. Stankiewicz, *et al.*, (2018, p. 114) iseloomustavad mittetulundusühingut kui organisatsiooni, mis on orienteeritud sotsiaalsele, poliitilisele, hariduslikule, kultuurilisele või muule kasule. See organisatsioon keskendub nii tuludele, kui ka kuludele, lähtub moraalsuse, lojaalsuse, koostöö ja usalduse printsiipidest, on demokraatlik, vabatahtlik ning väikese hierarhia tasemega. Kui tulundusühistu puhul on osalus tingitud majanduslikust aspektist, siis mittetulundusühingu puhul on organisatsioonis vabatahtlik ning osalus sõltub peamiselt inimese ja organisatsiooni ideede ja vaadete kokkusobivusest. Tulundusühistu on reeglina suurem organisatsioon ja suhtlus väliskeskkonnaga põhineb konkurentsil. Mittetulundusühing on reeglina väiksem ja organisatsiooni toimimine sõltub paljuski koostööst väliskeskkonnaga. Mittetulundusühingud võivad samuti omada finantsilisi boonuseid nagu näiteks piiratud kapitali, annetuste, teatud haldusteenuse ja teatud eesmärgistatud

kapitali maksustamisest vabastamist. Tulundusühistu puhul on sellised finantsilised boonused vähetõenäolised (vt tabel 2). (Bowman, 2011b, p. 11)

Tabel 2. Mittetulundusühingutele ja tulundusühistutele iseloomulikud jooned (Stankiewicz, *et al.*, 2018, p. 114, Moczulska, *et al.*, 2019, p. 139, Bowman, 2011b, p. 11 põhjal autori poolt koostatud)

<i>Kasutustasand</i>	<i>Tunnusjooned</i>	<i>Tulundusühistu</i>	<i>Mittetulundusühing</i>
<i>Üldine</i>	Eesmärgid/ funktsioonid	Tulu saamisele orienteeritud	Tulu saamine ei ole eesmärk. Orienteeritud sotsiaalsele, poliitilisele, hariduslikule, kultuurilisele kasule
	Juhtimissüsteem	Fookus tuludel	Fookus tuludel ja kuludel
	Sotsiaalse legitiimsuse allikas	Majanduslik efektiivsus	Moraalsed standardid, sotsiaalne efektiivsus
	Finantsilised boonused	Puuduvad	Maksustamisest võib olla vabastatud piiratud kapital, annetused, teatud haldusteenused, teatud eesmärgistatud kapital.
<i>Mikrotasand</i>	Organisatsiooni väärtused	Kuulekus, efektiivsus	Solidaarsus, lojaalsus, konsensus, usaldus, osalus, organisatsiooni liikmete väärtused
	Organisatsiooni struktuur	Hierarhia, formaalsus	Hierarhia ja formaalsuse madal tase
	Juhtimisstiil	Hierarhia, teenistuslik alluvus	Demokraatia; tegevuse autonoomsus
	Osalus	Osalus on tingitud majanduslikest eesmärkidest; palgatöölised	Vabatahtlik; majandusväline kuuluvus; ideede ja vaadete sarnasus
	Töötajate iseloomujooned	Palgatud	Sotsiaalne seos
	Suurus	„Suur”	„Väike”
	Suhted väliskeskkonnaga	Konkurents	Koostöö

Mittetulunduslikud organisatsioonid lähtuvad oma igapäevases töös oma organisatsiooni missioonist. McDonald (2007, p. 260) rõhutab, et mittetulundusliku organisatsiooni missioon peab olema võimalikult selge, fundamentaalne ja sõnastatud sellisel viisil, et motiveerida liikmeid, kes seda

loevad. Organisatsiooni missiooni elluviimine sõltub osaliselt ressursside potentsiaalst. Iga missioon, ükskõik kui väärikas see ka ei oleks, võib luhtuda, kui organisatsioonil ei ole piisavalt ressursse missiooni elluviimiseks. Ka vastupidi, omandatud ressursid võivad mõjutada missiooni. Lisaks sellele peavad otsused ressursside hankimisel vastama organisatsiooni missioonile ja eetilistele normidele. (Herman, 2010, p.167) Rääkides eetilisusest toob Jeavons (2010, p. 214) välja, et ilma klientide, annetajate ja liikmete usalduseta organisatsiooni suhtes ei saa mittetulunduslikud organisatsioonid töötada ja täita oma ühiskondlikke kohustusi. Organisatsiooni ja organisatsiooni juhtkonna mitte-eetilise käitumisega seotud lahkkelid võivad väga kiiresti lõhkuda usalduse vundamenti. Ilma selle vundamendita võib hääduda terve sektori struktuur, sealhulgas ka sektori moraalne ja sotsiaalne kapital ja erilised eesõigused. Sellest tulenevalt peab olema Jeavons (2010, p. 214) järgi mittetulundusliku organisatsiooni juhtkonna jaoks esmatähtis ülesanne kõrgete eetiliste käitumisnormide järgimine.

Mittetulundusliku organisatsiooni finantsiline võimekus sõltub paljudest faktoritest, täpsemalt nii valitud finantsilisest strateegiast, kui ka organisatsiooni liikmete arusaamadest ja käitumisest. Kempson, *et al.*, (2005, p. 2) toovad välja, et finantsiline võimekus on mõjutatud kolmest valdkonnast: organisatsiooni liikmete teadmised ja arusaamine, organisatsiooni liikmete oskused, organisatsiooni liikmete (enese-) usaldus ja hoiakud. Mõju finantsilisele võimekusele osutab ka oma organisatsiooni maine, mis võib tugevdada usaldust mittetulundusliku organisatsiooni ja selle liikmete vahel ning tõsta organisatsiooni positsiooni ühiskonnas (Ritchie, *et al.*, 1999, p. 29). Finantsilist võimekust võib mõjutada ka organisatsiooni väärtus annetajate silmis. Korterelamute korteriühistute puhul annetusteks võivad olla erinevad toetusmeetmed, mis on suunatud organisatsiooni finantsilise olukorra parandamiseks. Bray (2010, p. 77) nendib, et fondid ja teised annetajad reeglina tahavad omada juurdepääsu aktuaalsele informatsioonile organisatsiooni tegevusest ja finantsilisest olukorrast selleks, et tagada võimalust vajadusel tagastada oma algsed investeeringud.

Lisaks organisatsiooni mainele ja väärtusele annetajate jaoks, mängivad olulist rolli ka partnerluse võimalused. Mittetulunduslike organisatsioonide omavaheline koostöö võib mõjutada organisatsioonide ressurssidest sõltuvust. Majanduslikult ebastabiilse olukorra tõttu hakkasid mittetulunduslikud organisatsioonid tegema rohkem koostööd, et paremini reageerida muutuvale ressursipõhisele keskkonnale ja minimeerida konkurentsi finantsiliste allikate eest (Connolly & York, 2002, p. 2004; Renz, 2010, p. 136). Koostöösuhteid saab käsitleda organisatsiooni juhtkonna vastusena ebastabiilsetele tingimustele organisatsiooni ressursipõhises keskkonnas (Pfeffer & Salancik, 1978, p. 360). Guo & Acar (2005, p. 345) toovad välja, et koostöö aitab omandada kriitiliselt olulisi ressursse ja vähendada määramatust, samas ei saa need suhted eksisteerida ilma kuludeta.

Samas näiteks Provan (1984, p. 494) nendib, et tõenäoliselt kõige suurem koostöö arendamise hind on autonoomia kaotamine. Koostöö formaalsed tüübid võimaldavad rangemalt kontrollida kriitilisi ressursse, kuid nende suhetega kaasneb alati suur autonoomia kaotus, järelikult on suuremad kaotused juhtimisalase autonoomia aspektis (Zuckerman & D'Aunno, 1990, p. 26). Iga organisatsiooni võtmeülesandeks ja väljakutseks on niisuguse koostöö vormi valimine, millega oleks võimalik tagada dünaamilist tasakaalu ressursipõhise juhtimise ning organisatsiooni autonoomia toetamise vahel (Gray & Wood, 1991, p. 7). Arvestades vajalike ressursside suurt puudust kalduvad väiksemad organisatsioonid rohkem sellele, et loobuda oma autonoomiast ja arendada formaalset koostööd kriitiliselt tähtsatele ressurssidele juurdepääsu tagamiseks. Vastupidiselt on suuremate ressurssidega organisatsioonid vähem kalduvad formaalsele koostööle. (Guo & Acar, 2005, p. 346)

Organisatsioonid loovad sageli erinevaid koostöövorme teiste organisatsioonidega juriidiliste ja normatiivsete nõuete täitmiseks (Guo & Acar, 2005, p. 346). Oliver (1990, p. 243) toob välja, et riiklike institutsioonide korraldused ja tegevus võib anda organisatsioonidele stiimuli koostöö suheteks, mis vastasel juhul ei oleks vabatahtlikult tekkinud. Samas, riiklikku rahastust saavad organisatsioonid arendavad suurema tõenäosusega formaalse koostöö võimalusi, võrreldes nendega, kes riiklikku rahastust ei saa (Guo & Acar, 2005, p. 347).

Üheks mittetulunduslike organisatsioonide erisuseks võrreldes teiste organisatsioonidega on asjaolu, et mittetulunduslikud organisatsioonid finantseerivad ennast läbi laia allikate spektri, mis pakuvad nii rahalisi, kui ka mitterahalisi ressursse. Mittetulunduslikud allikad võivad sisaldada näiteks tasude tulu, vabatahtlikke sissemaksid, riiklikku finantseerimist, investeringute tagastamist, vabatahtlikke mitterahalisi annetusi. (Young & Soh, 2010, p. 509) Samal ajal on mittetulunduslikel organisatsioonidel suurem risk olla sõltuvuses välistest finantsilistest allikatest nagu toetused, annetused, liikmemaksud jne (Sontag-Padilla, *et al.*, 2012, p. 7). Ebastabiilsed ja ebaregulaarsed finantsilised allikad võivad sundida mittetulunduslikke organisatsioone kasutama laenuvõimalusi. Myers (1984, p. 23) rõhutab, et mittetulundusliku organisatsiooni puhul peaks laenupoliitika olema väga kaalutletud ja läbimõeldud. Mittetulunduslikel organisatsioonidel peaks olema niisugune finantspoliitika, mis väldiks võlgade tekkimist ja kasutaks laenuvõimalusi ainult vastava kapitali (annetused, subsiidiumid, kingitused, lisatulud, investeringud jne) olemasolul, mis mingil hetkel katab organisatsiooni tekkinud vajadusi.

Mittetulundusliku organisatsiooni juhtkond peab tagama organisatsioonis kultuuri, süsteemi ja oskuste olemasolu ning stabiilse finantsilise taseme. Täpsemalt tähendab see läbimõeldud aastaelarve koostamist, personalile ja juhtkonda kuuluvatele liikmetele õigeaegset ja täpset finantsilise aruandluse esitamist, personali ja liikmete pidevat koolitamist finantsilise aruandluse

kasutamiseks, läbipaistvat personali kaasamist organisatsiooni finantsiliste näitajate hindamiseks ja vajadusel plaanide muutmiseks. Terve finantsilise kultuuri peamiseks põhimõtteks on regulaarne finantsilise aruandluse esitamine personalile ja juhtkonnale. Sellisel viisil käitudes koolitab organisatsiooni juhtkond oma personali, laiendab oma võimalusi ja soodustab organisatsiooni finantsilise tervise eest vastutuse jagamist. (Bell & Ellis, 2010, p. 478)

Sontag-Padilla, *et al.*, (2012, p. 21) toovad välja, et mittetulunduslikud organisatsioonid, mis teenindavad erinevaid ühiskonna gruppe, puutuvad kokku vajadusega tasakaalustada erinevaid ühiskonna probleeme, mis tihtipeale ei kuulu organisatsiooni pädevusse ja ei ühti organisatsiooni missiooniga (näiteks liikmete majanduslikud probleemid, madal haridustase, halb tervis, kuritegevus või turvalisuse probleemid, olmeprobleemid, arengu puudus jne). Lisaks nendele mittetulunduslikele organisatsioonidele, kes teenindavad vähekindlustatud ühiskonna gruppe, on peamiseks probleemiks liikmemaksu või muu finantsvahendi korjamine, kuna vähesed organisatsiooni liikmed omavad finantse mittetulundusliku organisatsiooni toetuseks.

Käesolevas alapeatükis analüüsiti korteriühistu, kui mittetulundusorganisatsiooni eripära. Alapeatükis vaadeldi mittetulundusühingute ja tulundusühingute erinevusi ja sarnasusi. Korteriühistu ja korteriühistu majandamine on otseselt seotud „ühiste hüvede“ (*common goods*) mõistega, kus ühist pinda puudutavate probleemide lahendamine peaks toimuma läbi kollektiivse vastutuse. Mittetulundusliku organisatsiooni finantsiline võimekus sõltub paljudest faktoritest, täpsemalt nii valitud finantsilisest strateegiast, kui ka organisatsiooni liikmete arusaamadest ja käitumisest. Mittetulunduslikel organisatsioonidel peaks olema niisugune finantspoliitika, mis väldiks võlgade tekkimist ja kasutaks laenuvõimalusi ainult vastava kapitali olemasolul.

1.2.3. Finantsilise võimekuse hindamine

Finantsilise võimekuse teoreetilisi käsitlusi on erinevaid, kuid enamuse käsitluste keskmes on võimekuse taseme, ressursside jagamise, finantsotsuste ja konkurentsivõimekuse mõisted. Noctor, *et al.*, (1992) defineerivad finantsilist võimekust, kui võimekust teha teadlikke ja efektiivseid otsuseid raha haldamise ja kasutamise kohta. Pavlov, *et al.*, (2018, p. 15) väidavad, et finantsilist võimekust tuleb mõista kui teatud võimekuse ja võimaluste taset organisatsiooni konkurentsivõimekuse tagamiseks, mis on tingitud nendest ressurssidest, mis on organisatsiooni käsutuses. Sorokina (2011, p. 15) omakorda täiendab, et organisatsiooni võimekus on tegevuse lõplik hinnang. Samal ajal stardihinnang organisatsiooni võimalustele lähitulevikus, samas kui kõik finantsilise võimekuse faktorid võivad erineda sõltuvalt organisatsiooni valitud strateegiast.

Laias mõttes on finantsiline võimekus organisatsiooni haldajate võimekus toetada organisatsiooni pikaajalises perspektiivis (Sontag-Padilla, *et al.*, 2012, p. 2). Nii kommertsorganisatsioonide kui ka mittetulunduslike organisatsioonide jaoks sõltub finantsiline võimekus ressursidest, mis võimaldavad organisatsioonil kasutada võimalusi ja reageerida ootamatutele ohtudele, toetades samal ajal üldiseid organisatsiooni toiminguid. Oluline on samuti organisatsiooni valitud tegevussuund ja strateegia. Organisatsioon peab ise määratlema oma finantsilise võimekuse taseme, arvestades oma missiooni, väärtusi, kasutatud teenuseid, väliseid ohte, võimalusi, organisatsiooni riskitaluvust, kollektiivseid võimalusi ja oskusi ning inimeste ressursse. Organisatsiooni juhatus võib oma pikaajaliste plaanide otsustamisel olla paindlik, kuid lühiajalises perspektiivis peab organisatsioon hoolitsema selle eest, et toetada piisavat võimekust reageerida välimuutustele ja täita oma maksukohustusi. (Bowman, 2011, p, 38)

Lisaks organisatsiooni tasandile on finantsiline võimekus aktuaalne ka indiviidi tasandil. Finantsilise võimekuse planeerimine on oluline, eluks vajalik oskus. Finantsiline võimekus sõltub inimeste teadmistest ja oskustest mõista oma rahalist olukorda ning inimeste motivatsioonist tegutseda. Antud lähenemisel on selged eelised: rohkem kaalutletud finantsotsused aitavad säästa ja planeerida olemasolevat rahalist ressursi, planeerimine tulevikuks omakorda võib ennetada kriise (näiteks kindlustamata juhtumid või probleemne võlgnevus). Finantsiliselt võimekas tarbija planeerib ette, leiab vajaliku informatsiooni ning kasutab seda, teab millal küsida nõu ja mõistab ning kasutab seda, mis viib suurema osavõtuni finantsturu teenustest. Mida suuremad on indiviidi või organisatsiooni finantsilised võimalused ja teadmised, seda suuremat juurdepääsu kvaliteetsetele finantsteenustele indiviid või organisatsioon saab endale lubada. (Sherraden, 2010, p. 2)

Oma finantsilise võimekuse hindamine on organisatsiooni otsustusprotsessi võtmeküsimus. Organisatsiooni finantsiliste võimaluste hindamisel tuleb arvestada hetkelist organisatsiooni finantsilist keskkonda ja keskenduda reaalsele finantsilistele näitajatele (Ghesquiere, *et al.*, 2019, p. 110) Selleks, et mõõta organisatsiooni finantsilist võimekust, on vaja välja selgitada parameetrid, millest peab lähtuma ehk indeksi. Statistikas on indeks arvude suhe, mis leitakse spetsiaalse meetoodika järgi ja see iseloomustab nähtuse muutumist ajas. Nähtusi, mille muutusi on indeksiga võimalik väljendada, saab jaotada kvalitatiivseteks ja kvantitatiivseteks. (Aarma & Vensel, 2005, lk 214) Sepp, *et al.*, (2011, lk 6) definitsiooni järgi mõeldakse võimekuse all potentsiaali midagi ära teha ehk antud magistritöö lähenemise põhjal käsitletakse korteriühistu finantsilise võimekuse indeksina mõõtu, mis näitab subjekti rahalist potentsiaali viia hoone vastavusse kehtivate tuleohutusnõuetega.

Finantsiline võimekus on otseselt seotud ka laenuvõimekusega. Kui organisatsioonil ei ole olemasolevaid finantsilisi ressursse piisavalt täiendavate investeeringute tegemiseks, siis võib laenu

kasutamine olla võimalikuks lahenduseks. Finantsiliselt võimekas organisatsioon on reeglina laenuandjate silmis potentsiaalne laenuvõtja. Laenuvõimekus eeldab subjekti soovi taotleda laenu ja tema kvalifitseerumist määratud tingimustele. Võib eeldada, et kui olemasolevad rahalised kohustused ei ole takistuseks täiendavate igakuiste laenu osamaksete tegemiseks, siis on finantsilise võimekus ja laenuvõimekus olemas. Samreen & Zaidi (2012, p. 156) on leidnud, et krediitivõimekus on hinnang laenuvõtjale tema praeguste ja tulevaste kohustuste võimalikuks täitmiseks. Vojtek & Koenda (2006, p. 153) olid seisukohal, et krediidiandmise võimekus on laenuandja võime eraldada „head“ laenuvõtjad „halbade“st krediitiskooringu kaudu. Laenuandja poolt kaasnevad krediidi andmisega erinevad riskid. Suuremaks riskiks on laenuandja jaoks kredidirisk (*credit risk*), mis sõltub krediidireitingust ja mille käigus väärtused muutuvad seoses krediidikvaliteedi muutumisega (Hand & Henley, 1997, p. 524). Oluliseks riskiks on ka operatsioonirisk ehk risk saada kahju sisemiste protsesside, inimeste tegevuste või süsteemide ebaadekvaatsusest või mittetoimimisest oodatud viisil või välistest sündmustest. Operatsiooniriskid jagunevad kaheks tüübiks: ettevõtte tehnoloogiast või süsteemist tingitud kahjumi risk ja muude kahjumite riskid, nagu näiteks võimalikud pettused. Esimene operatsiooniriski tüüp põhineb ettevõtte süsteemil ja protsessil, teine tüüp on tingitud erinevatest stiimulitest. (Jarrow, 2008, p. 2) Täiendavaks riskiks on moraalirisk, kui isiku käitumine võib mingil määral tekitada kahju või mõjutada kahju suurust. Finantsasutustel on võimalik moraaliriski vähendada jagades üksteisele teavet klientide varasema maksekäitumise ja hoiakute osas. Antud teabe vahetamine tõstab klientide teadlikkust ja distsiplineeritust ning teeb kliente ettevaatlikumaks. Kuna laenuandja eesmärgiks on maksimeerida kasumit, peaksid võimalikud tururiskid olema viidud miinimumi. Eelpool väljatoodud riskide maandamiseks on oluline eelnevalt hinnata potentsiaalset laenuvõtjat ja tema finantsilist käitumist. Panganduses on väga oluline kliendi tundmine, mis eeldab, et kahjulikku valikut peaks suudetama vältida või siis viia miinimumi. (Padilla & Pagano, 2000, p. 1954)

Krediidiasutustel on tihtipeale raske või isegi võimatu olemasolevaid riske vältida. Lähtuvalt sellest peavad krediidiasutused riskidega arvestama ja püüdma neid maandada või paremini juhtida. Brown & Moles (2014, p. 13) on toonud välja, et kredidiriski juhtimine koosneb järgmistest etappidest: probleemi või riski defineerimine, riski hindamine ja otsuse langetamine. Riski hindamise etapp omakorda koosneb olemasolevate teadmiste, statistiliste andmete ja krediitiskooringu tulemuste analüüsist. Võrreldes eelmiste autoritega klassifitseerib Coyle (2000, pp. 23-24) kredidiriski juhtimise elemente järgnevalt: sissemaksete tsükli juhtimine, turvaliste maksemeetodite korraldamine, krediidi kindlustamine, võlgnevuste arvestamine, korralduslike ning planeerimissüsteemide loomine, riskide monitooring ja kontroll, krediidi analüüs, krediidipoliitika, krediidi limiidid ning krediidi tingimused. Kredidiriski juhtimises mängib olulist rolli ka

krediidikontroll. Krediidikontroll on otsustusprotsess selle üle, kas potentsiaalsele laenuvõtjale saab laenu anda või mitte, ja samas ka järelevalve määratud krediidi tingimuste täitmise üle. Sellest tulenevalt suurendab halb krediidikontroll riske likviidsuse ja kasumlikkuse tagamisel, seega ei saa finantsasutused endale nõrka krediidikontrolli kvaliteeti lubada.

Laenu taotlemise otsus tehakse potentsiaalse laenuvõtja kohta kogutud informatsiooni analüüsi põhjal. Włodarczyk, *et al.*, (2018, p. 566) selgitavad, et otsuse langetamisel lähtuvad krediidasutused reeglina mitmetest parameetritest. Esimesena hinnatakse potentsiaalse laenuvõtja kalduvust laenu tagasi maksta lähtuvalt eelnevast krediidiajaloo. Teisena analüüsitakse laenuvõtja praegust finantsilist olukorda ja olemasolevat võimekust laenu õigeaegselt tagastamiseks. Järgmise sammuna võetakse arvesse makromajanduslikud faktorid ning kohaliku turu olukord, mis võivad mõjutada laenu tagasimaksmist. Lisaks sellele hinnatakse organisatsiooni või indiviidi tagatise võimalusi ja omakapitali olemasolu. Thomas (2000, p. 149) täpsustab antud lähenemist ning toob välja kaks meetodit, millega võidakse hinnata krediidivõimekust: subjektiivne meetod (*judgmental method*) ja krediidiskoorinng (*credit scoring*) (vaata tabel 3).

Tabel 3. Laenuvõimekuse hindamise parameetrid (Włodarczyk, *et al.*, 2018, p. 566, Brody & Frank, 1998, pp. 47-49, Hand & Henley, 1997, p. 524, Thomas, 2000, p. 149) põhjal autori koostatud).

Laenuvõimekuse hindamine	
<i>Subjektiivne meetod</i>	<i>Skooringüsteem</i>
Omakapitali ning tagatise olemasolu	
Laenuvõtja eelnev maksekäitumine	
Laenuvõtja eelnevad majandusaasta aruanded	
Laenuvõtja tegevusala ning muud isiklikud faktorid	
Makromajanduslikud ning kohaliku turu näitajad	
Laenuvõtja stabiilsus ja hakkamasaamine	Laenuvõtja praegune finantsilise olukord
Laenuvõtja võimekus rahalise fondi tagamiseks	Laenuvõtja olemasolev rahaline võimekus
Laenuvõtja oskus teha ratsionaalseid otsusi	
Laenuvõtja kalduvus laenu tagasi maksta	

Brody & Frank (1998, pp. 47-49) selgitavad, et subjektiivse meetodi puhul riski hindamiseks keskendutakse enamasti vastaspoole ja väliskeskkonna teguritele. Antud meetodi puhul toimub krediidihindamine reeglina kuue “C” printsiibi alusel: iseloom (*character*), kapital (*capital*), maksevõimekus (*capacity*), tingimused (*conditions*), tagatis (*collateral*), terve mõistus (*common sense*). Iseloomu all mõeldakse laenuvõtja hakkamasaamist raskel ajal, stabiilsust ja eelnevat maksekäitumist. Kapital tähendab potentsiaalse laenuvõtja omafinantseeringu võimalusi ja olemasolevaid varasid. Maksevõimekus räägib laenuvõtja võimekusest omada vajalikku rahalist

fondi laenu tagastamiseks, arvestades muuhulgas ka majandusaasta aruandeid. Maksevõimekuse hindamisel on väga oluline analüüsida, kas potentsiaalne laenuvõtja saab lisaks oma igakuistele maksekohustustele ka laenu osamakseid maksta. Tingimuste all mõeldakse peamiselt laenuvõtjate tegevusala, tegevuse tüüpi ja muid isiklike faktoreid. Tagatis tähendab olemasolevaid varasid, mida on võimalik müüa juhul kui laen jääb tagastamata. Krediidikõlblikkuse hindamisel liidetakse kokku kõik varad ning lahutatakse olemasolevad kohustused ja saadud vahe peab olema piisav, et tagada uut laenu. Terve mõistuse all mõeldakse eelkõige inimeste või ettevõtte oskust teha ratsionaalseid otsuseid ja vastavalt käituda. Kõik mainitud näitajad on subjektiivsed ja sõltuvad paljuski finantsettevõtte poliitikast ning kehtivast praktikast. Brody & Frank (1998, p. 50) nendivad, et vaatamata väljatoodud näitajate subjektiivsusele on nende näitajate abil võimalik hinnata potentsiaalse laenuvõtja tahet laenu tagasi maksta ja samas hinnata võimalikke riske. Selleks, et potentsiaalne laenuvõtja saaks laenu, peaks laenuvõtja vastama kõikidele eespool mainitud parameetritele.

Teine krediidivõimekuse hindamise krediidiskooringu meetod on Thomas'i (2000, p. 151) järgi meetod, millega tuvastatakse erinevaid elanikkonna gruppe, võttes arvesse asjaolu, et nähakse ainult nende seost, mitte iseloomu. Laenuaotleja poolt esitatud informatsiooni alusel arvutatakse laenuvõtja võimalike makseraskuste tõenäosust. Selline lähenemine ja selge laenuvõtjate klassifikatsioon kasulik, kuna krediidiandja saab tänu sellele vähendada laenukahjusid, laenuvõtja omakorda vältida ülelaenamist. Statistilised mudelid, mida nimetatakse skooringukaartideks või klassifikaatoriteks, kasutavad erinevaid muutujaid taotluselt ja muudest informatsiooni allikatest, et saada teada makseraskuste võimaliku tekkimise tõenäosus. Saadud tõenäosusi võrreldakse eelnevalt paika pandud piirmääradega. (Hand & Henley, 1997, p. 524) Skooringumudelitel on palju positiivseid omadusi, nagu näiteks protsessi kiirus, autonoomsus ja objektiivsus. Samas on ka negatiivseid külgi, mida skooringusüsteemidele omistatakse. Yap, *et al.*, (2011, p. 13283) toovad välja, et levinumaks probleemiks on olemasolevate andmete kvaliteet laenuaotleja kohta, mille tõttu on makseraskuste tõenäosuse väljaselgitamine raskendatud. Lisaks sellele ei tea skooringusüsteemid, millest on erinevused tingitud, seega ei osata ka makseraskuste põhjuseid arvestada. Sellest tulenevalt käsitletakse kõiki sarnaseid omadusi identselt ja tõenäosuse üle otsustamine tugineb vaid laenuaotleja eelnevale maksekäitumisele ja võib olla erapoolik. Krediidivõimekuse hindamise mudeleid on mitmeid ja teatud mudeli valik sõltub iga finantsasutuse poliitikast, praktikast, eesmärkidest ja olemasolevatest ressurssidest. Samas sõltumata valitud mudelist jääb põhieesmärk samaks: hinnata potentsiaalse laenuvõtja maksejõudu ja sellele tuginedes kas rahuldada või lükata laenuaotlus tagasi.

Antud peatükis analüüsiti finantsilise võimekuse ja selle hindamise teoreetilist käsitlust. Analüüsi käigus selgus, et finantsilist võimekust saab mõõta laenuvõimekuse baasil ning selle hindamine võib toimuda kas subjektiivse või skooringsüsteemi meetodi järgi. Analüüsi tulemusena jõuti arusaamani, et finantsiline võimekus ja laenuvõimekus võib mittetulundusühingu puhul olla tulundusühistu võimekusest erinev. Lisaks sellele ilmnas, et kui olemasolevad rahalised kohustused ei ole takistuseks täiendavate igakuiste laenu osamaksete tegemiseks, siis on finantsilise võimekus ja laenuvõimekus olemas. Samuti vaadeldi finantsilise võimekuse võimalikke mõjutajaid, mis seostati antud magistr töö uurimissubjekti ehk korteriühistuga. Selle järelalusena ilmnas, et ehitise renoveerimise vajadus võib saada oluliseks finantsilise võimekuse mõjutajaks ja luua korteriühistutele mitmeid takistusi. Samuti analüüsi käigus selgus, et olemasolevate takistuste ületamist ning renoveerimise alustamist võivad soodustada riikliku või regionaalse tasandi poolt määratud finantsilised stiimulid.

2. EMPIIRILINE UURING JA SELLE TULEMUSED

Magistritöö raames viidi läbi empiiriline uuring, millega selgitati välja olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsiline võimekus Päästeameti poolt koostatud ettekirjutuste täitmiseks ja sellega kaasnevad probleemid. Seejärel analüüsiti ja töötati välja võimalikud ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks. Esimene alapeatükk keskendub empiirilises uuringus kasutatud metoodikale, uuringu protsessile, valimi moodustamisele, ankeetküsitluste ja intervjuude läbiviimisele ning uuringu eetilistele aspektidele. Lisaks sellele antakse esimeses alapeatükis ülevaadet kehtivatest tuleohutusnõuetest 1969-1993 aastatel ehitatud kõrgeluhoonete puhul ja Eesti pankade ning finantsettevõtete korteriühistutele esitatavatest nõuetest laenu taotlemiseks. Järgmistes alapeatükkides analüüsitakse ankeetküsitluste vastuste põhjal korteriühistute finantsilist võimekust, ettekirjutuste täitmiseks kaasnevaid probleeme ja intervjuude põhjal tehtud ettepanekuid olukorra parandamiseks. Viimases alapeatükis sünteesitakse empiirilise uuringu tulemusi teoreetiliste käsitlustega, mille alusel tehakse järeldusi ja esitatakse ettepanekuid korteriühistute finantsilise võimekuse tõstmiseks ning tuleohutuse tagamiseks.

2.1. Uuringu meetodid, protsess ja valim

Magistritöös püstitatud eesmärkide saavutamiseks kasutati uurimisstrateegiana **juhtumiuuringut** (*case study*). Juhtumiuuringu strateegia sobib, kui uuritakse tänapäevaste sündmuste kompleksi, kus uurijal puudub või on vähene kontroll nähtuste üle. Juhtumiuuringu uurimisstrateegiat kasutatakse eesmärgiga avardada teadmisi indiviidi, grupi, organisatsiooni, sotsiaalkeskkonna, poliitika ja sellega seotud nähtuste osas, tuginedes tõendusallikale. (Yin, 2014, p. 4) Juhtumiuuringud ühendavad tavaliselt erinevaid andmekogumise meetodeid, nagu näiteks arhiivandmete kogumine, intervjuud, ankeetküsitlused, vaatlused (Eisenhardt, 1989, p. 534). Need andmed võivad olla nii kvalitatiivsed kui kvantitatiivsed või mõlemad. Saadavad andmed on üksikasjalikud, mitmekesised ja ulatuslikud. Juhtumiuuring võib keskenduda ühele ajahetkele või mingile perioodile. (Neuman, 2011, p. 179) Antud magistritöö puhul on juhtumiks Eesti olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsiline võimekus. Finantsilist võimekust käsitleti tervikuna kui nähtust. Andmete hindamisel kasutati fokuseeritud analüüsi ehk keskenduti juhtumi konkreetsele aspektile (Creswell & Poth, 2007, p. 99). Juhtumi konkreetseteks aspektideks oli finantsiline võimekus ettekirjutuste täitmiseks ning sellega kaasnevad arusaamad ja probleemid. Juhtumiuuringus **kombineeriti** kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid uurimismeetodeid, kuna see on hea võimalus analüütilise uuringu jaoks, mis aitab laiendada uurimisala ja selle rakendamist (Sandelowski, 2000, p. 254). Kombineerides kvalitatiivseid

ja kvantitatiivseid lähenemisi kasutati andmekogumise meetoditena ankeetküsitlust ja poolstruktureeritud ekspertintervjuusid.

2.1.1. Kvantitatiivne uuring

Finantsilise võimekuse hindamise meetodika valikul lähtuti Sepp, *et al.*, (2011, lk 6) ja Samreen & Zaidi (2012, p. 156) teoreetilistest käsitlustest (vt lk 25). Finantsilise võimekuse all mõeldi korteriühistu võimekust uue potentsiaalse laenu juures kehtivate ja tulevaste rahaliste kohustustega hakkama saada ning mitte jääda miinusesse. Finantsilist võimekust arvatati korteriühistute poolt esitatud andmete põhjal, seega saadud vastused võivad olla subjektiivsed. Finantsiline võimekus sõltub korteriühistu kehtivate rahaliste kohustuste ja uue potentsiaalse laenu kuumakse suurusest ühes kuus. Korteriühistu kontekstis finantsiline võimekus sõltub kuus remondifondi kogutavast summast, hetkel kehtiva laenu kuumaksest, korteriühistu võlast ja uue laenu tagasimakse suurusest ühes kuus. Tulenevalt Samreen & Zaidi (2012, p. 156) finantsilise võimekuse käsitlusest (vt lk 25) ja eelnevalt väljatoodud korteriühistu tavapäraestest finantsilistest kohustustest kasutati järgmist valemit:

$$FV = RF - L_k - V - L_u \quad (1)$$

kus FV on finantsiline võimekus, RF on remondifondi ühe kuu summa, L_k on kehtiva laenu kuumakse, V on korteriühistu olemasolevate võlgnevuste osamakse, L_u on uue arvutusliku laenu kuumakse.

Korteriühistu võla all mõeldi korteriühistu enda võlgnevust teistele osapooltele. Olemasolev võlgnevus jagati võrdseteks osamakseteks aasta lõikes eeldades, et uusi võlgnevusi korteriühistul aasta jooksul ei teki. Lisaks sellele eeldati, et ühes kuus kogutav remondifondi suurus on aasta lõikes sama. Nendel korteriühistute puhul, kellel on laene, arvestati maha ka kehtivate laenude kuumakse summa. Võlgnevustega korteriühistute puhul arvestati maha ühe kuu osamakse. Uue võimaliku laenu summaks arvestati korteriühistute poolt väljatoodud Päästeameti ettekirjutuse täitmise eeldatavat maksumust. Eeldati, et uue potentsiaalse laenu summa peab katma vajalike kulutusi ettekirjutuste täitmiseks. Arvutusliku uue laenu maksumuse alusel arvatati igas kuus 10 aastase tagasimakse korral laenu tagasimaksmiseks kuluva summa suurus. Panga intressimääraks arvestati 4%. Uue laenu arvatud kuumakse maha arvestamisel saadi kätte rahaline summa, mis korteriühistul jääb üle või jääb puudu uue laenu võtmisega. Selle alusel anti hinnang korteriühistu finantsilisele võimekusele.

Andmeanalüüsi käigus saadud korteriühistute finantsilise võimekuse tulemusi võrreldi korteriühistute potentsiaalse finantsilise võimekusega Tallinna linna tuleohutuse toetuse saamise korral. Vastavalt Tallinna linna korraldusele 2022. aastal on Tallinna linnas tegutseval korteriühistul

võimalik taotleda linnalt tuleohutustoetust Päästeameti ettekirjutuse kohaselt vajalike tööde rahastamiseks. 2022. aastal on tuleohutustoetuse eelarve 100 000€. Toetus on mõeldud Tallinna linna territooriumil asuvatele korteriühistutele. (Tallinn, 2022) Kümne- ja enamakorruseliste kortermajade puhul on tuleohutustoetuse ülemäär 50% Päästeameti kehtivas ettekirjutuses nimetatud tööde maksumusest, kuid maksimaalselt 10 000 eurot korterelamu kohta kalendriaastas. Taotleja peab vastama järgmistele tingimustele: taotlejal puudub riiklike ja kohalike maksude võlg ning tal kas ei ole linna ees muid võlgnevusi või on ajatatud võlgnevused tasutud maksegraafiku kohaselt; taotleja suhtes ei ole algatatud likvideerimis-, saneerimis- ega pankrotimenetlust; taotleja peab olema kantud mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse enne taotluse esitamist. (Tallinna Linnavolikogu, 2021)

Finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse hindamisel võeti arvesse Eesti pankade ja finantsasutuste korteriühistutele seatud üldtingimusi korterelamu laenu saamiseks. Nii Coop pank kui ka Swedbank ja SEB pangad pakuvad muuhulgas ka Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks renoveerimislaenu, kui kõik panga poolt esitatud tingimused on täidetud. Nõuded kõrgeluhoonetele ei erine tavalistele korterelamutele esitatavatest nõuetest. (Swedbank, 2022; SEB, 2022, Coop pank, 2022) Nii Swedbank, kui ka SEB ja LHV pangad pakuvad korteriühistu laenu omafinantseeringut alates 0%-st, intressimäär sõltub laenusummast, kuid reeglina vähemalt 3-4% (Swedbank, 2022; SEB, 2022; LHV, 2022). Vajadusel saab tagatisena kasutada KredExi käendust. (Swedbank, 2022) Vastavalt Coop panga kodulehel avaldatud infole on korteriühistulaenu taotlejale esitatud järgmised nõuded (Coop pank, 2022):

- korteriühistu peab olema registreeritud korteriühistuna vähemalt 6 kuud enne laenu taotlemist;
- korteriühistus peab olema vähemalt 3 korterit;
- ühistu liikmete võlad ühistule ei tohi moodustada rohkem kui 10% viimase 6 kuu arvete kogusummast;
- puuduvad ajatamata maksevõlgnevused krediidi- ja finantseerimisasutuste, maksuameti ning kommunaalteenuste osutajate ees.

Lisaks sellele finantsilise võimekuse komponendina hinnati korteriühistute **laenuvõimekust**. Laenuvõimekuse all mõeldi korteriühistute vastavust pankade tingimustele uue laenu saamiseks olemasolevate kohustuste juures. Laenuvõimekuse hindamisel lähtuti Włodarczyk, *et al.*, (2018, p. 566) laenuvõimekuse hindamise teoreetilisest käsitlustest (vt lk 26) ja finantsilise võimekuse hindamise loogikast. Lähtuvalt Eesti pankade seatud üldtingimustest hinnati korteriühistute

laenuvõimekust võlgnevuste osakaalu, kehtivate rahaliste kohustuste ja omafinantseeringu võimaluste poolest. Nimelt võeti arvesse korteriühistute võlgnevusi viimase kuue kuu jooksul väljastatud arvete kogusummat, olemasolevaid laene ning omafinantseeringu potentsiaali. Hinnati, kas korteriühistute võlgnevused jäävad panga poolt lubatu piiresse ning kas remondifondi maksed, arvestades kehtivaid laene, on piisavad laenu tagasimakse jaoks. Lisaks sellele analüüsiti, mitmel korteriühistul on laenuvõimekus olemas 0% ja 1% omafinantseeringu juures. Laenuvõimekuse hindamise valemi koostamisel arvestati Brody & Frank (1998, pp. 47-49) krediitvõimekuse hindamise näitajate käsitluse (vt lk 26-27) ja eelneva finantsilise võimekuse hindamise meetodikaga. Arvesse võeti korteriühistu finantsiline olukord käesoleval hetkel koos kõigi kehtivate maksekohustustega (vt valem 2):

$$LV = RF - L_k - V \quad (2)$$

kus LV on laenuvõimekus, RF on remondifondi ühe kuu summa, L_k on kehtiva laenu kuumakse, V on korteriühistu olemasolevate võlgnevuste osamakse.

Korteriühistute finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse hindamiseks kasutati andmekogumise meetodina **ankeetküsitlust**. Ankeetküsitlus on väga levinud ja sobiv andmekogumise meetod kvantitatiivsete andmete saamiseks, kuna küsitluse abil on võimalik koguda infot nii faktide kui ka väärtuste ja arvamuste kohta (Neuman, 011, p. 42). Kvantitatiivsete andmete kogumiseks küsitluses kasutati suletud küsimusi (Roopa & Rani, 2012, p. 274). Muutujateks määrati pangapoolsed tüüpkriteeriumid laenu saamiseks nagu korteriühistu laenukoormus, võlgnevuse suurus, remondifondi suurus, uue laenu summa jne. Ankeetküsitluse eesmärgiks oli välja selgitada korteriühistute hetkeline finantsolukord, võimalused ja probleemid ettekirjutuste täitmisel ja võimalikud korteriühistute ettepanekud probleemi lahendamiseks. Ankeetküsimustiku küsimused koostati magistritöö kõikidest uurimisküsimustest ning finantsilise võimekuse mõõtmiseks vajalikest parameetritest lähtuvalt. Ankeetküsimustik koosnes kolmest küsimuste blokist: ehitise andmed, korteriühistu finantsiline olukord ja korteriühistu võimekus Päästeameti ettekirjutuse täitmiseks. Lähtuvalt magistritöös püstitatud uurimisküsimustest, uuriti infot järgnevatele kategooriatele tuginedes: **korteriühistu remondifondi suurus, võlgnevused, kehtivad laenud või muud rahalised kohustused, võimekus täita ettekirjutus, korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel, ettekirjutuse täitmise tähtaeg, võimalikud meetmed olukorra parandamiseks (vt tabel 4)**. Enamus küsimusi oli valikvastustega ja mõnede küsimuste juures oli võimalik lisada omapoolne vastuse variant. Viimasele küsimusele võimalike ettepanekute kohta said korteriühistute esindajad vastata vabas vormis. Korteriühistute vastuseid vabas vormis analüüsiti

kvalitatiivse sisuanalüüsi abil. **Laenuvõimekuse** ja **finantsilise võimekuse** hindamiseks ja arvutamiseks kasutati korteriühistute poolt esitatud finantsilise olukorra näitajaid.

Tabel 4. Kvantitatiivse uuringu andmekogumismeetod ja moodustatud andmeanalüüsi kategooriad uurimisküsimustest lähtuvalt (Autori poolt koostatud)

Uurimisküsimus	Andmekogumismeetod	Andmeanalüüsiks moodustatud kategooriad
Uurimisküsimus nr 1: Millised on olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute rahalised kohustused, remondifondi suurus ja võlgnevused?	Ankeetküsitlus (küsimused nr 10-20, 33-36)	Kategooriad „remondifondi suurus“, „võlgnevused“, „kehtivad laenud või muud rahalised kohustused“
Uurimisküsimus nr 2: Milline on korteriühistute laenuvõimekus?	Ankeetküsitlus (küsimused nr 13-20, 33-36)	Kategooriad „kehtivad laenud või muud rahalised kohustused“, „võlgnevused“
Uurimisküsimus nr 3: Milliste takistustega puutuvad kokku korteriühistud ettekirjutuste täitmisel?	Ankeetküsitlus (küsimus nr 39)	Kategooria „korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel“
Uurimisküsimus nr 4: Mis ulatuses ja mis tähtjaks korteriühistud on võimelised iseseisvalt likvideerima Päästeameti poolt avastatud tuleohutusosalased rikkumised ning tagama tuleohutust?	Ankeetküsitlus (küsimused nr 37-38)	Kategooriad “võimekus täita ettekirjutus”, “ettekirjutuse täitmise tähtaeg”
Uurimisküsimus nr 5: Millised meetmed aitaksid korteriühistuid ettekirjutuste täitmisel?	Ankeetküsitlus (küsimus nr 40)	Kategooriad “võimalikud meetmed olukorra parandamiseks”

Valimi moodustamisel arvestati asjaoluga, et tänapäeval on Eestis kõrghooneid ning kümne ja enama korrusega hooneid palju. Sellel põhjusel keskenduti käesoleva magistritöö raames vaid kõrgeluhoonetele, mis olid ehitatud enne Eesti Projekteerimisnormide (EPN) kasutusele võtmist. Uued kõrgeluhooned ja kõrghooned-büroohooned ei olnud antud magistritöö kontekstis samuti aktuaalsed. Uusi kõrghooneid juba algselt projekteeritakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja kasutades tänapäevaseid tuleohutuspaigaldisi, seega uute kõrgeluhoonete korteriühistutel ei tohiks lähimal ajal tekkida vajadust süsteeme renoveerida või teostada suuremaid ümberkorraldusi. Büroohoonetele kehtivad võrreldes korterelamutega oma kasutusotstarbest lähtuvalt teistsugused tuleohutusnõuded. Samuti on tuleohutusnõuete täitmine büroohoonete puhul hoone omaniku kohustus ja ei kohaldu kõigile hoone kasutajatele.

Korteriühistute Päästeameti ettekirjutuste võimekuse hindamiseks oli ankeetküsitluse koostamisel oluline lähtuda kehtivatest tuleohutusnõuetest. Eestis on kõrghoonetele esitatavad nõuded reguleeritud Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning muude õigusaktidega. Täpsemad nõuded uutele ja olemasolevatele kõrghoonetele on reguleeritud standardiga EVS 812-8:2018 (vt tabel 5). Tuginedes tabelis väljatoodud kehtivate tuleohutusnõuete koondvaatele, küsiti korteriühistute käest, millise sisuga on Päästeameti ettekirjutuses sisalduvad nõudepunktid.

Tabel 5. Olemasolevatele kõrgeluhoonetele (ehitatud enne Eesti projekteerimismääruse EPN 10.1 – EPN 10.14 kasutusele võtmist) esitatavad nõuded EVS 812-8:2018 standardi järgi (autori poolt koostatud).

Olemasolevatele kõrgeluhoonetele mõeldud tuleohutusnõuded					
Tuletõkkeseksioonide moodustamine korruste kaupa, kasutusviisi järgi.	Automaatse tulekahju-signalisatsioonisüsteem.	Tuletõrje Voolikusüsteem	Suitsutõrje-Süsteem	Evakuatsiooni-valgustuse-Süsteem	Piksekaitse-Süsteem
<ul style="list-style-type: none"> Suitsuvaba trepikoda – EI30; Liftišahti ees olev ruum – EI30; Tehnilised ruumid (peakilbiruum, ventilatsiooniruumid, suitsutõrjeseadmete ruumid, liftimasina ruum, tuleohutuspaigaldiste ruum) – EI30; Keldrikorrusel asuvad hoiuruumid – EI60. Tuletõkkeuste, sulgurite, tihendite regulaarne kontroll, evakuatsioonisolused.	Hoone varustamine süsteemiga, juurdepääsu tagamine, süsteemi korrasolek; süsteemi regulaarne kontroll ja hooldus.	Hoone varustamine süsteemiga, juurdepääsu tagamine, süsteemi korrasolek; süsteemi regulaarne kontroll ja hooldus.	Hoone varustamine süsteemiga, juurdepääsu tagamine, süsteemi korrasolek; süsteemi regulaarne kontroll ja hooldus.	Hoone varustamine süsteemiga, süsteemi korrasolek; süsteemi regulaarne kontroll ja hooldus.	Hoone varustamine süsteemiga, süsteemi korrasolek; süsteemi regulaarne kontroll ja hooldus.

Vastavalt Ehitisregistri andmetele on analüüsitavaid olemasolevaid kõrgeluhoooneid Eestis 66 (Ehitisregister, 2022). Antud uuringu raames kasutati kõikset valimit ehk kaasati kõik Eesti

Nõukogudeaegsete kõrgeluhoonete korteriühistud. Arvestades asjaolu, et enamus kõrgeluhoneid asub Tallinnas, kus on väga suur vene keelt kõnelevate inimeste arv, koostati ankeetküsimustikud kahes keeles: eesti ja vene keeles. Ankeetküsimustikud koostati Google Forms abil ning edastati kaks ankeetküsimustiku varianti (eesti ja vene keeles) kõikidele korteriühistutele Äriregistris märgitud e-posti aadressidele. Läbiviidud ankeetküsitluste andmeid koondati Exceli programmi ning selle põhjal tehti järgmised arvutused: esialgu analüüsiti vastanute statistilist jaotumist erinevate kategooriate järgi, seejärel arvutati finantsilist võimekust ja laenuvõimekust eespool väljatoodud valemite põhjal ning tehti olulisemate seoste puhul korrelatsioonianalüüs. Korrelatsioonianalüüsiga analüüsiti finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse, finantsilise võimekuse ja remondifondi suuruse ning laenuvõimekuse ja remondifondi suuruse omavahelisi seoseid.

2.1.2. Kvalitatiivne uuring

Kvalitatiivsete meetoditega uuriti inimeste arvamusi ja olukorra tunnetust konkreetsel teemal. Täpsemalt uuriti ekspertide arusaamu korteriühistute eksisteerivatest probleemidest Päästeameti ettekirjutuste täitmisel ja võimalikest ettepanekutest probleemide lahendamiseks. Uuringu eesmärgiks oli toetada ankeetküsitluse tulemusi, põhjalikumalt avada ettekirjutuste täitmisega seotud probleeme ja kaardistada teemaga seotud osapoolte võimalikke ettepanekuid, kes on antud teemaga seotud. Andmekogumise meetodina kasutati **poolstruktureeritud** ekspertintervjuud (Flick, 2009, p.165), mille puhul intervjueeritavat käsitletakse mitte niivõrd kui terviklikku isiksust, kuivõrd eksperti teatud valdkonnas (Laherand, 2008, lk 199). Käesoleva magistritöö raames kasutati eesmärgipärast valimit (Teddlie & Yu, 2007, p. 80), millesse kuulusid vastavat eksperdistaatust omavad isikud. Nimelt olid ekspertintervjuu läbiviimise jaoks ekspertidena kaasatud oma valdkonnas spetsiifilist kogemust omavad spetsialistid, kes on igapäevases töös erineval moel seotud olemasolevate kõrgeluhoonete tuleohutuse tagamise teemaga (vt tabel 6). Täpsemalt olid intervjueeritavateks Siseministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Päästeameti, Tallinna Linnavaarameti ja Kredex'i esindajad. Ekspertintervjuude valimi moodustamisel oli eesmärgiks välja selgitada olemasolevate kõrgeluhoonete tuleohutuse teemaga tegelevate ja koordineerivate spetsialistide seisukohad ja ettepanekud magistritöö kontekstis. Erilist tähelepanu pöörati tasakaalustatud ja mitmekülgsel esindatusel, seejuures jälgiti, et uuringusse oleksid kaasatud kõikide tasandite esindajad.

Ekspertintervjuud viidi läbi ankeetküsitluse ja saadud andmete analüüsi teostamise järel. Ekspertintervjuu küsimused koostati magistritöö raames püstitatud uurimisküsimuste ja analüüsitud teoreetiliste lähtekohtade põhjal. Lähtuvalt magistritöös püstitatud kahest uurimisküsimusest nr 3 ja nr 5, uuriti infot järgnevatele kategooriatele tuginedes: **korteriühistute takistused Päästeameti**

ettekirjutuste täitmisel, võimalikud meetmed olukorra parandamiseks (vt tabel 7). Poolstruktureeritud ekspertintervjuu ettevalmistatud küsimused on esitatud lisa 3 (vt Lisa 3). Suures osas lähtusid ekspertintervjuude küsimused ankeetküsitluste abil saadud tulemustest. Intervjuude täiendavad küsimused varieerusid sõltuvalt eksperdi töövaldkonnast ja töö suunitlusest.

Tabel 6. Intervjueeritavate andmed, intervjuude läbiviimise ajad, kohad ning intervjuude kestvused (autori koostatud)

Intervjueeritav	Asutus või organisatsioon ning töövaldkond	Intervjuu koht ja aeg	Intervjuu kestvus
Ekspert 1 (E1)	Siseministeerium, Pääste- ja ohutuspoliitika	Skype, 17.02.2022	35 min
Ekspert 2 (E2)	Kredex, Hoonete energiatöhusus	Skype, 22.02.2022	17 min
Ekspert 3 (E3)	Tallinna Linnvaraamet, Korterühistu ja elamufond	Vabaduse väljak 4, Tallinn 01.03.2022	26 min
Ekspert 4 (E4)	Päästeameti Põhja päästekeskus, Ohutusjärelvalve	Erika tn 3, Tallinn, 28.02.2022	12 min
Ekspert 5 (E5)	Päästeameti Põhja päästekeskus, Ohutusjärelvalve	Erika tn 3, Tallinn, 01.03.2022	14 min
Ekspert 6 (E6)	Päästeamet, Ohutusjärelvalve	Raua tn 2, Tallinn, 02.03.2022	24 min
Ekspert 7 (E7)	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Elamumajandus	Skype, 03.03.2022	29 min

Tabel 7. Kvalitatiivse uuringu andmekogumismeetod ja moodustatud andmeanalüüsi kategooriad uurimisküsimustest lähtuvalt (Autori poolt koostatud)

Uurimisküsimus	Andmekogumismeetod	Andmeanalüüsiks moodustatud kategooriad
Uurimisküsimus nr 3: Milliste takistustega puutuvad kokku korteriühistud ettekirjutuste täitmisel?	Poolstruktureeritud ekspertintervjuud (küsimus nr 2)	Kategooria „Korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel“
Uurimisküsimus nr 5: Millised meetmed aitaksid korteriühistuid ettekirjutuste täitmisel?	Poolstruktureeritud ekspertintervjuud (küsimus nr 6)	Kategooriad “Võimalikud meetmed olukorra parandamiseks”

Intervjuude läbiviimine lepidi kokku ametliku töömeili aadressi või töötelefoni teel. Enne intervjuude läbiviimist tutvustati intervjuueeritavatele magistritöö eesmärki, metoodikat ja valimit ning lepidi kokku isikuandmete kasutamise õiguses. Samuti said eksperdid enne intervjuu läbiviimist tutvuda intervjuu küsimustega, et teha ettevalmistusi, meenutada oma praktikat antud teemas ja vajadusel kaasata õigeid spetsialiste. Intervjuu aja kokkuleppimisel arvestati Eesti epidemioloogilise olukorraga ning seoses Covid-19 viiruse levikuga ja pakuti välja üheks võimalikuks intervjuu läbiviimise kohaks Skype keskkonda.

Enne intervjuu algust küsiti intervjuueeritavate käest nõusolekut intervjuu salvestamiseks. Ekspertintervjuude läbiviimisel tutvustati esmalt ekspertidele ankeetküsitluste tulemusi, korteriühistutele kehtivaid tuleohutusnõudeid ning üldsõnaliselt kehtivate ettekirjutuste sisu. Kõik intervjuud salvestati täies mahus ning transkribeeriti sõna-sõnalt. Kvalitatiivsete andmete analüüsimiseks kasutati sisuanalüüsi, kuna see võimaldas keskenduda intervjuu peamistele, uuritava valdkonna seisukohast olulistele tähendustele (Kalmus, *et al*, 2015). Transkriptsioonide sisuanalüüsi jaoks kasutati kvalitatiivse andmeanalüüsi programmi NVivo. Magistritöö uurimisküsimustest lähtuvalt loodi 2 kategooriat ja vastavad koodid. Kvalitatiivse andmeanalüüsi teostamiseks määratud kategooriad olid järgmised: korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel ja võimalikud meetmed olukorra parandamiseks.

Empiirilist uuringut läbi viies pöörati erilist tähelepanu uuringuga seotud eetilistele aspektidele. Korteriühistutele ankeetküsitluse edastamisel rõhutati, et küsitluses väljatoodud andmed esitatakse magistritöös statistiliselt ja konkreetseid korteriühistuid mainimata. Korteriühistute finantsilise olukorda kirjeldavad delikaatsed andmed (näiteks võlgnevuse suurus, laenukoormus jne) esitatakse magistritöös üldsõnaliselt, koondvaates korruga kõigi korteriühistute kohta ja konkreetsele korteriühistule viitamata. Ankeetküsitluses esitatud andmeid ei jagata teistega ning andmed jäävad ainult magistritöö autorile teada.

Ekspertintervjuude puhul pöörati tähelepanu sellele, kas tegemist on avaliku info või ainult asutusesiseseks kasutamiseks mõeldud teabega. Lisaks sellele jälgiti, et intervjuu alguses tehtud ülevaade korteriühistute finantsilisest olukorrast oleks üldine, statistilises vaates esitatud ning konkreetseid korteriühistuid nimetamata. Intervjuude käigus erilist tähelepanu pöörati sellele, et mitte kallutada ja mõjutada intervjuueeritavaid magistritöö autori hinnangutega ning jääda neutraalseks.

2.1. Korteriühistute finantsilise võimekuse hindamine

Ankeetküsitluses osalemise aktiivsus oli suhteliselt väike. Nimelt osales ankeetküsitluses 19,7% korteriühistutest ehk 13 korteriühistut. Usaldusnivoo 95% lubatud veapiiriga 5% juures oleks olnud vaja saada vähemalt 56 vastust, seega antud uuringu puhul on statistiline veapiir suurem kui 5%. Mittevastanute profiil oli sarnane ankeetküsitluse osalejate profiiliga. Enamus mittevastanuid korteriühistuid asub samuti Tallinnas ja sarnase korruste arvuga. Rohkem erinevust võib väiksema kinnisvara väärtuse tõttu esineda kolme kõrgelahoone puhul, mis asuvad Maardus ja Narvas. Samas üldiste näitajate poolest on enamus valimis olnud korteriühistuid sarnased, seega eeldatavasti annab ka suhteliselt väike valim hea ülevaate olemasolevast olukorrast ja probleemidest.

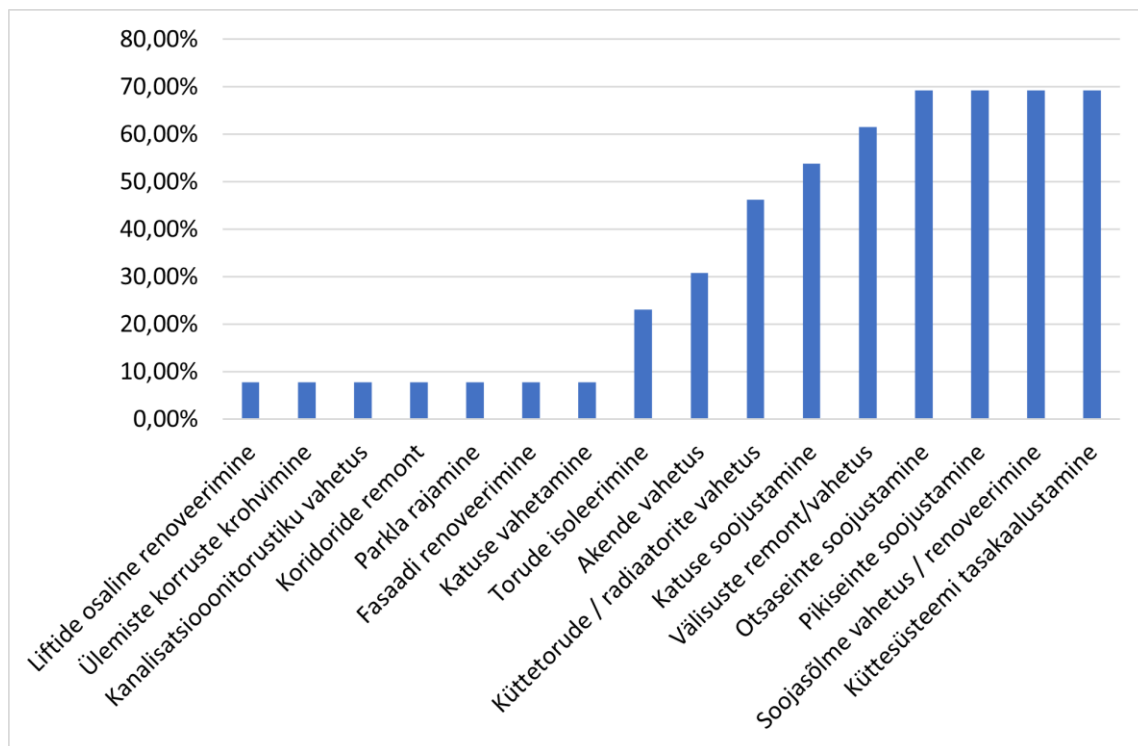
Kõik vastanud korteriühistud on Tallinna linna korteriühistud. Ehitisega seotud kogutavad andmed olid järgmised: ehitusaasta, korruste arv, elanike arv, korteriühistu tegutsemisaeg, elanike demograafilised andmed ehk vanus ja tööolukäimine. Ehitiste ehitusaastad olid vahemikus 1978-1990, korruste arv vahemikus 13-17 korrust. Kõrgeluhoonete elanike arv varieerus üsna tugevalt. Kõige väiksem elanike arv oli 85, kõige suurem elanike arv – 250. Keskmise püsivate elanike arv oli 166 inimest. Elanike arvu suur erinevus võib olla tingitud iga korteriühistu küsimuse tõlgendamisest ja ka teadlikkusest, kui suur on hoones realselt püsivalt elavate inimeste arv. Korteriühistute tegutsemisaeg oli enamusele sarnane: 20-23 aastat, kõige noorem korteriühistu on tegutsenud 17 aastat, kõige vanem korteriühistu 24 aastat (vt tabel 8). Keskmise korteriühistute tegutsemisaeg on 21 aastat.

Tabel 8. Ehitise andmed: ehitusaasta, korruste arv, elanike arv, korteriühistu tegutsemisaeg (autori koostatud)

Ehitise ehitamise aasta:	Korruste arv:	Püsivate elanike arv:	Korteriühistu tegutsemisaeg (aastates):
1982	14	100	20
1982	16	230	22
1982	16	192	22
1982	16	192	22
1982	16	175	22
1979	16	159	23
1979	16	179	23
1990	13	150	20
1978	14	180	20
1976	14	110	22
1982	17	85	24
1987	17	160	21
1985	14	250	17

Demograafilistest näitajatest uuriti elanike jaotust vanuse ning tööl käimise lõikes. Kaheksal juhul vastati, et umbes 41-60% elanikest, neljal juhul 21-40% elanikest ja ühel juhul 61-80% elanikest käib tööl. Töötute osakaalu lõikes olid vastused sarnased. Üheteistkümnel korral vastati, et töötuid on 0-20% elanikest. Pensionäride osakaaluks määrati kaheksal korral 21-40% elanikest, kolmel korral oli pensionäride osakaal 41-60% elanikest, kahel korral 0-20% elanikest. Vanuselised näitajad jaotusid võrdselt. Nimelt, neljal korral valiti, et 18-65 aastaste osakaal on 21-40%, neljal korral 41-60% ning samuti neljal korral 61-80%. Ainult ühel korral määrati 18-65 aastaste osakaaluks 0-20%. Vanemate kui 65 aastaste osakaaluks määrati seitsmel juhul 21-40%. Lähtuvalt saadud andmetest on raske teha üldistusi, kuna iga kõrgelahoone demograafilised näitajad on väga erinevad. Ainukese järeldusena saab välja tuua seda, et töötute osakaal on üldiselt madal, 0-20% elanikest.

Korteriühistu finantsilise olukorra kaardistamiseks uuriti esmalt, kas hoones on kunagi teostatud renoveerimistöid. Kõik korteriühistud kinnitasid, et renoveerimistöid on hoones teostatud. Korteriühistute esindajatel oli võimalik valida, milliseid renoveerimistöid täpselt on teostatud, vajadusel sai täiendada olemasolevat nimikirja oma vastusevariantidega. Kuuel korral oli korteriühistu poolt lisatud oma vastusevariant. Lisatud renoveerimistöödeks oli fassaadi remont, kanalisatsioonitorustiku vahetus, liftide osaline remont, ülemiste korruste krohvimine, koridoride remont ja parkla rajamine (vt joonis 5).



Joonis 5. Teostatud renoveerimistööd (autori koostatud)

9 korral ehk 69,2% juhtudel märkisid korteriühistud teostatud renoveerimistödeks otsaseinte ja pikiseinte soojustamist, soojasõlme vahetust/renoveerimist ning küttesüsteemi tasakaalustamist. 61,5% juhtudel valisid korteriühistud välisuste remonti/vahetust, 53,8% juhtudel katuse soojustamist, 46,2% juhtudel kütetorude/radiaatorite vahetust. Alla poole vastanutest mainisid teostatud renoveerimistödeks torude isoleerimist, akende vahetust ja katuse vahetamist.

Järgnevalt uuriti korteriühistutelt, milline on korteriühistu **remondifondi suurus** 2022. aasta jaanuari seisuga ja kui suur on remondifondi võlgnike arv viimase arvelduskuupäeva seisuga. Remondifondi kogusuurus kümne korteriühistu puhul varieerus tugevalt: kõige väiksem remondifond oli 1000 eurot, kõige suurem remondifond oli koguni 80 000 eurot. Keskmise remondifondi suurus oli 16 913,8 eurot, mediaan – 6000 eurot. Tugeva varieeruvuse põhjus võib peituda selles, et mõned korteriühistud tõid välja ühe kuu remondifondi suuruse, teised aga märkisid mõne pikema perioodi jooksul kogunenud remondifondi. Remondifondi suurust võisid mõjutada ka võetud laenud või muud toetused.

Remondifondi **võlgnikud** olid kuuel korteriühistul, nelja korteriühistu võlg ei moodustanud rohkem kui 2% remondifondi suurusest, kahe korteriühistu võlg oli 25% ja 40% (vt tabel 9). Üldine võlgnevus oli kolmel korteriühistul, kus koguvõla summa oli vastavalt 2500, 3500 ja 1800 eurot. Samuti on kuuel korteriühistul **kehtivaid laene või muid rahalisi kohustusi**. Viiel korteriühistul on võetud korterelamulaen, üks korteriühistu on võtnud Kredex'i korterelamu renoveerimislaenu. Nelja korteriühistu laenu tagasimakse periood on 15 aastat, ühe korteriühistu puhul 20 aastat ja veel ühe korteriühistu puhul 21 aastat. Kõige suurema kehtiva laenu summa on 820 000 eurot, kõige väiksem laenu summa on 108 000 eurot. Suurim kuumakse on 5789 eurot, kõige väiksem kuumakse on 981 eurot (vt tabel 10). Keskmise laenu kuumakse on 3150 eurot. Laenusumma ja kuumakse vahel eksisteerib tugev positiivne korrelatsioon ($r=0,96$), mis näitab, et suurema laenusumma puhul on ka kuumakse suurem. Kuumakse ja tagasimakse perioodi vahel eksisteerib omakorda negatiivne korrelatsioon ($r=-0,43$), mis näitab, et lühema tagasimakse perioodi puhul on kuumakse suurem.

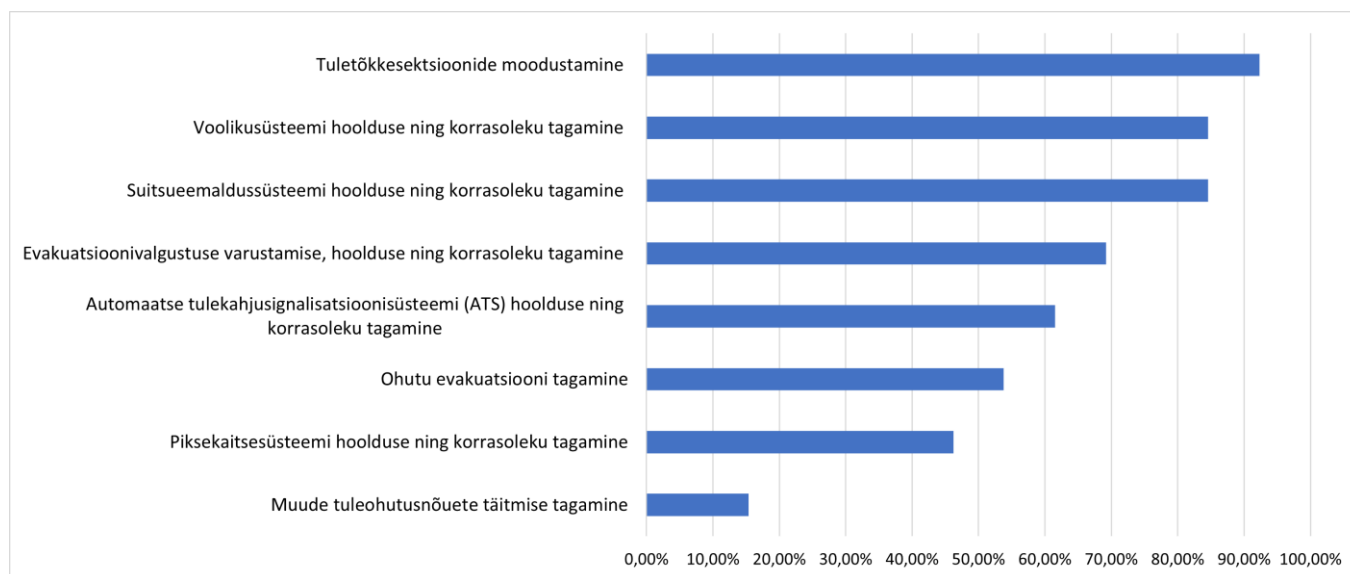
Tabel 9. Korteriühistute remondifondi võlgnevused kuue korteriühistu puhul (autori koostatud)

	Remondifondi suurus	Võlgnike arv (korterite arv)	Võlgnevuse summa
1	30 000 eurot	5	500 eurot (1,7%)
2	80 000 eurot	2	200 eurot (0,25%)
3	5000 eurot	1	100 eurot (2%)
4	15 000 eurot	1	150 eurot (1%)
5	5000 eurot	10	2000 eurot (40%)
6	6500 eurot	6	1600 eurot (24,6%)

Tabel 10. Korteriühistute kehtivad laenud, tagasimakse periood, kuumakse ja laenu liik (autori koostatud)

	Kehtivate laenud	Tagasimakse periood	Kuumakse	Laenu liik
1	350 000 eurot	21 aastat	2800 eurot	Kortere lamulaen
2	250 000 eurot	20 aastat	981 eurot	Kortere lamulaen
3	820 000 eurot	15 aastat	5649 eurot	Kortere lamulaen
4	820 000 eurot	15 aastat	5789 eurot	Kortere lamulaen
5	108 000 eurot	15 aastat	1500 eurot	Kredex'i kortere lamu renoveerimislaen
6	153 025 eurot	15 aastat	2180 eurot	Kortere lamulaen

Järgmisena uuriti korteriühistutelt korteriühistu **võimekust täita Päästeameti ettekirjutusi**. Vastavalt korteriühistute vastustele oli kõikides kõrgeluhoonetes Päästeameti poolt läbiviidud tuleohutus kontroll ja koostatud ettekirjutus tuvastatud tuleohutusnõuete rikkumiste kohta. Korteriühistutel oli võimalik märkida, mis tuleohutusnõuete rikkumiste kohta oli koostatud ettekirjutus. 92,3% vastanutest ehk 12 korteriühistut märkisid, et ettekirjutus on koostatud tuletõkkeseksiooni moodustamise kohta. 11 korteriühistut ehk 84,6% vastas, et ettekirjutuses sisalduvad nõuded suitsueemaldussüsteemi ning voolikusüsteemi hoolduse ja korrasoleku tagamise kohta. Nõuet tulekahjusignalisatsioonisüsteemi hoolduse ja korrasoleku tagamise kohta märkis 8 korteriühistut ehk 61,5%, evakuatsioonivalgustuse paigalduse või hoolduse nõuet märkis 9 korteriühistut ehk 69,2%, ohutu evakuatsiooni tagamise nõuet 7 korteriühistut ehk 53,8%. Piksekaitse hoolduse tagamist ja muude tuleohutusnõuete täitmist valis alla poole korteriühistutest (vt joonis 6).



Joonis 6. Tuleohutusnõuded, mille kohta on korteriühistutele koostatud Päästeameti ettekirjutus (autori koostatud)

Lisaks sellele uuriti, millised on Päästeameti ettekirjutuse täitmise tähtajad, ettekirjutuse täitmise seis ja ettekirjutuse täitmise umbkaudne maksumus. 7 korteriühistut vastas, et Päästeameti ettekirjutuse täitmise tähtajad on 1,5-3 aastat, 5 korteriühistu puhul on tähtajad 4-5 aastat, 1 korteriühistu puhul alla 1,5 aasta. Kaheksal juhul on Päästeamet pikendanud põhjendatud taotluse alusel ettekirjutuste täitmise tähtaegu. Kõik 13 korteriühistut märkisid, et ainult mõned ettekirjutuse punktid on hetkel täidetud. 3 korteriühistut tõid välja, et ettekirjutuse täitmise maksumus on 5000-10 000 euro vahemikus. Üks korteriühistu märkis, et ettekirjutuse täitmise maksumus on vahemikus 11 000-20 000 eurot, 9 korteriühistu puhul on ettekirjutuse täitmise maksumus rohkem kui 20000 eurot. Üks korteriühistu tõi samuti näitena välja, et korteriühistu kulutused projekteerimise peale olid 2019. aastal 10 000 eurot, 2020. aastal olid kulutused tulekahjusignalisatsioonisüsteemi paigaldamiseks 30 000 eurot, 2021. aastal kulutused evakuatsioonivalgustuse paigaldamiseks 33 000 eurot. Korteriühistu sõnul järgmiste tööde, täpsemalt suitsueemaldussüsteemi, tulekustutite ja tuletõkkeuste paigaldamise eeldatav maksumus oleks vähemalt 15 0000 eurot, mis on korteriühistu jaoks liiga koormav.

Korteriühistutelt uuriti, milline on ettekirjutuse mittetäitmisega kaasnev sunniraha summa. Kolm korteriühistut ehk 23,1% vastas, et määratud sunniraha summa on alla 500 euro. Ülejäänud korteriühistud ehk 10 korteriühistut vastasid, et määratud sunniraha summa on rohkem kui 1000 eurot. Viiel juhul kinnitasid korteriühistud, et Päästeamet juba rakendas sunniraha korteriühistu suhtes. Sunniraha rakendamine viitab sellele, et esialgselt tähtajaks ei olnud ettekirjutus täidetud, ega ka tähtaega pikendatud.

Järgnevalt uuriti korteriühistutelt, kas korteriühistu on kunagi pöördunud kohaliku omavalitsuse või muu asutuse poole rahalise toetuse saamiseks. 7 korteriühistut kinnitasid, et on pöördunud kohaliku omavalitsuse poole toetuse taotlemiseks ja ka saanud toetust. Saadud toetuste summa varieerub vahemikus 1350-20 000 eurot. Saadud toetuse keskmine summa on 8273 eurot. Arvestades asjaolu, et Tallinna linna tuleohutuse toetuse maksimaalne summa on kalendriaastas ühe korteriühistu puhul 10 000 eurot, 6 korteriühistut said 50% ja rohkem toetuse piirmäärast, 1 korteriühistu sai toetust 13,50% suuruses. Üks korteriühistu sai toetust kaks aastat järjest (vt tabel 11). Lisaks küsiti korteriühistutelt, kas korteriühistu on taotlenud uut laenu Päästeameti ettekirjutuse täitmiseks. Kõik 13 korteriühistut kinnitasid, et ei ole taotlenud uut laenu ettekirjutuse täitmiseks.

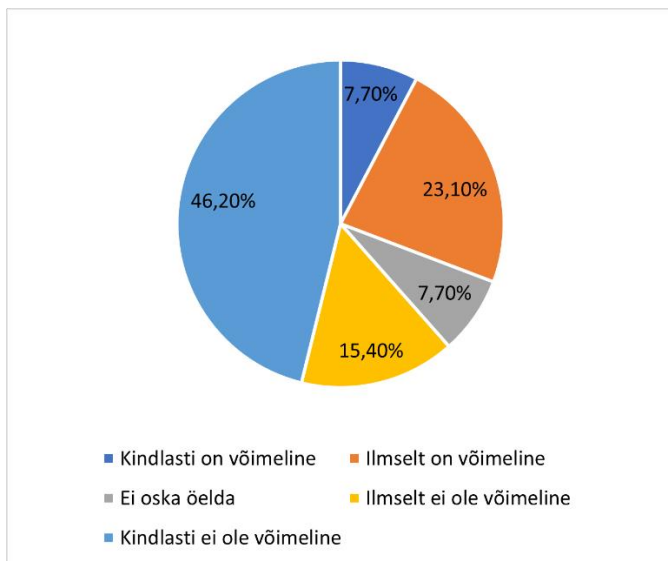
Küsitluse lõpus paluti korteriühistutel anda korteriühistu üldine hinnang oma **võimekusele Päästeameti ettekirjutuse täitmisel**. Vastates küsimusele, kas korteriühistu on võimeline iseseisvalt täitma ettekirjutused määratud tähtaegadeks, said korteriühistud valida oma vastust järgmisel skaalal: kindlasti, ilmselt küll, ei oska öelda, ilmselt mitte, kindlasti mitte. 46,2 % vastanutest tõid välja, et

korteriühistu kindlasti ei ole võimeline täitma Päästeameti ettekirjutuse määratud tähtajaks. 23,1% vastanutest märkisid, et korteriühistu on ilmselt võimeline täitma ettekirjutusi, 15,4% vastanutest märkisid, et ilmselt ei ole võimeline ettekirjutusi täitma. 7,7% vastanutest arvas, et korteriühistu on kindlasti võimeline ettekirjutusi täitma, ülejäänud 7,7% vastanuid ei osanud öelda, kas korteriühistul on selline võimekus või mitte (vt joonis 7).

Tabel 11. Saadud toetused ja ettekirjutuse umbkaudne maksumus (autori koostatud)

Saadud toetuse summa	Saadud toetuse protsent toetuse piirmäärast
10 000 eurot	100%
1350 eurot	13,50%
7560 eurot	75,60%
7000 eurot	70%
7000 eurot	70%
20 000 eurot	200%
5000 eurot	50%

Samuti küsiti korteriühistutelt, mis tähtajaks on korteriühistu võimeline Päästeameti ettekirjutusi täitma. 53,8% vastanutest märkisid, et on võimelised ettekirjutused täitma rohkem kui 5 aastat hiljem, kui on Päästeameti ettekirjutuse täitmise tähtaeg. Samas 38,5% vastanutest kinnitasid, et on võimelised ettekirjutused täitma Päästeameti poolt määratud tähtajaks. 7,7% vastanutest märkisid, et on võimelised ettekirjutused täitma 3-5 aastat hiljem, kui on Päästeameti ettekirjutuse täitmise tähtaeg.



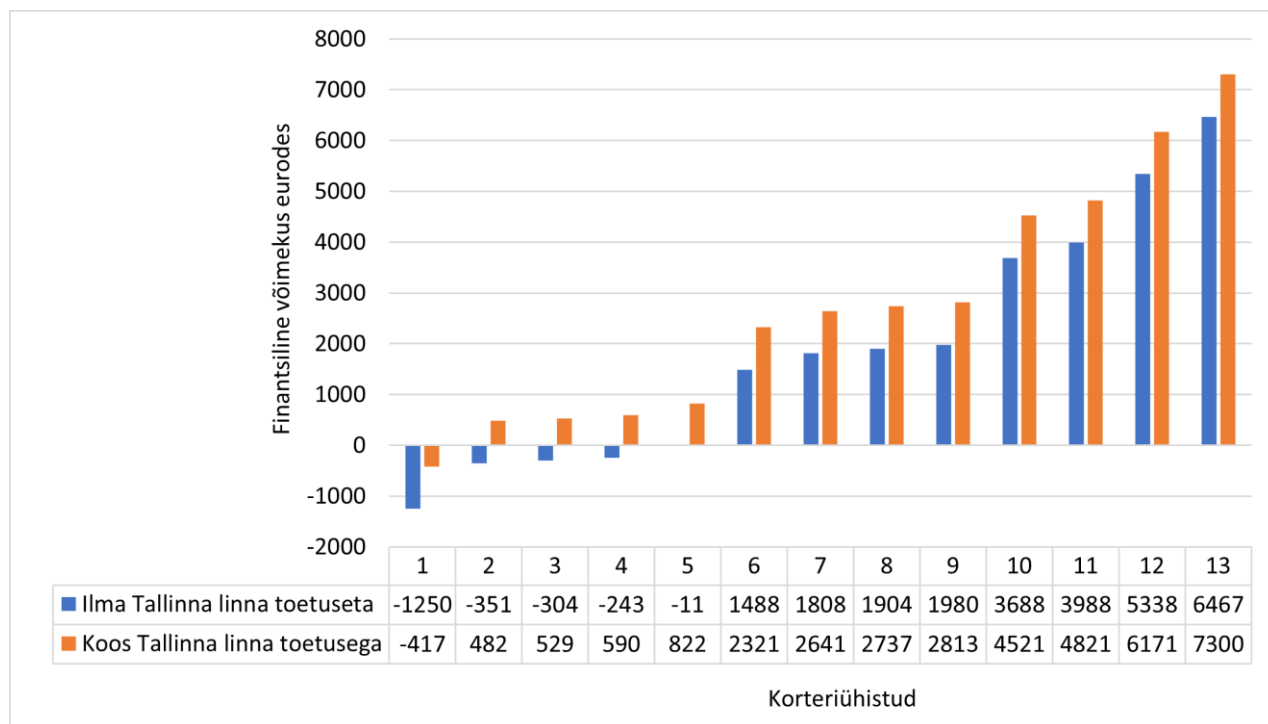
Joonis 7. Korteriühistu võimekus täita Päästeameti ettekirjutus määratud tähtajaks (autori koostatud)

Lisaks korteriühistu hinnangutele oma võimekusele ettekirjutuste täitmisel hinnati täiendavalt arvutuslikult vastanud korteriühistute **finantsilist võimekust**. Oma rahaliste vahenditega ei ole ükski korteriühistu võimeline Päästeameti ettekirjutusi täitma. Finantsilise võimekuse hindamisel arvestati, et finantsiline võimekus on olemas kui korteriühistul on olemas võimekus uue laenu tagasimakseks oma olemasolevate laenude ja võlgnevuste juures. Lähtuvalt korteriühistute poolt väljatoodud ettekirjutuse täitmise hinnangulisest maksumusest oleks kolme korteriühistu maksimaalne väljamineku summa 10 000 eurot, ühe korteriühistu puhul 20 000 eurot, ülejäänud korteriühistute puhul rohkem kui 20 000 eurot. Arvesse võeti ka ühe korteriühistu hinnangut, et kõikide ettekirjutuste punktide täitmise maksumus oleks vähemalt 150 000 eurot. Selle korteriühistu näitel arvestati, et ühe suurema puuduse likvideerimine võib maksta keskmiselt 25 000 eurot ning suuremate puuduste arv on 3-4. Sellest lähtuvalt arvestati hinnanguliselt 9 korteriühistu ettekirjutuse täitmise maksumuseks 100 000 eurot (vt lisa 3).

Hinnanguline finantsiline võimekus uue laenu võtmiseks on olemas 61,5% ehk 8 korteriühistul, 38,5% ehk 5 korteriühistul finantsiline võimekus puudub. See tähendab, et 8 korteriühistut oleksid teoreetiliselt võimelised hakkama saama selliste kulutustega ning ei jää miinusesse. Selleks, et võtta laenu etteantud suuruses, peaksid 5 korteriühistut tõstma remondifondi suurust 11-1250 euro võrra (vt joonis 8). Kõige väiksema positiivse finantsilise võimekusega korteriühistul jääb peale kõigi kulude mahaarvestamist 1488 eurot, mida teoreetiliselt saab kasutada muudeks remonditöödeks. Kõige suurema positiivse finantsilise võimekusega korteriühistul jääb omakorda 6467 eurot. Keskmise korteriühistu, kellel finantsiline võimekus puudub, on 2283 euro suuruse remondifondi ja 1626 euro suuruse laenukoormusega. Finantsilise võimekuse ja remondifondi suuruse vahel on keskmise tugevusega positiivne korrelatsioon ($r=0,65$), mis näitab, et remondifondi suurendades suureneb ka korteriühistu finantsiline võimekus. Võttes arvesse asjaolu, et Tallinna linna tuleohutuse toetus võib teoreetiliselt katta ettekirjutuse täitmisega kaasnevaid kulutusi 10 000 euro ulatuses ühe kalendriaasta jooksul ehk 833 eurot kuus, saab 12 korteriühistut parandada oma rahalist seisuga ja 4 korteriühistut tekitada endale finantsilist võimekust. Samas tuleb arvestada, et tuleohutuse toetust saab taotleda vaid krediitvõimeline korteriühistu. Tallinna linna tuleohutuse toetusega jääb kõige väiksema positiivse finantsilise võimekusega korteriühistul peale kõigi kulude mahaarvestamist 482 eurot. Kõige suurema positiivse finantsilise võimekusega korteriühistul jääb omakorda 7300 eurot.

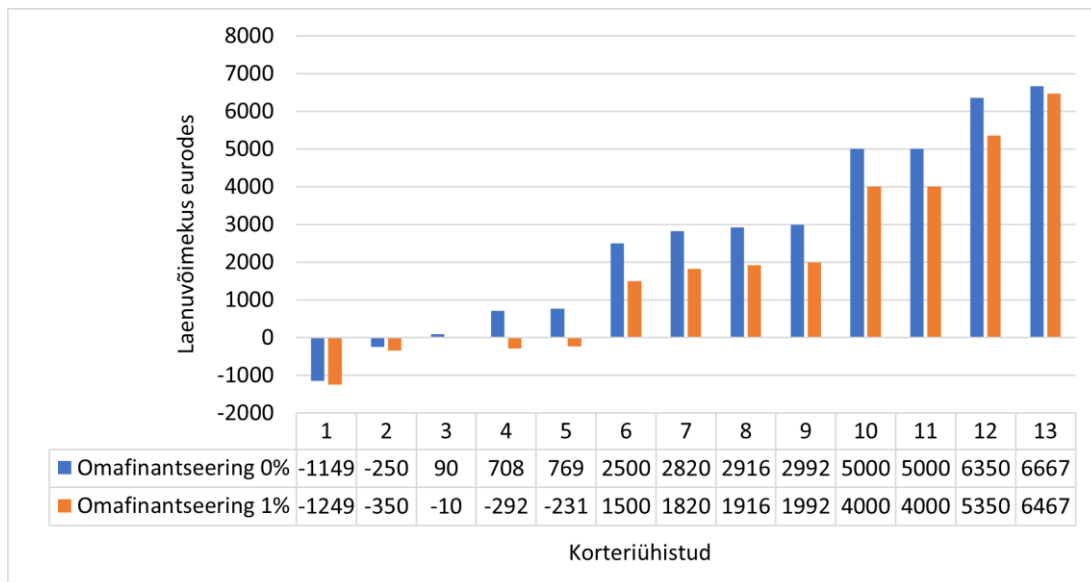
Laenuvõimekuse hindamisel arvestati Coop panga korteriühistu laenu saamiseks kehtivaid tingimusi. Kui läheneda laenuvõimekuse hindamisele vaid olemasolevate võlgnevuste põhjal, siis sellisel juhul kõik korteriühistud vastavad panga esitatavatele tingimustele, kuna kõikide korteriühistute liikmete võlad ühistule ei moodusta rohkem kui 10% viimase 6 kuu arvete kogusummast. Samas laenuvõimekus oleks vaid tingimusel kui korteriühistutel puuduvad ajatamata

maksevõlgnevused krediidi- ja finantseerimisasutuste, maksuameti ning kommunaalteenuste osutajate ees.



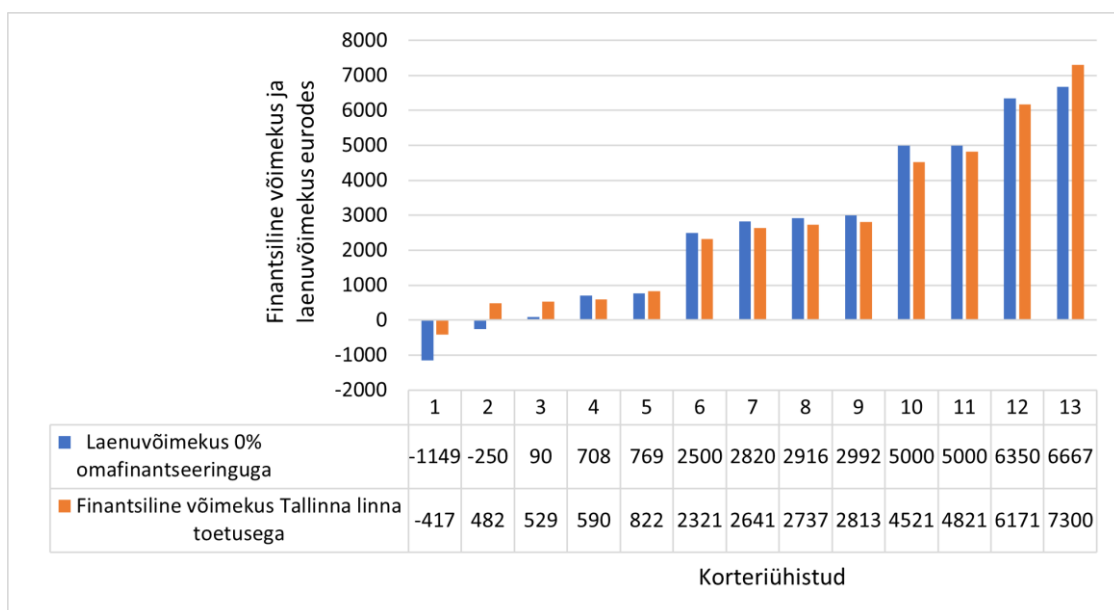
Joonis 8. Korteriühistute finantsiline võimekus koos ja ilma Tallinna linna toetuseta (autori koostatud)

Lisaks olemasolevate võlgnevuste osakaalule võib oluliseks laenu saamise faktoriks olla ka omafinantseeringu olemasolu. Kui laenu omafinantseering oleks 0%, siis kõikidel korteriühistel oleks võimalik laenu saada. Kui laenu omafinantseering oleks vähemalt 1% laenu summast, siis laenuvõimekus ehk võimekus maksta omafinantseeringut 1% ulatuses laenu maksumusest oleks 61,5% ehk 8 korteriühistul. 38,5% ehk 5 korteriühistul laenuvõimekus sellisel juhul puudub. Selleks, et tekitada 1% omafinantseeringu võimalust, peaks 5 korteriühistut suurendama oma rahalisi vahendeid või vabanema võlgnevustest 231-1249 euro võrra (vt joonis 9). 1% omafinantseeringu laenuvõimekuse ja remondifondi suuruse vahel on tugev positiivne korrelatsioon ($r= 0,78$), mis näitab, et suurema remondifondi puhul on ka laenuvõimekus suurem. Keskmine korteriühistu, kellel on 1% omafinantseeringu võimalus olemas, on 4948 euro suuruse remondifondiga ja ainult kahe korteriühistu puhul kehtivate laenudega keskmise summaga 2490 eurot. Keskmine korteriühistu, kellel puudub 1% omafinantseeringu võimalus on 3152 euro suuruse remondifondi ja 2812 euro suuruse laenukoormusega. Lähtuvalt eelnevalt hinnatud finantsilisele võimekusele ei takista 8-l korteriühistul olemasolevad rahalised kohustused uue laenu võtmist ning katavad ära kõik laenumaksed.

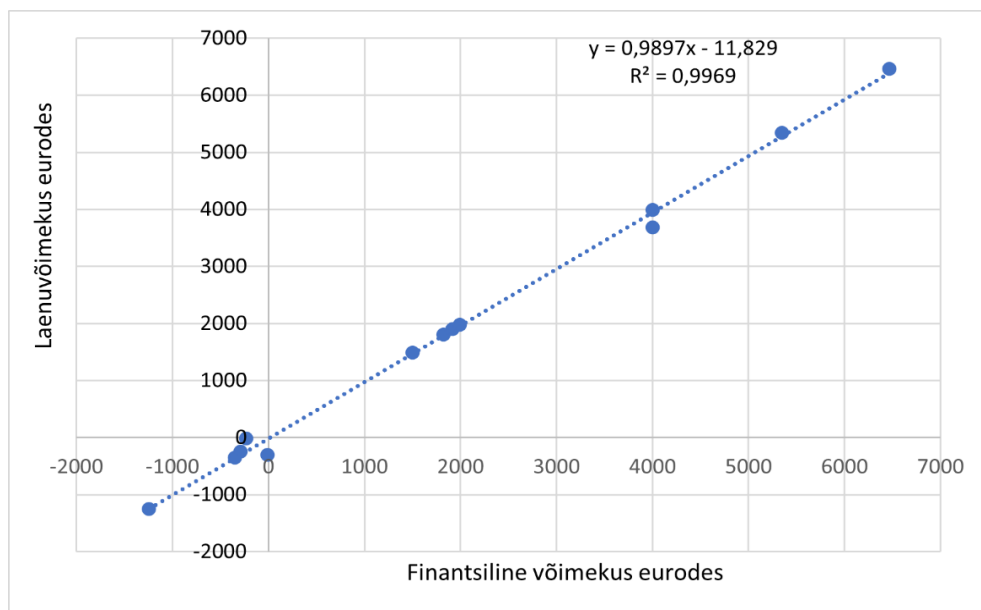


Joonis 9. Korteriühistute laenuvõimekus 0% ja 1% omafinantseeringu juures (autori koostatud)

Kui võrrelda omavahel laenuvõimekust ja finantsilist võimekust, siis joonistub välja väga selge sarnasus. Kui võrrelda kõige positiivse stsenaariumi kui laenu omafinantseering on 0% ja korteriühistu on saanud Tallinna linna tuleohutuse toetust, siis finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse erinevus ei ole väga suur. Kui positiivse finantsilise võimekusega korteriühistute arv on 12, siis positiivse laenuvõimekusega korteriühistuid on 11 (vt joonis 10). Laenuvõimekuse ja finantsilise võimekuse vahel on tugev positiivne korrelatsioon ($r=0,998$), mis näitab, et finantsilise võimekuse tõstmisel tõuseb ka laenuvõimekus. Hajuvusdiagrammil (vt joonis 11) on näidatud tugev korreleeruv seos, kuhu on lisatud lineaarne trendijoon, mille R^2 võrdub 0,9969.



Joonis 10. Korteriühistute laenuvõimekus ja finantsilise võimekuse võrdlus 0% omafinantseeringu ja Tallinna linna tuleohutuse toetuse juures (autori koostatud)



Joonis 11. Korterühistute laenuvõimekuse hajuvus vastavalt korteriühistute finantsilisele võimekusele (autori koostatud)

Teostatud arvutused ning seoste analüüsid põhinevad korteriühistute poolt esitatud andmetel. Arvestades asjaolu, et korteriühistud võisid tõlgendada ankeetküsimustikus olevaid küsimusi erinevalt ning esitada korteriühistute andmed üldistatult, ei pruugi tulemused täielikult näidata tegelikku olukorda ja võivad olla subjektiivsed.

2.2. Ettekirjutuste täitmisega kaasnevad probleemid ja ettepanekud probleemide lahendamiseks

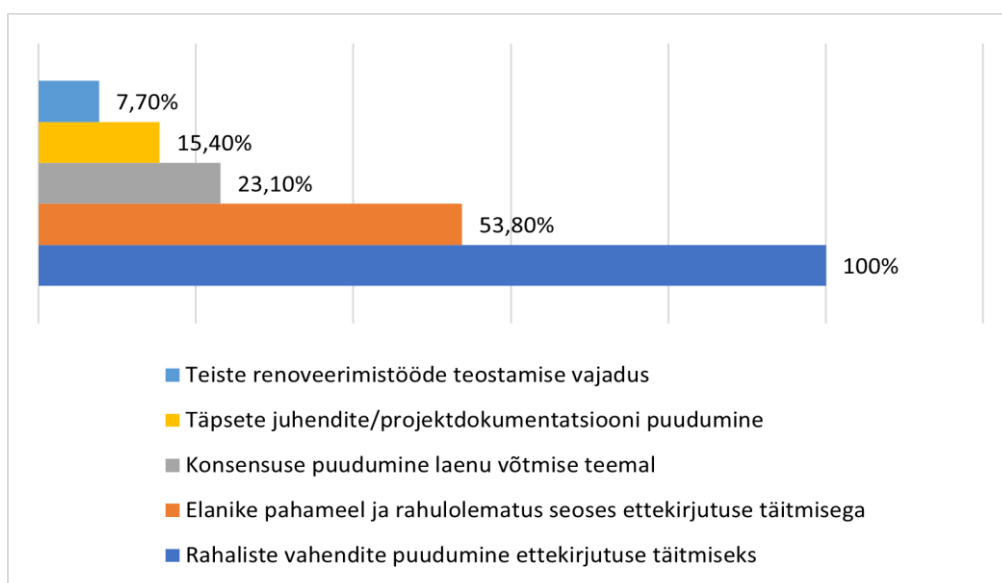
Kõrgeluhoonete korteriühistute peamisi takistusi Päästeameti ettekirjutuse täitmisel ja võimalike ettepanekuid probleemide lahendamiseks hinnati nii ankeetküsitluse, kui ka ekspertintervjuude tulemuste põhjal. Ankeetküsitluses probleemide kaardistamiseks oli korteriühistutele pakutud nii valikvastusega küsimus kui ka avatud küsimus. Ettepanekute esitamiseks said korteriühistud vastata vabas vormis. Ekspertintervjuude küsimused olid osaliselt fikseeritud, täiendavate küsimuste vajadus sõltus intervjuu käigust ning probleemide ja ettepanekute teema katmisest.

2.2.1. Korterühistute ettekirjutuste täitmisega seotud probleemid ja korteriühistute ettepanekud olukorra parandamiseks

Rääkides Päästeameti ettekirjutuse täitmisega kaasnevatest **probleemidest** märkisid korteriühistud probleemiks 100% juhtudel rahaliste vahendite puudumist ettekirjutuse täitmiseks (vt joonis 8).

53,8% juhtudel tõid korteriühistud probleemina välja elanike pahameelt ja rahuolematust, seoses ettekirjutuse täitmisega. 23,1% juhtudel märkisid korteriühistud, et puudub konsensus uue laenu võtmiseks. 15,4% juhtudel tõid korteriühistud probleemina välja täpsete juhendite ja projektdokumentatsiooni puudumist. 7,7% juhtudel toodi probleemina esile teiste renoveerimistöde teostamise vajadust.

Lisaks sellele said korteriühistud täiendada vastust vabas vormis, lähtudes olemasolevatest probleemidest. Korteriühistud tõid välja, et korteriühistute poolt on juba tehtud suured kulutused ehitise ohutuse ja keskkonna parandamiseks, kuid palju on veel tegemata, nagu näiteks fassaadi ja küttesüsteemi renoveerimine. Lisaks sellele märgiti, et kõik tööd teostatakse piisava rahasumma kogumisel. Uue laenu võtmiseks puudub korteriühistul elanike valmisolek, kuna elanikud ei soovi täiendavat finantsilist koormust. Eraldi probleemina tõid kaks korteriühistut välja, et Päästeamet ei anna täpselt juhiseid, kuidas ettekirjutusi täita. Täpsemalt viitasid korteriühistud ettekirjutuse nõudele tuletõkkesektsioonide moodustamisest, kus korteriühistul ei ole selge, kuhu tuletõkkeuksi peab paigaldama. Korteriühistute sõnul ei tule Päästeameti poolt selgeid juhiseid, kuid tuleb sunniraha rakendamisega ähvardamine.



Joonis 12. Päästeameti ettekirjutuse täitmisega kaasnevad probleemid (autori koostatud)

Korteriühistutelt uuriti, millised **meetmed** aitaksid korteriühistut ettekirjutuse täitmisel. Korteriühistud tõid välja riigipoolse finantsilise toetusmeetme loomise ja Tallinna linna tuleohutuse toetuse suurendamise vajadust, samas aga viitasid ühtse renoveerimisprojekti koostamise otstarbekusele.

- „Riigipoolne finantsiline abi suuruses vähemalt 70%“.

- „Riik/Päästeamet võiks välja töötada ja kinnitada ühe tüüpprojekti, ehitise ja süsteemide renoveerimiseks, kuna enamuse kõrghooneid (näiteks Haaberstis) on algselt ehitatud ühe tüüpprojekti järgi. Selline lahendus lihtsustaks väga palju ettekirjutuste täitmist.“
- „Tallinna linna toetuste tõstmine“.
- „Kui riik nõuab niisuguste tuleohutusnõuete täitmist, siis riik peab ka aitama sihtotstarbelise finantseerimisega. Praegu seda ei ole“.

Uute finantsiliste toetusmeetmete loomine ja olemasolevate toetuste suurendamine on korteriühistute esindajate arvamusel prioriteet, kuna see võib anda kõige suuremat efekti tuleohutuse tagamisel. Tehnilistes küsimustes korteriühistute nõustamisel on pigem toetav roll, mis võib omakorda soodustada kiiremat ja lihtsamat ettekirjutuse täitmist.

2.2.2. Ekspertintervjuude analüüs

Magistritöös püstitatud uurimisküsimustele vastuse saamiseks viidi läbi lisaks ankeetküsitlusele poolstruktureeritud ekspertintervjuud. Ekspertintervjuude eesmärk oli toetada ankeetküsitluse tulemusi ja koondada tuleohutuse tagamise ning Päästeameti ettekirjutuste täitmise teemaga otseselt või kaudselt seotud ekspertide arvamus. Andmeanalüüsi programmi NVivo vahendusel teostati transkribeeritud intervjuude kvalitatiivne sisuanalüüs, kus intervjuude vastused jaotati vastavateks kategooriateks ja koodideks (vt tabel 12).

Tabel 12. NVivo programmi andmeanalüüsi kategooriad ja koodid (NVivo programmi faili alusel autori koostatud)

Kategooria / kood	Koodi esinemine intervjuudes	Koodi esinemissagedus
Korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel (vastus uurimisküsimusele 3)		
Olemasolev praktika	7	40
Korteriühistu sisesed probleemid	7	23
Korteriühistu välised probleemid	3	3
Võimalikud meetmed olukorra parandamiseks (vastus uurimisküsimusele 5)		
Ettepanekud korteriühistutele	3	3
Ettepanekud riigi / kohalike omavalitsuste asutustele	7	30

Esimeses kategoorias „korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel“ keskenduti kolmandale uurimisküsimusele, mis oli sõnastatud järgmiselt: milliste takistustega

puutuvad kokku korteriühistud ettekirjutuste täitmisel? Selles kategoorias vaadeldi ekspertide seisukohti kõrgeluhoonete korteriühistute probleemidest, mis on tingitud nii sisemistest kui ka välistest faktoritest. Lisaks sellele keskenduti ekspertide poolt esindatud organisatsioonide olemasolevale praktikale. Sellest tulenevalt moodustati kategoorias kolm koodi, milleks olid **olemasolev praktika, korteriühistu sisesed probleemid, korteriühistu välised probleemid.**

Uuringu tulemusel selgus, et koodi **olemasolev praktika** all rõhutasid mitmed eksperdid (E6, E4, E5), et kõrghooned on päästetöö korraldamise aspektist keerulised objektid ning kehtivad tuleohutusnõuded on loodud riskide maandamiseks ja igati põhjendatud. Samuti toodi välja, et tuleohutusnõuded on vanades kõrgeluhoonetes võrreldes tavaliste korterelamutega rangemad. Kui varasemalt tuletõkkeused võisid olla väiksema tulepüsivusega, siis praeguste nõuete järgi tuletõkkeuste tulepüsivus peaks olema suurem. Samas rõhutati, et sõltuvalt ehitisest pakutakse mõnedes küsimustes vanadele kõrgeluhoonetele erinevaid alternatiivseid variante tuleohutuse tagamiseks. Amortiseerunud süsteeme nagu näiteks voolikusüsteemi saab asendada märgtõusutoru või kuivtõusutoruga, seega mõningatel juhtudel saab ettekirjutuse täitmisel rakendada leevendusi.

„/.../ kõrghoone on see risk, mille maandamiseks need nõuded loodud on. Päästetöö vaatest on kõrghoonest inimeste päästmine keerulisem, kõrghoones on rohkem inimesi koos. Seal väljumine on keerulisem ja selle kaitseks need nõuded loodud on.“ (E6)

„/.../ Kui tõesti ei ole võimalik taastada süsteemi, siis on võimalik asendada seda teise samavõrdse süsteemiga, võib renoveerida või taastada need süsteemid. Kõrghoonete nõuded on rangemad kui tavaeluhoonetel, aga see on ka põhjendatud.“ (E5)

„Kõrghoone tulekahju korral on raskendatud päästetöö, päästetehnika ei ulatu kõrgematele korrustele, sellepärast on seal ka tuleohutuspaigaldiste arv suurem. Kõik, mis seal nõutud on, on ohutuse tagamiseks.“ (E4)

Kolm eksperti (E4, E5, E6) tõid samuti välja, et kõrgeluhoonete korteriühistud on korduvalt pöördunud Päästeameti poole abi saamiseks või nõu küsimiseks. Experdid lisasid, et Päästeametil endal küll puudub hetkel rahaline võimekus korteriühistuid aidata, kuid juhendada ja konsulteerida projekti puudutavates ja ehituslikes küsimustes saab alati. Mis puudutab ettekirjutuste täitmise tähtaegade küsimusse, siis üks ekspert (E5) rõhutas, et Päästeamet arvestas juba varasemalt haldusmenetluse käigus korteriühistute selgituste ja arvamustega ettekirjutuse täitmise eeldusliku tähtaja osas. Hetkel hakkavad paljude ettekirjutuste täitmise tähtajad saabuma 2023., 2024. ja 2025. aastal. Samuti lisas ekspert, et vajadusel saab põhjendatud taotluse alusel ettekirjutuste täitmise tähtaegu pikendada. Teine ekspert (E4) täiendas, et tähtaegade pikendamine võib sõltuda ka

korteriühistute aktiivsusest. Vahepeal peab korteriühistuid teatud määral survestama ja küsima põhjendust, miks ettekirjutused ei ole tähtajaks täidetud. Ta lisas, et Päästeamet ei ole küll eraldi kaardistanud, mis ulatuses on kehtivad ettekirjutused hetkel täidetud, kuid rõhutas, et vähem ressursse nõudvad ettekirjutuse punktid peaksid olema juba täidetud. Kolmas ekspert (E6) tõi välja, et tihtipeale pöördub korteriühistu ise Päästeameti poole palvega koostada ettekirjutus, kuna tänu sellele võib olla otsustusprotsess ja nõuete täitmine kiirem. Samas tähendab Päästeameti jaoks uue ettekirjutuse koostamine uue haldusmenetluse alustamist, mis kokkuvõttes tähendab aga Päästeameti Ohutusjärelevalve büroo menetluskoormuse suurendamist.

„Ja kui me näeme, et otsast midagi tegema hakatud, midagi etapi kaupa, siis on loomulikult võimalik pikendada neid asju. Aga kui mitte midagi tehtud ei ole, siis ei ole ka meie poolt põhjust vastu tulemiseks.“ (E4)

„Juhatus ütleb, et ettekirjutus on vajalik selleks, et saaks minna ühistu koosolekule ja öelda, et me peame seda ära tegema on. Näiteks sellist abi küsitakse.“ (E6)

Ekspertid (E4, E5) tõid olulise punktina välja **Tallinna linna tuleohutuse toetuse tähtsust**, kuna tänu sellele saab ettekirjutuse täitmisega kaasnevaid kulusid osaliselt kompenseerida. Tallinna linna tuleohutuse toetusega tegeleva eksperdi (E3) hinnangul on antud toetuse elluviimine Päästeameti ja Tallinna linna eduka koostöö näide ja korteriühistute jaoks väga positiivne. Samuti kõrgeluhoonete korteriühistud tõid oma tagasisides välja, et Tallinna linna tuleohutuse toetusest on väga palju abi, kuna see oluliselt lihtsustab Päästeameti ettekirjutuste täitmist. Eksperti sõnul taotles kolme aasta jooksul kui tuleohutuse toetuse projekt kestab, taotles toetust 18 kõrgeluhoonet. Mõned taotlused küll lükati tagasi, aga enamus said toetust, isegi mitu aastat järjest. Kui linna poolt määratud tingimused on täidetud, siis iga korteriühistu saab kompenseerimist taotleda ja toetust saada. Ekspert rõhutas, et korteriühistute ja eriti kõrgeluhoonete toetamine on hetkel Tallinna linna jaoks prioriteet ja olemasolevad toetused kavatakse lähimal ajal kindlasti säilitada.

“Kui meil on võimalik aidata, siis me alati aitame ja me oleme teinud seda prioriteediks. Need tornmajad on tõesti need kõige-kõige ohtlikumad mõnes mõttes, /.../ ja see toetus praegu kindlasti kuskile ei kao /.../.” (E3)

Pankade ja finantsettevõtete silmis **on laenu taotlemine** kõrgeluhoonete korteriühistute puhul tavapärase protsess ja pigem **seotud kinnisvara väärtusega**. Eksperti (E2) sõnul Tallinna ja Tartu ehitistega otsesest probleemi ei ole, kuna kinnisvara väärtus on võrreldes teistega maakonnakeskustega kõrge. Enamasti Kredex'i renoveerimislaen on suunatud täisrenoveerimisele, osalist renoveerimist

toetatakse väiksemal määral. Kredex annab laenu käendust juhul, kui kõik pangapoolsed tingimused on täidetud, seega võiks korteriühistu esmalt pangas konsultatsioonil käia.

Kõrgeluhoonete korteriühistute probleemid koondati kahe koodi alla: korteriühistu sisemised probleemid ja korteriühistu välised probleemid. Korteriühistu **välise probleemide** koodi all tõid eksperdid välja **ühiskondlikud probleemid**, mis otseselt või kaudselt võivad mõjutada korteriühistute võimekust tuleohutuse tagamiseks. Üks ekspert (E1) tõi probleemina välja elamufondi halva seisukorda, kõrget vanust ja madalat energiatõhusust, mis on ka riigi vaates pikas perspektiivis oluline ülesanne. Globaalsemate probleemidena rõhutasid kaks eksperti (E2, E7) vananevat ühiskonda, suuremat sotsiaalset kindlustatust, kõrgemaid energiahindu ja suuremaid igakuiseid väljaminekuid eluaseme peale, mis mõjutavad negatiivselt korteriühistute valmisolekut Päästeameti ettekirjutuse täitmiseks ja võimekust pideva tuleohutuse tagamiseks.

Sisemiste probleemide koodi all väljendasid mitu eksperti (E1, E2, E4, E5) seisukohta, et Päästeameti ettekirjutuste täitmist takistab eelkõige **rahaliste vahendite puudumine**. Tuletõkkeseksioonide moodustamine, olemasolevate süsteemide ja tuleohutuspaigaldiste töökorda viimine või renoveerimine on reeglina väga ressursi- ja ajamahukas protsess, mis võib tekitada kõrgeluhoonete elanike pahameelt. Samas finantsraskusi ei valmista vaid elanike negatiivne suhtumine uutesse laenudesse, kuid ka olemasolevate rahaliste kohustuste olemasolu, mis samuti võivad takistada uute investeeringute tegemist. Kui korteriühistu ei kavatse täisrenoveerimist ette võtta ja olemasolevad finantsilised kohustused on suured, on Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks vajalikud rahalised investeeringud korteriühistute jaoks suur koormus. Kuigi kõrgeluhooone elanikud ja korteriühistu juhatuse liikmed otseselt ei vaidle sellele vastu, et süsteemid peavad korras olema, ei pruugi elanikud olema valmis suurema remondifondi kuumakse maksmiseks.

„Pigem on probleem siis nendega, kes ei plaani midagi suurt ehk täisrenoveerimist teha, kelle jaoks on iga euro ka väljaminek ja kes ei suuda Päästeameti ettekirjutust täita /.../“ (E2)

„/.../ Kortermaja elanikud reeglina ei jaksa maksta, remondifondi ei ole võimalik ettekirjutuse saamisest alates tõsta, näiteks sada või kakssada protsenti. Siis ongi need asjad väga keerulised ja ühest küljest ajamahukad, finantsimahukad, aga ka suhteliselt koormavad.“ (E5)

Päästeameti ettekirjutuste täitmise olulisteks takistusteks pidasid eksperdid (E6, E3) ka **käitumuslikke ja suhtumise probleeme**. Ekspertide sõnul väljenduvad käitumuslikud probleemid nii konkreetselt ettekirjutuste täitmisel, kui ka olemasolevate toetuste taotlemisel. Passiivne suhtumine tuleohutuse tagamisse võib esineda nii kõrgeluhooone elanike, kui ka korteriühistu juhatuse tasandil, mis erinevast küljest takistab tuleohutuse tagamist. Kõrgeluhoonete elanikud tunnevad, et

Päästeameti ettekirjutuste täitmine võib riivata nende eraomandi õigusi ja samas koormata neid täiendavate kohustustega. Sellest tulenevalt võib kõrgeluhoonete elanike negatiivne hoiak takistada korteriühistute juhatuse liikmete tööd ja Päästeameti ettekirjutuste täitmist. Korteriühistu juhatuse suhtumine tuleohutuse tagamisse võib samuti olla passiivne, mille tõttu Päästeameti ettekirjutused jäävad täitmata ja potentsiaalne finantsiline abi kasutamata. Kui korteriühistu juhatuse liige ise ei tunne erilist huvi rahaliste toetusmeetmete vastu, mida talle pakutakse ja aktiivselt reklaamitakse, võib tuleohutuse tagamine ja ettekirjutuste täitmine oluliselt venida.

“Kui sul on hoone tulekahjusignalisatsioonisüsteem, siis kuidas sa hooldad seda, kui sind ei lasta korteritesse sisse? /.../ Inimesed tunnevad, et ei taha maksta, see on minu alaks kujunenud, ma ei taha sellest vaheuksest loobuda. /.../ Sellest lihtsalt võimenduvad kõrghoonetes need tavapärased tuleohutusprobleemid oluliselt rohkem.” (E6)

„Aga kogemus on selline, et kui inimene olles korteriühistu juhatuse liige ei ole ise aktiivne, siis ega me ei saa aidata teda./.../ Tegelikult nad ise ei tunne mingit huvi. Kuigi me saadame välja masspostitust kogu aeg, Teabekeskus teeb kogu aeg reklaame, /.../aga ikkagi sõltub kõik inimesest. .../ (E3)

Sisemise probleemina tõid eksperdid (E6, E3, E7) välja ka korteriühistute juhatuse liikmete **vähese teadlikkust ja oskust** oma kohustuste täitmiseks. Ühe eksperdi (E6) arvates võib põhjuseks olla korteriühistute halb maine ja sellest tingitud probleemid oma kohustuste täitmisel. Eksperdi sõnul korteriühistul on olemas juriidiline õigus hallata ühiskasutuses olevat pinda ja antud õigust peaks korteriühistu aktiivsemalt rakendama. Hoone elanikel peaks olema selge arusaam, et korteriühistu korraldusi peab täitma ning kindlasti ei tohiks korteriühistu tööd teadlikult takistada. Teine ekspert (E3) viitas sellele probleemile, et korteriühistute juhatustel puuduvad elementaarsed oskused ja teadmised paberimajandusega töötamisest ning juhatuse liikme positsiooniga kaasnevatest kohustustest. Probleeme tekib tihtipeale Äriregistri kasutamiseks. Korteriühistute juhatuse liikmed ei uuenda oma kontaktandmeid, ei oska üldkoosoleku protokolle, põhikirja ja muid dokumente Äriregistrisse üles laadida, mille tõttu finantsilise abi taotlemise protsess võib olla takistatud ja rohkem venida. Eksperdi sõnul ei adu tihtipeale korteriühistute juhatuse liikmed, et see on nende kohustus ja vastutus hoida paberimajandus korras. Kui korteriühistu juhatuse liikmed ei täida oma kohustusi, peaksid korteriühistu liikmed leidma alternatiivset varianti kohustuste täitmiseks ja olema ise aktiivsemad. Kolmas ekspert (E7) tõi probleemina välja korteriühistute juhatuse liikmete väikest pädevust ehitusalases valdkonnas, mille tõttu võib Päästeameti ettekirjutuste täitmine olla takistatud. Sellel põhjusel vajavad korteriühistute juhatused nendes küsimustes rohkem tuge ja ehitusalast nõustamist.

„Et aga ühistul ei ole jõudu, et tema saaks öelda inimesele, et ta peab korterisse sisse saama, /.../. Kuidagi meie kultuuris või meie ajalugu on tinginud selle, et ühistu on nagu sõimusõna. Kui ühistu ütleb, et neljapäeval kell kolm on vaja sisse pääseda, siis seda peab võtma kui selget korraldust ja kohustust. /.../ Uus korteriühistute ja korteriomandiseadus tegelikult annab ühistule juriidilist õigust minu meelest rohkem kui varem, aga seda peaks ka rakendama.” (E6)

„Et siin see probleemi koht võib-olla ongi, et /.../ valdavalt korteriühistu juhatused ise ei olegi väga teadlikud ehitusspetsiifikast, nendest nõuetest, kuna enamasti ei ole tegemist ehitusvaldkonna inimestega. Tegelikult siin on kindlasti ühistutele mingi täiendav tugi vajalik või mingisugune teadlikkuse kasvatamine on kindlasti oluline. Siin kindlasti ei ole spetsialiste.“ (E7)

Teises kategoorias „**võimalikud meetmed olukorra parandamiseks**“ vastati viiendale uurimisküsimusele, mis oli sõnastatud järgmiselt: millised meetmed aitaksid korteriühistuid ettekirjutuste täitmisel? Selles kategoorias vaadeldi ekspertide mõtteid ja ettepanekuid olemasolevate probleemide leevendamiseks. Ettepanekuid jagati selle kriteeriumi põhjal, kas need on suunatud korteriühistutele või teistele asutustele. Kategoorias moodustati kaks koodi, milleks on **ettepanekud korteriühistutele, ettepanekud riigi/kohaliku omavalitsuste asutustele**.

Uuringu tulemusel selgus, et koodi **ettepanekud korteriühistutele** all, rõhutasid mitmed eksperdid (E6, E7, E1), et tuleohutuse tagamiseks ja sealhulgas Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks peaks muutma inimeste **hoiakuid ja suhtumist ohutuse tagamisse**. Eksperti (E6) sõnul vajavad korteriühistu ettevõtmised kollektiivseid otsuseid, samas ka kollektiivset vastutust hoones toimuva eest. Hoone elanike teadlikkuse tõstmine algab igast inimesest, samas võtmeroll langeb korteriühistu juhatuse liikmetele. Oluline on jõuda arusaamani, et üldise heaolu ja ohutuse tagamine sõltub igapäevast panusest, omakorda loodud heaolu ja ohutus on kõikide huvides ja kõikidele kasulik. Ekspert rõhutas, et investeerides ehitise ohutuse ja keskkonna parandamisse saab tõsta kinnisvara väärtust, mis on pikaajalises perspektiivis kõikidele kasulik.

„Inimesed on ikkagi need, kes peavad aru saama, et selleks, et meil kõigil oleks siin kortermajas hea elada, peab igapäevast panustama. Inimesed, kes panustavad läbi selle, et nad ütlevad, et nad on nõus ühistut toetama, peavad ka juhatuse liikme tasu maksma. Siis on see, et sa pead lubama ühistul toimetada. Vastasel juhul su kinnisvara väärtus langeb, /.../. Me peame sellest aru saama, et see on jällegi pikaajaline vaade.“ (E6)

Ettepanekud riigi / kohaliku omavalitsuste asutustele koodi all, töid eksperdid välja mitmed ettepanekuid. Teadlikkuse tõstmiseks rõhutasid mitmed eksperdid (E1, E7, E3) aktiivsema **selgitustöö** vajalikkust, mida saaks korteriühistutele pakkuda, näiteks infopäevade ja seminaride abil.

Ekspertide sõnul on Päästeameti Ohutusjärelevalve inspektoril tuleohutuskontrolli läbiviimise käigus oluline roll inimeste ja korteriühistute teadlikkuse tõstmisel. Inspektor võiks rohkem selgitada lahti rakendatavate nõuete sisu ning põhjendada, miks nende nõuete täitmine on oluline. Ekspert (E1) tegi samuti ettepaneku, et aktiivsemaid korteriühistuid võiks tunnustada ja pakkuda neile lihtsamaid lahendusi tulemuse saavutamiseks. Teine ekspert (E7) omakorda tõstatab küsimuse, kelle ülesandeks oleks korteriühistute nõustamine, kas Päästeameti või erasektori oma. Mõlemad osapooled saaksid pakkuda kvaliteetset teenust, samas erasektori ja Päästeameti koostöö oleks kõige efektiivsem. Lisaks sellele Tallinna linna tuleohutuse toetusega tegeleva eksperdi (E3) hinnangul peaks teadlikkuse tõstmiseks pöörama rohkem tähelepanu olemasolevate toetuste reklaamile. Üksikud reklaamikampaaniad ei pruugi jõuda iga korteriühistuni. Arvestada tuleb ka sellega, et reklaam mõjub oluliselt paremini kui seda näidatakse tihti.

„Aga kui inspektor rohkem selgitaks, milleks nõuab, milleks on uksi vaja, mis on funktsioon. Tuua mingid näited juurde. /.../ võib olla kas mingite veebiseminaride peale või rohkem infopäevade peale mõelda, kus väga lihtsalt selgitada neid nõudeid ja anda näpunäiteid: kus saada nõu, kuhu pöörduda toetuse saamiseks jne./.../ et kui sa näed, et ühistu on juba endale midagi teinud, kuidas siis teda tunnustada selle eest ja aidata tal veel võib-olla mingite lihtsate vahenditega jõuda selle tulemuseni.
(E1)

“Pigem ongi võib-olla natuke rohkem ise reklaamima seda asja. Meie saadame ikkagi seda meeldetuletust nüüd kaks korda, äkki peaks rohkem seda tegema.” (E3)

Olulise aspektina tõi ekspert (E3) välja korteriühistute omavahelist koostööd. Ettekirjutuste täitmiseks vajalikud renoveerimistööd ja toodete tellimine võiks toimuda koostöös teiste kõrgeluhoonete korteriühistutega, kellel on samad tuleohutusalsed rikkumised. Tehes ühiseid tellimusi saavad korteriühistud kiirendada Päästeameti ettekirjutuste täitmist, samas kasutades soodsaid tingimusi. Samuti tõi ekspert näitena välja, et Tallinna linna tuleohutuse toetuse reklaam liigub ka korteriühistute vahel. Kui ühistute juhatuse liikmetel on head koostöösuhted, siis info liikumine võimalikest toetustest ja ettekirjutuste täitmise võimalustest toimub väga kiiresti ja efektiivselt.

„/.../Üks kõrghoone korteriühistu juhatuse näiteks aitas oma naabrit. Kuna seal on mõned kõrghooned kõrvuti ja kuna korteriühistu on niisugune keskmisest aktiivsem, on korteriühistu juhatuse esimees aidanud oma naabermaja ja öelnud oma naabrimaja korteriühistule meie toetusmeetmetest ja soovitas neid ka kasutada.“ (E3)

Lisaks sellele avaldasid eksperdid (E1, E6) seisukoha, et selgitustöö kõrval võiks olla samuti analüüsitud, **millised ettekirjutuse nõudepunktid on prioriteetsemad** kui teised. Teades, mis nõuded on kriitilisema tähtsusega ja mis nõuded võivad natuke rohkem oodata, saaksid korteriühistud paremini ja efektiivsemalt planeerida oma ressursse. Ekspertide arvates võiks selline analüüs toimuda Päästeameti eestvedamisel koostöös pädevate ekspertidega erasektorist. Selline lähenemine ei riivaks otseselt õiguslikku poolt ja oleks pigem seotud koostöö küsimusega. Lisaks sellele võiks koostöökohaks olla eksperdi arvates kokkulepped tuleohutuspaigaldiste ja tuletõkkeuste tootjatega eesmärgiga kujundada paremat hinnapoliitikat korteriühistute jaoks. Suuremate tellimuste puhul võiksid tuletõkkeuste või tuleohutuspaigaldiste tootjad ja edasimüüjad arvestada suurema nõudlusega ja võimalusel hinnast alla tulla.

„Võiks veel Päästeamet teha koostööd tuleohutuspaigaldiste või tuletõkkeuste tootjatega./.../ Päästeamet võiks erasektori ekspertidega koos mõelda, võib-olla sellist sotsiaalset projekti neile pakkuda, et teha koostööd, et nuputada välja, kuidas saaks teha nii, et see oleks võimalikult vähem koormav ühistule, aga samas kannaks eesmärki./.../. See ongi õiguse tõlgendamine.“ (E1)

„Päästeamet peab enda jaoks välja uurima, et millised on need tegevused, mida saaks kohe hakata tegema, mis annaks mingit efekti. Lubada teha etapiti. Praegu see ühistu ei teagi, et tal on tegelikult võimalus alustada selliste lihtsate asjadega. Kindlasti peavad eksperdid võtma nõudepunktid ja vaatama, mis kõige paremini annab efekti.“ (E1)

Rahaliste vahendise nappuse probleemi lahendamiseks tõid eksperdid välja remondifondi suurendamise vajadust. Rääkides korteriühistu välistest finantsilistest võimalustest pakkus ekspert (E7) välja, et tuleks **säilitada** ja igati toetada **kohaliku omavalitsuse** algatust korteriühistutele **finantsilise abi osutamisel**. Arvestades üldisi ühiskondlike väljakutseid, nagu vananev ühiskond, eluaseme kallidus, elamufondi seisukord, rõhutas ekspert ka ministriumide rolli probleemi kaardistamisel ja võimaliku finantsilise toetuse algatamisel kasutades Euroopa Liidu toetusprogramme. Samal ajal eksperdi hinnangul on kohalik omavalitsus inimesele lähedam, seega kohaliku omavalitsuse toetusmeetmed võivad olla paremini tulemusele orienteeritud. Parema tulemuse saavutamiseks on mõistlik aga finantsiliste allikate arvu suurendada ning kombineerida omavahel riiklike ja kohalike omavalitsuste toetusmeetmeid.

„Peaksid ministriumid seisukoha võtma, poliitikat kujundama./.../Meie loogika toetustele on energiatõhususega seotud /.../ kõik selline toetav tegevuse konsulteerimine /.../ kas energiatõhusus, mingi muu valdkond, seesama tuleohutus. Kõik on sellised asjad, mida saab toetada. Kohalik omavalitsus on lähedal inimestele. Tunduks loogiline, et see täiendav toetus tuleks nagu sealt.“ (E7)

Ettekirjutuse täitmise protsessi lihtsustamiseks pakkusid Päästeameti eksperdid (E6, E5) välja **finantsilise toetuse loomist, mis põhineks hooldusettevõtete hooldusaktidel või teostatud tööde kuludokumentidel**. Selline lähenemine oleks ekspertide arvates pikaajalise tuleohutuse tagamise perspektiivi ja Päästeameti halduskoormuse aspektidest lähtuvalt jätkusuutlik. Päästeameti vaates tuleohutusosalaste puuduste likvideerimine ja selle rahaline toetamine võiks samuti lähtuda hooldusdokumentatsioonist. Sellisel juhul tuleohutusnõuete likvideerimine ei sõltuks niipalju Päästeameti poolt haldusmenetluse alustamisest ja ettekirjutuse koostamist ning kannaks tuleohutuse tagamise pikaajalist eesmärki. Päästeameti ekspertide arvates oleks selline lähenemine reaalne ja võimalik kohalike omavalitsuste ja Päästeameti tiheda koostöö tingimusel. Omakorda nentis Tallinna linna tuleohutuse toetuse ekspert (E3), et Päästeameti ettekirjutused on Tallinna linna jaoks oluline garantii, et tuleohutuse toetus läheb õige asja peale. Eksperti arvates Tallinna linn antud seisukohta muutma ei hakka, kuna Päästeameti haldusakt on kvaliteedi ja usalduse tagatis.

“/.../ Meie võime küll anda oma seisukoha, kas see on vajalik tegevus või mitte, aga me ei pea neid ettekirjutusi vormistama. Ilmselt see on jälle koostöökoht. Kui mingil hetkel omavalitsus tuleb näiteks meie juurde selle küsimusega, /.../ kuidas seda teha, siis on aeg seda läbi rääkida.” (E6)

„Kui korteriühistul on vaja midagi renoveerida, siis juba lähtuvalt sellest on võimalik korteriühistul ilma Päästeameti ettekirjutusteta toetust küsida, et vastavate kuludokumentide alusel näiteks toetust küsida.“ (E5)

„See oligi põhiline asi, et Päästeameti ettekirjutus on meie jaoks kindlustunne,/.../. Kui midagi katki läheb, siis teine variant ongi see, et ta saab uuesti kutsuda Päästeametit nõustamisele ja siis Päästeamet saab uuesti teha ettekirjutuse. /.../Aga kindlasti me seda ei muuda, et see on meie jaoks kvaliteedi tagatis, et korteriühistu ei võta seda raha lihtsalt endale.“ (E3)

Kõik eksperdid olid ühisel seisukohal, et tuleohutuse tagamine on kõrgeluhoonetes strateegilise tähtsusega ja kehtivad nõuded on põhjendatud. Ekspertide arvamusel toetab kehtiv seadusandlus tuleohutuse tagamist ja on proportsionaalne potentsiaalset riski arvestades. Sellest tulenevalt nõustusid kõik eksperdid sellega, et kehtivat seadusandlust ei ole vaja leebemaks muuta, küll aga saab korrigeerida lähenemist ja õiguse tõlgendamist. Prioriteediks peaks olema ohutu keskkonna loomine ja tuleohutuse tagamine, kuid selle saavutamiseks võib rakendada erinevaid praktikaid ja koostöömeetodeid. Aktiivsem koostöö võiks toimuda Päästeameti, erasektori ja kohalike omavalitsuste vahel, samuti koostöösse peavad olema kaasatud ka ministriumid. Kõrgeluhoonete korteriühistud peaksid olema peamiseks sihtrühmaks ja koostöö keskpunktiks. Samas erinevate osapoolte koostööst loodud meetmed võivad korteriühistule positiivset mõju avaldada vaid juhul kui korteriühistu ise on valmis neid toetusmeetmeid kasutama ja protsessis aktiivselt osalema.

2.3. Uuringu järeldused ja ettepanekud

Käesoleva magistritöö eesmärk oli selgitada välja 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute finantsvõimekuse hetkeolukord, ettekirjutuste täitmise seonduvad võimalikud kitsaskohad ja nende lahendamise võimalused. Püstitatud eesmärgi saavutamiseks viidi läbi kõrgeluhoonete korteriühistute seas ankeetküsitlus ja ekspertintervjuusid antud teemasse puutuvate spetsialistidega. Seejärel analüüsiti ankeetküsitluses ja ekspertintervjuude käigus kogutud andmed.

Ankeetküsitluses osales suhteliselt väike osa kõikidest 1969-1993 kõrgeluhoonetest, seega ei saa saadud analüüsi tulemusi üldistada kogu valimile. Väikse osaluse põhjusi võib olla mitu. Esiteks, korteriühistu kontaktandmed ei pruugi olla Äriregistris korrektselt uuendatud, seega Äriregistris märgitud e-posti aadressile edastatud ankeetküsimustik võis jääda õigele korteriühistu esindajale toimetamata. Teiseks, kasutavad mõned korteriühistud haldusfirma teenuseid, seega võis korteriühistu juhatuse liikmetel puududa ülevaade ja vajalik info küsimustikule vastamiseks. Samuti võib põhjuseks olla ka see, et haldusfirma ei ole teavitanud korteriühistu juhatuse liikmeid saabunud kutsest uuringus osalemiseks. Viimaseks põhjuseks võis olla ka korteriühistu juhatuse liikmete väike huvi antud uuringu vastu.

Selleks, et vastata püstitatud uurimisküsimusele „**millised on olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute rahalised kohustused, remondifondi suurus ja võlgnevused**“ arvestati Ghesquiere, et al, (2019, p. 110) teoreetilise käsitlusega (vt lk 25), et organisatsiooni finantsiliste võimaluste hindamisel tuleb arvestada hetkelist organisatsiooni finantsilist keskkonda ja keskenduda reaalsele finantsilistele näitajatele. Kõrgeluhoonete korteriühistute finantsilise olukorra näitajaid uuriti **ankeetküsitluse** abil. Ankeetküsitluses osalust ei saa nimetada väga aktiivseks. Nimelt, osales ankeetküsitluses 19,7% korteriühistutest ehk 13 korteriühistut. Vastanud korteriühistute keskmine püsivate elanike arv on 166 inimest, keskmine korteriühistu tegutsemisaeg on 21 aastat. Vastavalt saadud andmetele olid juba kõikides kõrgeluhoonetes teostatud renoveerimistööd. Enamustel juhtudel oli teostatud renoveerimistööks otsa- ja pikiseinte soojustamine, küttesüsteemi ja soojussõlme renoveerimine. Remondifond oli kõikidel korteriühistutel olemas, keskmine ühe kuu remondifondi suurus oli 4150,9 eurot. Kuuel korteriühistul olid remondifondi võlgnikud, võlgnevus teistele osapooltele oli kolmel korteriühistul. Kuuel korteriühistul oli laenukoormus. Keskmine laenukuumakse oli kuue korteriühistu puhul 3150 eurot.

Uurimisküsimusele „**mis ulatuses ja mis tähtjaks on korteriühistud võimelised iseseisvalt likvideerima Päästeameti poolt avastatud tuleohutusalsed rikkumised ning tagama tuleohutust**“ vastamiseks uuriti korteriühistute hinnanguid Päästeameti ettekirjutuste täitmise

võimekuse kohta. Uurides korteriühistute võimekust Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks selgus, et kõikides korteriühistutes on Päästeamet viinud läbi tuleohutuskontrolli ja koostanud ettekirjutuse. Üle poole Päästeameti ettekirjutustest sisaldasid tuletõkkeseksiooni moodustamise, suitsueemaldussüsteemi, voolikusüsteemi, automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi ja evakuatsioonivalgustussüsteemi kontrolli / korrashoiu tagamise ning ohutu evakuatsiooni tagamise nõudeid. Kõik korteriühistud märkisid, et on ainult mõned ettekirjutuse punktid hetkel täidetud. Ettekirjutuse täitmise maksumuseks tõid 3 korteriühistut välja maksimaalselt 10 000 eurot, üks korteriühistu – maksimaalselt 20 000 eurot. 9 korteriühistut kinnitasid, et ettekirjutuse täitmine maksab rohkem kui 20 000 eurot. Viiel juhul korteriühistu kinnitas, et Päästeamet juba rakendas ettekirjutuse tähtajaks mittetäitmise eest sunniraha korteriühistu suhtes. Enamus korteriühistutest kinnitasid, et on pöördunud kohaliku omavalitsuse poole tuleohutuse toetuse taotlemiseks ja ka saanud toetust. Saadud toetuse keskmine summa oli 8273 eurot.

Uuringust selgus, et suurem osa korteriühistutest kõhkleb oma võimekusel täita Päästeameti ettekirjutusi. Nimelt, suurem osa vastanutest tõid välja, et korteriühistu ei ole kindlasti või ilmselt ei ole võimeline täitma Päästeameti ettekirjutusi määratud tähtajaks. Rohkem kui pooled korteriühistud tõid välja, et korteriühistu on võimeline ettekirjutust täitma rohkem kui 5 aastat hiljem, kui oli Päästeameti ettekirjutuse täitmise tähtaeg.

Lähtudes magistritöö uurimisküsimusest „**milline on korteriühistute laenuvõimekus**“ kasutati finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse arvutamiseks ankeetküsitluses esitatud andmeid. Laenuvõimekuse hindamisel arvestati Myers (1984, p. 23) käsitlusega (vt lk 23), et mittetulunduslikel organisatsioonidel peaks olema niisugune finantspoliitika, mis väldiks võlgade tekkimist ja kasutaks laenuvõimalusi ainult vastava kapitali olemasolul ja mingil hetkel kataks organisatsiooni tekkinud vajadusi. Finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse arvutamise valemi kasutamisel tugineti Brody & Frank (1998, pp. 47-49) teoreetilisele käsitlusele (vt lk 27), et krediidikõlblikkuse hindamisel liidetakse kokku kõik varad ning lahutatakse olemasolevad kohustused. Saadud vahe peab olema piisav, et tagada uut laenu. Korteriühistute poolt esitatud andmete ja teoreetiliste küsitluste sünteesi tulemusena selgus, et:

- Oma rahaliste vahenditega ei ole ükski korteriühistu võimeline Päästeameti ettekirjutusi täitma.
- Hinnanguline finantsiline võimekus uue laenu võtmiseks on olemas 61,5% korteriühistutel, 38,5% korteriühistutel finantsiline võimekus puudub.

- 30,8% korteriühistutel tekib finantsiline võimekus juhul kui korteriühistu saab kasutada Tallinna linna tuleohutuse toetust eeldusel, et korteriühistu on krediitivõimeline.
- Tingimustel, et korteriühistul puuduvad ajatamata maksevõlgnevused, korteriühistu võlad ei moodusta rohkem kui 10% viimase 6 kuu arvete kogusummast ja nõutud omafinantseering on 0%, on kõikidel korteriühistutel olemas laenuvõimekus.
- 1% omafinantseeringu juures on 61,5% korteriühistutel laenuvõimekus olemas, 38,5% korteriühistul laenuvõimekus puudub.
- Finantsilise võimekuse, laenuvõimekuse ja remondifondi suuruse vahel on olemas positiivne korrelatsioon, mis näitab, et remondifondi suuruse tõstmisega tõuseb ka finantsiline võimekus ja laenuvõimekus.
- Finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse vahel on olemas tugev positiivne korrelatsioon, mis näitab, et suurendades finantsilist võimelust suureneb ka laenuvõimekus.

Arvestades Economidou, et al, (2011, pp. 126) teoreetilist käsitlust (vt lk 18), et renoveerimisprotsessi lihtsustamiseks tuleb riigi tasandil pöörata suuremat tähelepanu eksisteerivate majanduslike ja administratiivsete takistuste likvideerimisele, oli oluline kaardistada korteriühistute probleeme Päästeameti ettekirjutuse täitmisel. Vastates uurimisküsimustele „**milliste takistustega puutuvad kokku korteriühistud ettekirjutuste täitmisel**“ ja „**millised meetmed aitaksid korteriühistuid ettekirjutuste täitmisel**“ uuriti ankeetküsitluse raames korteriühistute arvamusi ettekirjutuse täitmisega kaasnevatest probleemidest ja võimalikest meetmetest, mis võiksid korteriühistuid aidata. Uuringus selgus, et peamiseks probleemiks, mis ühtib Economidou, et al, (2011, p. 56) teoreetilise käsitlusega (vt lk 16), on rahaliste vahendite puudumine. Lisaks sellele tõid korteriühistud probleemina välja elanike pahameelt ja rahuolematust seoses ettekirjutuse täitmisega, konsensuse puudumist uue laenu võtmiseks, täpsete juhendite ja projektdokumentatsiooni puudumist ja teiste renoveerimistöde teostamise vajadust. Eraldi probleemina tõid kaks korteriühistut välja, et Päästeamet ei anna täpselt juhiseid, kuidas ettekirjutusi täita. Korteriühistute ettepanekud probleemi leevendamiseks olid enamusest seotud finantsilise toetuse suurendamisega. Nimelt, tõid korteriühistud välja, et Tallinna linna tuleohutuse toetus võiks olla suurem ja võiks tekkida riiklik rahaline toetus. Üks korteriühistu pakkus riigile välja luua üht tüüpprojekti ehitise ja süsteemide renoveerimiseks, et lihtsustada renoveerimisprotsessi korraka mitme kõrgelahoone korteriühistu jaoks.

Samadele uurimisküsimustele vastamiseks ja ankeetküsitluse täiendamiseks viidi läbi **poolstruktureeritud ekspertintervjuud** tuleohutuse valdkonna ja Päästeameti ettekirjutustega

kaudselt või otseselt seotud ekspertidega. Ekspertintervjuude tulemustes kajastatud Päästeameti ettekirjutuste täitmisega kaasnevad korteriühistute probleemid jagati Jensen & Maslesa (2015, p. 6) käsitlusest (vt lk 15-16) lähtuvalt korteriühistusisesteks ja välisteks probleemideks. Ettekirjutuse täitmist takistavateks aspektideks määratleti rahaliste vahendite puudumist, ühiskondlike probleeme, käitumuslike ja suhtumise probleeme, samuti vähest teadlikkust ja oskust. Uuringus leidis kinnitust teoorias väljatoodud probleemide jaotus (vt lk 15-6), kus peamisi takistusi jaotati finantsilisteks, tehnilisteks ja sotsiaalseteks. Uuringu tulemusena selgunud probleemid ja võimalikud meetmed olukorra parandamiseks on koondatud tabelisse (vt tabel 13).

Poolstruktureeritud ekspertintervjuude tulemusena pakkusid eksperdid välja käitumuslike ja suhtumise probleemide lahendamiseks kasvatada korteriühistute teadlikkust ja muuta hoiakuid ohutuse tagamise osas. Ekspertide ettepanek ühtib Economidou, et al, (2011, pp. 126-127) teoreetilise käsitlusega (vt lk 18), et lisaks finantsilistele toetusmeetmetele tuleb panustada ka ühiskonna teadlikkuse tõstmisele ja positiivse kuvandi loomisele renoveerimise kasuteguritest, et vältida negatiivseid hoiakuid ning eelarvamusi renoveerimisprotsessi osas. Lähtuvalt Hérítier (2002, p. 21) käsitlusest (vt lk 19), et eraomandi õigused ühisomandi sees tähendavad samal ajal vastutuse võtmist ühispinna mugavuse tagamise eest ja selle üle juhtimist, tuleks kõrgelahoone ja iga korterelamu korteriühistul ohutuse tagamiseks rakendada kollektiivset vastutust. Sellest tulenevalt peaks tuleohutuse tagamine olema iga korteriühistu liikme vastutus. Kuna kollektiivsete tegevuste ergutamiseks on vajalik „valimisstiimul“ ehk konkreetse esindajate grupi valimine (Yip & Forrest, 2022, p. 710), on hoiakute ja suhtumise muutmine muuhulgas ka korteriühistu juhatuse ülesanne (vt lk 21).

Ekspertintervjuude käigus toodi välja teadlikkuse aspektina selgitustöö olulisust. Selgitustöö all mõtlesid eksperdid Päästeameti Ohutusjärelevalve inspektorite aktiivsemat nõustamist ja kehtivate nõuete lahtiseletamist. Olemasolevate toetuste ja ettekirjutuste täitmist soodustavate programmide aktiivsemat reklaami, samas ka riigi ja erasektori koostöös korraldatud infopäevi ning toetavaid seminare. Economidou & Bertoldi (2014, p. 27) teoreetilise käsitluse järgi (vt lk 17) korterelamu ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks mõeldud toetused võivad oluliselt vähendada korteriühistute kulutusi ja kiirendada renoveerimisprotsessi. Vastavalt Bell & Ellis (2010, p. 478) seisukohtadele (vt lk 23) peab mittetulundusliku organisatsiooni juhtkond tagama organisatsioonis kultuuri, süsteemi ja oskuste olemasolu ning stabiilse finantsilise taseme läbi personali koolitamise. Ekspertide hinnangud ühtivad antud teoreetiliste käsitlustega ja kinnitavad, et olemasolevate toetusmeetmete aktiivsem reklaam ja korteriühistute juhatuse liikmete koolitamine on väga oluline. Aktiivsem ja laialdasem reklaamikampania ning pädevamad korteriühistute juhatuse liikmed saavad oluliselt suurendada korteriühistute liikmete teadlikkust, samuti ka pikemas perspektiivis parandada

korteriühistute finantsilist võimekust Päästeameti ettekirjutuste täitmisel. Olulisel kohal on ka korteriühistute omavaheline koostöö ja olemasolevatest toetusmeetmetest info vahetamine, mis võib kiirendada ja lihtsustada Päästeameti ettekirjutuste täitmist. Vastavalt Pfeffer & Salancik, (1978) seisukohtadele (vt lk 22) võivad mittetulunduslike organisatsioonide koostöösuhted mõjutada organisatsioonide ressurssidest sõltuvust ja neid saab käsitleda organisatsiooni juhtkonna vastusena ebastabiilsetele tingimustele organisatsiooni ressursipõhises keskkonnas. Tehes koostööd ja ühiseid tellimusi võivad korteriühistud saada ajalist ja rahalist võitu, mis on ettekirjutuste täitmise aspektist väga kasulik.

Lisaks sellele töid eksperdid ettepanekuna välja tuleohutuse tagamise uue lähenemise loomist, kus ettekirjutuste nõuete täitmine oleks vastavalt nõude prioriteetsusele järjestatud erineva täitmise tähtsusega. Tänu sellele lähenemisele saaksid korteriühistud paremini ja efektiivsemalt planeerida oma ressursse ning ettekirjutuste täitmine oleks korteriühistute jaoks vähem koormav. Ekspertide arvates võiks selline analüüs toimuda Päästeameti eestvedamisel ja sellesse protsessi peaks olema kaasatud pädevad erasektori eksperdid.

Finantsiliste vahendite puudumine renoveerimisprotsessi käivitamiseks ja tuleohutuse tagamiseks oli probleemina välja toodud mitmete ekspertide poolt. Sama probleem on kajastatud ka Economidou, et al, (2011, p. 56) käsitluses (vt lk 16), mille järgi korterelamu renoveerimine võib avaldada väga tugevat mõju korteriühistu finantsilisele võimekusele. Antud probleemi lahendamiseks pakkusid mitmed eksperdid välja säilitada ja igati toetada kohaliku omavalitsuste algatusi finantsilise abi osutamisel ning kaaluda uute toetusmeetmete loomist. Laenu võtmine oli mitmete ekspertide poolt pakutud üheks võimaluseks Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks. Ekspertide arvamusel Tallinna ja Tartu ehitistega otsesest probleemi laenu taotlemisel ei tohiks olla, kuna kinnisvara väärtus on võrreldes teistega maakonnakeskustega kõrge. Lisaks sellele oli ekspertide poolt välja pakutud finantsilise toetuse loomine, mis põhineks hooldusettevõtete hooldusaktidel või teostatud tööde kuludokumentidel. Antud lähenemise puhul saaks vähendada Päästeameti Ohutusjärelvalve inspektorite haldusmenetluse koormust, samas aga tagada pikaajalist ja toimepidevat tuleohutuse tagamist kõrgeluhoonetes. Samal ajal oli üks ekspert antud lähenemise vastu, kuna Päästeameti menetlusedokument on toetusmeetmete jagamiseks ametlik ja usaldusväärne kinnitus, mille abil on võimalik vältida võimalike pettusi korteriühistute poolt.

Economidou, et al, (2011, p. 123) teoreetiliste käsitluste järgi on poliitilistel otsustel võtmeroll sooduste tingimuste loomisel potentsiaalsete investeerijate jaoks (vt lk 20). Renoveerimisprotsessi soodustamiseks tuleb luua vastav finantsiliste võimaluste pakett pikaajalise perspektiivi vaates, kasutades Euroopa Liidu toetusprogramme. Korteriühistutele mõeldud finantseerimissüsteem peab

pakkuma vastavaid finantsilisi vahendeid, mis vastaksid korteriühistute vajadustele ja oleksid võimelised ületama peamisi takistusi. Uuringus leidis kinnitust teoorias rõhutatud riigi roll renoveerimisprotsessi toetamises. Ekspertid tõid välja, et ministriumid peavad arvestama üldiste ühiskondlike väljakutsetega, nagu näiteks vananev ühiskond, eluaseme kallidus, elamufondi seisukord, suuremad energiakulud. Kaardistama kõik probleemid ja kaaluma renoveerimisprotsessi uute toetusmeetmete algatamist, kasutades Euroopa Liidu toetusprogramme.

Uuringust järeldub, et olemasolev Tallinna linna tuleohutuse toetus on korteriühistute jaoks väga kasulik ja oodatud. Samas huvi tuleohutuse toetuse vastu on pigem madal, nimelt vaid 18 korteriühistut 66-st korteriühistust pöördus Tallinna linna poole tuleohutuse toetuse saamiseks. Ekspertide sõnul viitab madal huvi toetuse vastu samuti korteriühistute madalale teadlikkusele ja vastavate oskuste puudumisele paberimajandusega toimetamises. Rääkides tuleohutuse tagamisest kõrgeluhoonetes nõustusid kõik eksperdid, et kehtivad tuleohutusnõuded on õigustatud ja ei vaja muutmist. Mitmed eksperdid rõhutasid, et kõrghooned on päästetöö korraldamise aspektist keerulised objektid ning kehtivad tuleohutusnõuded on loodud riskide maandamiseks ja igati põhjendatud. Ekspertide hinnangud toetasid teoreetilisi käsitlusi kõrghoone tulekahju keerukust mõjutavatest teguritest ja tuleohutusnõuete rikkumiste negatiivsest mõjust, kui suureneb oht inimesele ning on raskendatud päästetöö (vt lk 9). Parema ülevaade saamiseks on kõik korteriühistute esindajate ja ekspertide poolt välja toodud takistused ja võimalikud ettepanekud takistuste leevendamiseks koondatud tabelisse (vt tabel 13).

Tabel 13. Ankeetküsimustiku ja ekspertintervjuude tulemusena väljatoodud kõrgeluhoonete korteriühistute takistused tuleohutuse tagamisel ning ettepanekud takistuste leevendamiseks (Economidou, et al, 2011, pp. 56-58, Oja & Römpczyk. 2008, p. 8, D'Oca, et al, 2018, pp. 8-9, Jensen & Maslesa, 2015, p. 6, Streimikiene & Balezentis, 2019, p. 4, Uihlein & Eder, 2009, p.13 teoreetiliste käsitluste ja läbiviidud uuringu tulemuste alusel autori koostatud)

Olemasolevad takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks					
Välised takistused			Sisemised takistused		
Finantsilised	Tehnilised	Sotsiaalsed	Finantsilised	Tehnilised	Sotsiaalsed
Kõrgemad energiahinnad	Elamufondi halb seisukord	Vananev ühiskond	Rahaliste vahendite puudumine ettekirjutuste täitmiseks	Teiste renoveerimistöõde teostamise vajadus	Elanike pahameel ja rahulolematus seoses ettekirjutuste täitmisega
Suuremad igakuised väljaminekud	Hoone kõrge vanus	Suurem sotsiaalne kindlustatus	Konsensusese puudumine uue laenu võtmiseks	Täpsete juhendite ja projekt-	Korteriühistute liikmete vähene teadlikkus

elamuaseme peale				dokumentatsiooni puudumine	kehtivatest nõuetest, kohustustest jne
-	Hoone madal energiatõhusus	-	-	Protsesside vastavus kehtivatele tehnilistele normidele	Korteriühistute juhatuse liikmete puudulik pädevus paberimajanduse pidamises ja ehitusalases valdkonnas
Ettepanekud takistuste leevendamiseks					
Kohaliku omavalitsuse finantsilise abi toetamine, uue finantsilise toetusmeetme väljatöötamine	Probleemide kaardistamine ministeeriumide tasandil, vastavate meetmete väljatöötamine	Probleemide kaardistamine ministeeriumide tasandil, vastavate meetmete väljatöötamine	Kohaliku omavalitsuse finantsilise abi toetamine, uue finantsilise toetusmeetme väljatöötamine, Kredex'i laenu tingimuste ülevaatamine	Selgitustöö suurendamine (nõustamine inspektorite poolt, toetavate seminaride ja infopäevade korraldamine, toetusmeetmete reklaam)	Selgitustöö suurendamine, koolitamine (nõustamine inspektorite poolt, toetavate seminaride ja infopäevade korraldamine, toetusmeetmete reklaam)
Euroopa Liidu toetusmeetmete kasutamine	Euroopa Liidu toetusmeetmete kasutamine	Euroopa Liidu toetusmeetmete kasutamine	Remondifondi suuruse tõstmine, olemasolevate toetuste kasutamine, uue laenu võtmine	Uue lähenemise väljatöötamine tuleohutusnõude täitmise prioriteetsuse järgi, erasektori kaasamine	Korteriühistute tunnustamine ettekirjutuste täitmise eest, korteriühistute liikmete suurem kaasamine

Võttes arvesse teoreetilisi seisukohti ja läbiviidud uuringu tulemusi leiti vastus magistratöö uurimisprobleemile „**milline on Eesti olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsiline võimekus tuleohutuse tagamisel**“. Magistratöö autor järeldab, et hinnanguline finantsiline võimekus on olemas 61,5% korteriühistutel. Perioodil 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute finantsilise võimekus ja laenuvõimekus Päästeameti ettekirjutuste täitmisel sõltub remondifondi suurusest ja olemasolevatest rahalistest kohustustest. Tallinna linna tuleohutuse toetus on korteriühistutele väga suureks abiks, kuna tänu sellele tõuseb oluliselt korteriühistute finantsiline võimekus ja ettekirjutuste täitmisest tingitud renoveerimistöode tasumise võimalus. Lähtuvalt uuringu tulemustest on kehtivad laenuvõimalused korteriühistute jaoks mõistlikud ja jõukohased.

Seda kinnitab ka korteriühistute tagasiside, et laenu saamise võimaluse puudumine ei ole ettekirjutuse täitmise probleemiks. Arvestades asjaolu, et kõik korteriühistud tõid probleemina välja rahaliste vahendite puudumist Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks, on renoveerimistöode finantseerimine kõige teravam küsimus vaatamata finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse olemasolule. Autori hinnangul, viitab selline korteriühistute tagasiside kõrgeluhoonete elanike valmisoleku puudumisele uute finantsiliste kohustuste võtmiseks. Elanike elatustase ei pruugi kasvada samas tempos, kui toimub teenuste ja toodete kallinemine, seega täiendavatesse finantsilistesse kohustustesse suhtutakse ettevaatusega. Oluliseks aspektiks võib olla ka teiste renoveerimistöode eelistamine, kuna need annavad selget ja nähtavat efekti kommunaalteenuste maksumuses. Tuleohutuse tagamine ei pruugi tunduda elanike jaoks majanduslikult kasulik, kuna eeldatakse, et võimaliku tulekahju risk on väga madal. Sellest tulenevalt eelistatakse neid renoveerimistöid, mis annavad igakuiselt rahalist kokkuhoidu, kuid mitte tuleohutuse tagamisega seotud renoveerimistöid, mis on aktuaalsed vaid võimaliku tulekahju puhul või on suunatud tulekahju ennetamisele.

Lähtuvalt magistritöö eesmärgist, uuringutulemustest ja teoreetilistest seisukohtadest esitab magistritöö autor omapoolsed ettepanekud kõrgeluhoonete korteriühistutele, Päästeametile, Tallinna Linnavarametile, Majandus- ja Kommunikatsiooni- ja Siseministeriumile 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete tuleohutusosalase olukorra parandamiseks.

Ettepanekud kõrgeluhoonete korteriühistute juhatuse liikmetele:

- Negatiivse finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse puhul kaaluda remondifondi suurendamist ning tagastada võlgnevusi.
- Uurida Tallinna linna tuleohutuse toetuse taotlemise tingimusi ja taotleda toetust.
- Konsulteerida Päästeameti Ohutusjärelvalve büroo inspektorite ja erasektori spetsialistidega tuleohutusosalastes küsimustes, osaleda korraldatavates infopäevades ja muudes tuleohutuse ning korteriühistute haldamise teemat käsitlevates üritustes.
- Teha koostööd ja ühiseid tellimusi teiste kõrgeluhoonete korteriühistutega Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks ja tuleohutuse tagamiseks.
- Pöörduda Päästeameti või muude riiklike organisatsioonide poole palvega algatada vastavate toetusmeetmete loomist tuleohutuse tagamiseks nõutud renoveerimistöode teostamiseks.
- Tõstatada korteriühistu üldkoosolekul tuleohutuse tagamise teemat, seletada korteriühistu liikmetele kehtivate tuleohutusnõuete täitmise olulisust, vajadusel kaasata Päästeameti või erasektori esindajaid.

- Kaaluda laenu võtmist Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks kasutades Kredexi käendust.
- Täita Päästeameti ettekirjutusi tähtajaliselt või esitada Päästeametile õigeaegselt taotlus ettekirjutuse täitmise tähtaja pikendamiseks, et vältida sunnivahendi rakendamist.
- Kaasata renoveerimisprotsessi pädevaid hooldusfirmasid ja ehitusteadmistega spetsialiste, et tagada protsessi nõuetekohasust ja süsteemide toimepidevust.

Ettepanekud Päästeametile:

- Jätkata kõrgeluhoonete korteriühistute nõustamist tuleohutusalasest ja Päästeameti ettekirjutusi puudutavates küsimustes.
- Suunata korteriühistuid olemasolevaid toetusmeetmeid kasutama.
- Kaardistada kõrgeluhoonete korteriühistute täitmata ettekirjutuste sisu ning vastavalt sellele ja korteriühistute poolt sissetulnud sisenditele koostöös erasektoriga korraldada infopäevi, seminare ja muid korteriühistuid toetavaid üritusi.
- Töötada välja kehtivate tuleohutusnõuete riskimaatriksi, mille järgi oleks võimalik määrata tuleohutusnõuete täitmise prioriteetsus. Kasutada riskimaatriksi ettekirjutuste koostamisel.
- Koostöös Tallinna linnaga kaaluda toetusmeetme tingimuste muutmist, et toetust oleks võimalik taotleda lisaks ettekirjutustele ka hooldusdokumentatsiooni alusel.
- Koostöös Siseministeeriumi ja vajadusel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga kaardistada korteriühistute probleeme tuleohutuse tagamisel ning kaaluda uue toetusmeetme loomise otstarbekust.

Ettepanekud Tallinna Linnavaraametile:

- Teha aktiivsemat Tallinna linna tuleohutuse toetuse reklaamikampaaniat.
- Osaleda Päästeameti poolt korraldatavates infopäevades ja muudes üritustes, kus kajastatakse tuleohutuse tagamise ja korteriühistute haldamise teemad.
- Koostöös Päästeametiga kaaluda toetusmeetme tingimuste muutmist, et oleks võimalik toetust taotleda lisaks ettekirjutustele ka hooldusdokumentatsiooni alusel

Ettepanekud Majandus- ja Kommunikatsiooni- ja Siseministeeriumile:

- Koostöös Päästeametiga kaardistada korteriühistute probleeme tuleohutuse tagamisel ja kaaluda uue toetusmeetme loomist tuleohutuse tagamise otstarbega.
- Koostöös Kredex'iga vaadata üle renoveerimislaoingu tingimusi, et lisaks ehitise täisrenoveerimisele oleks võimalik ka tuleohutuse tagamisega seotud osalist renoveerimist finantseerida.

Magistritöös läbi viidud uuring ei ole autori hinnangul ammendav kõrgeluhoonete tuleohutuse tagamise probleemi lahendamiseks ning võimalike ettepanekute väljatöötamiseks. Kõrgeluhoonetes tuleohutuse tagamise parima praktika väljaselgitamiseks on vajalik viia läbi täiendavad uuringud teoreetilistest käsitlustest, korteriühistute probleemidest ja ka teiste riikide kogemustest.

KOKKUVÕTE

Arvestades Päästeameti missiooni on tuleohutuse tagamine ehitistes strateegilise tähtsusega. 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonetes on seoses hoone eripära, inimeste arvu ja evakuatsiooni keerukusega kehtivate tuleohutusnõuete täitmine eriti tähtis. Tuleohutusnõuete täitmine sõltub omakorda korteriühistu võimekusest vajalikke renoveerimistöid finantseerida, tagades samal ajal korteriühistu toimepidevust. Korteriühistute madal finantsiline võimekus ja probleemid tuleohutusnõuete täitmisel võivad takistada tuleohutuse tagamist, mille tõttu kasvavad tulekahjust tingitud riskid inimese elule ja varale.

Käesolevas magistritöös püstitati **uurimisprobleem**: milline on Eesti olemasolevate kõrgeluhoonete korteriühistute finantsiline võimekus tuleohutuse tagamisel? Magistritöö **eesmärgiks** oli selgitada välja 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute finantsvõimekuse hetkeolukord, ettekirjutuste täitmisega seonduvad võimalikud kitsaskohad ja nende lahendamise võimalused. Magistritöö koosnes kahest peatükist. Esimeses peatükis analüüsiti teoreetilisi käsitlusi kõrghoonete eripärast päästetöö keerukuse ja evakuatsiooni korraldamise aspektist ning finantsilise ja laenuvõimekuse hindamisest. Lisaks sellele keskenduti teoreetilise osa teise osa peatükkides renoveerimise vajadusele, sellega kaasnevatele probleemidele ja võimalikele stiimulitele, mis võivad renoveerimisprotsessi soodustada. Seejärel uuriti finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse mõjutajaid mittetulundusühingute puhul ning finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse hindamise teoreetilisi aspekte.

Kõrghoonete tehnilise eripära teoreetiliste käsitluste analüüs tõi välja, et on mitu tegurit, mis mõjutavad kõrghoone keerukust. Sellest tulenevalt on tuleohutuse tagamine oluline tegevus võimalike tulekahjude ja õnnetuste ennetamiseks. Tuleohutuse tagamine peab olema katkematu protsess ehitise terve eluea jooksul, alates ehitise esialgselt projektist. Arvestada tuleb kõikide ehitise kasutamise aspektide, tehnilise hoolduse, rekonstrueerimise, kasutamise peatamise ja ehitise lammutamise nõuetega. Finantsilise võimekuse teoreetiliste käsitluste analüüs tõi muuhulgas välja, et tuleohutuse tagamine võib nõuda renoveerimisprotsessi algatamist. Analüüsi käigus ilmnes, et renoveerimisprotsessi algatamist saavad takistada erinevad sisesed ja välised faktorid. Kõiki faktoreid saab omakorda liigitada finantsilisteks, tehnilisteks ja sotsiaalseteks.

Vastavalt analüüsitud teoreetilistele käsitlustele võivad organisatsioonid, kes puutuvad kokku renoveerimisprotsessi takistavate faktoritega, näiteks korteriühistud, sattuda keerulisse olukorda. Korteriühistu ühispinda puudutavad küsimuste ja probleemide lahendamine, nagu näiteks renoveerimisprotsessi algatamine, peaks olema kollektiivne vastutus. Kollektiivse vastutuse mastaap

ja koostöö intensiivsus võivad varieeruda sõltuvalt korteriühistu konkreetsest küsimusest. Korteriühistul, kui mittetulunduslikul organisatsioonil, peaks olema niisugune finantspoliitika, mis väldiks võlgade tekkimist ja kasutaks laenuvõimalusi ainult vastava kapitali (annetused, subsiidiumid, kingitused, lisatulud, toetused, investeringud jne) olemasolul, mis mingil hetkel katab organisatsiooni tekkinud vajadusi. Renoveerimisprotsessi algatamisel ja finantsiliste vahendite leidmisel on oluline roll korteriühistu juhatusel, kes peab tagama lisaks stabiilsele finantsilisele tasemele ka organisatsioonis kultuuri, süsteemi ja oskuste olemasolu. Enne renoveerimisprotsessi algatamist peab korteriühistu juhatus hindama oma finantsilist võimekust. Oma finantsilise võimekuse hindamine on organisatsiooni otsustusprotsessi võtmeküsimus. Juhatus peab arvestama hetkelist korteriühistu finantsilist keskkonda ja keskenduma reaalsele finantsilistele näitajatele. Kui korteriühistul ei ole olemasolevaid finantsilisi ressursse piisavalt täiendavate investeringute tegemiseks, siis võib laenu kasutamine olla võimalikuks lahenduseks. Laenu taotlemise puhul on samas oluline vastata panga poolt esitatud nõuetele ja olema võimeline laenu tagasi maksta.

Magistritöö teises, empiirilises peatükis, leiti vastused uurimisprobleemi täpsustamiseks püstitatud viiele uurimisküsimusele ja uurimisprobleemile. Uurimisstrateegiaks valiti **juhtumiuuring**. Andmekogumismeetodeid kombineeriti, täpsemalt kasutati **ankeetküsitlust** ja **poolstruktureeritud ekspertintervjuusid**. Ankeetküsitluse puhul kasutati kõikset valimit, poolstruktureeritud ekspertintervjuude puhul eesmärgistatud valimit. Ankeetküsitluse valimisse kuulusid Eesti kõik 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistud. Ekspertintervjuude puhul kuulusid valimisse Siseministeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi, Päästeameti, Tallinna Linnavaarameti ja Kredex'i esindajad. Läbiviidud ankeetküsitluste andmeid koondati Exceli programmi ning selle põhjal tehti järgmised arvutused: vastanute statistiline jaotumine erinevate kategooriate järgi, olulisemate seoste puhul korrelatsioonianalüüs, finantsilise võimekuse ja laenuvõimekuse arvutamine. Ekspertintervjuude transkriptsioonide sisuanalüüsi jaoks kasutati kvalitatiivse andmeanalüüsi programmi NVivo. Magistritöö uurimisküsimustest lähtuvalt loodi 2 kategooriat ja vastavad koodid. Kvalitatiivse andmeanalüüsi teostamiseks määratud kategooriad olid järgmised: korteriühistute takistused Päästeameti ettekirjutuste täitmisel ja võimalikud meetmed olukorra parandamiseks.

Uuringu tulemusena selgus, et on mitmeid korteriühistu sisesid ja väliseid probleeme, mis takistavad 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistuid Päästeameti ettekirjutusi täita ja tagada tuleohutust nõuetekohasel tasemel. Väljatoodud probleeme saab tinglikult jagada finantsilisteks, tehnilisteks ja sotsiaalseteks. Korteriühistu välised probleemid on pigem seotud ühiskonna arengute, elamufondi seisukorra ja elu kallidusega. Sisesed probleemid puudutavad kõrgeluhoonete elanike ja korteriühistute majanduslikku olukorda, elanike suhtumist ja valmisolekut uuteks kulutusteks,

korteriühistute juhatuse liikmete pädevust, renoveerimisprotsessi korraldamist ja teiste renoveerimistöde teostamise vajadust. Korteriühistute üheks suurimaks probleemiks on rahaliste vahendite puudumine. Arvestades oma majanduslikku olukorda kõhkleb suurem osa korteriühistutest oma võimekusel täita Päästeameti ettekirjutusi. Uuringus selgus, et suurem osa korteriühistutest ei ole kindlasti või ilmselt ei ole võimelised täitma Päästeameti ettekirjutusi määratud tähtajaks. Analüüsid korteriühistute finantsilist võimekust ja laenuvõimekust selgus, et oma rahaliste vahenditega ei ole ükski korteriühistu võimeline täitma Päästeameti ettekirjutusi täitma. Hinnanguline finantsiline võimekus uue laenu võtmiseks ja laenuvõimekus 1% omafinantseeringu juures on olemas 61,5% korteriühistutel. Tallinna linna tuleohutuse toetus on korteriühistutele suureks abiks Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks. 30,8% korteriühistutel tekib finantsiline võimekus juhul, kui korteriühistu saab kasutada Tallinna linna tuleohutuse toetust eeldusel, et korteriühistu on kredidivõimeline. Kõrgeluhoonete korteriühistute ja ekspertide ettepanekud tuvastatud probleemide lahendamiseks keskendusid nii finantsilise abi osutamisele, kui ka korteriühistute hoiakute muutmisele, teadlikkuse tõstmisele ja tehnilise abi osutamisele. Ettepanekud olid suunatud kõrgeluhoonete korteriühistute juhatuse liikmetele ja samuti riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustele.

Teoreetiliste käsitluste ja empiirilise uuringuga kogutud andmete analüüsi tulemusel jõudis autor alljärgnevate peamiste järeldusteni:

- Korteriühistute finantsilised vahendid ei pruugi olla piisavad tuleohutuse tagamiseks ja Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks. Finantsilise võimekuse suurendamiseks peaksid 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistud kaaluma remondifondi suurendamist ja olemasolevate võlgnevuste tagastamist. Lisaks sellele peaksid korteriühistud kasutama Tallinna linna tuleohutuse toetust ja kaaluma uue laenu võtmist, et lihtsustada ja kiirendada ettekirjutuste täitmist.
- Rahaliste vahendite puudumine Päästeameti ettekirjutuste täitmiseks ei pruugi olla ainukeseks finantsiliseks takistuseks. Probleemiseks või olla ka korteriühistute valmisoleku puudumine täiendavate finantsiliste kohustuste võtmiseks. Korteriühistud ei pruugi näha tuleohutuse tagamises otsest kasu, seega eelistatakse neid renoveerimistöid, mis annavad igakuiselt rahalist kokkuhoidu ja nähtavat efekti. Ettekirjutuste täitmisega kaasnevateks probleemideks on samuti korteriühistute negatiivsed hoiakud, vähene teadlikkus, ebapiisavad oskused ja pädevus.
- 1969-1993 ehitatud kõrgeluhoonete korteriühistute probleemide leevendamiseks ja tuleohutuse tagamise toimepideva ja pikaajalise strateegia arendamiseks on vajalik riiklikul

ning kohalikul tasandil olemasolevaid probleeme kaardistada, hinnata probleemide ulatust ja kaaluda uute toetusmeetme või toetavate programmide loomist.

Läbiviidud uuring ei ole autori hinnangul piisav objektiivsete järelduste ja ettepanekute tegemiseks. Kõrgeluhoonetes tuleohutuse tagamise parima praktika väljaselgitamiseks on vajalik viia läbi täiendavad uuringud teoreetilistest käsitlustest, korteriühistute probleemidest ja ka teiste riikide kogemustest.

SUMMARY

Considering the mission of the Estonian Rescue Board, ensuring fire safety in buildings is of strategic importance. In high-rise buildings built in 1969-1993, compliance with the applicable fire safety requirements is particularly important due to the specifics of the building, the number of people and the complexity of the evacuation. Compliance with fire safety requirements, in turn, depends on the apartment association's ability to finance the necessary renovation work, while ensuring the continuity of the apartment association. The low financial capacity of apartment associations and problems in meeting fire safety requirements can hinder the provision of fire safety, which increases the risks to human life and property due to fire.

In this master's thesis, a research problem was posed: what is the financial capacity of the existing apartment associations in high-rise buildings in Estonia to ensure fire safety? The aim of the master's thesis was to find out the current situation of the financial capacity of apartment associations in high-rise buildings built in 1969-1993, possible bottlenecks related to the fulfillment of precepts and the possibilities to solve them. The master's thesis consisted of two chapters. The first chapter analyzed the theoretical approaches to the specificity of rescue and evacuation management of high-rise buildings and the assessment of financial and creditworthiness. In addition, the chapters in the second part of the theoretical part focused on the need for renovation, the challenges involved and possible incentives that could facilitate the renovation process. The factors affecting financial capacity and creditworthiness in the case of non-profit organizations and the theoretical aspects of assessing financial capacity and creditworthiness were then examined.

The analysis of the theoretical approaches to the technical specificity of high-rise buildings revealed that there are several factors that influence the complexity of a high-rise building. Consequently, ensuring fire safety is an important activity in preventing possible fires and accidents. Ensuring fire safety must be a continuous process throughout the life of the building, from the initial design of the building. The requirements for all aspects of the use of the building, maintenance, reconstruction, suspension of use and demolition of the building must be taken into account. The analysis of the theoretical approaches to financial viability revealed, among other things, that ensuring fire safety may require the initiation of a renovation process. The analysis showed that various internal and external factors can prevent the start of the renovation process. All factors can in turn be classified as financial, technical and social.

According to the theoretical approaches analyzed, organizations facing obstacles to the renovation process, such as housing associations, may find themselves in a difficult situation. Resolving issues

and problems concerning the common area of the housing association, such as initiating the renovation process, should be a collective responsibility. The extent of collective responsibility and the intensity of cooperation may vary depending on the specific issue of the housing association. The housing association, as a non-profit organization, should have a financial policy that avoids debt and uses credit facilities only if it has the appropriate capital (donations, subsidies, gifts, additional income, grants, investments, etc.) to cover the needs of the organization at some point. The management of the housing association has an important role in initiating the renovation process and finding financial resources, which must ensure that the organization has a culture, system and skills in addition to a stable financial level. Before starting the renovation process, the board of the apartment association must assess its financial capacity. Assessing your financial ability is a key issue in an organization's decision-making process. The board must take into account the current financial environment of the apartment association and focus on real financial indicators. If the housing association does not have sufficient financial resources to make additional investments, the use of a loan may be a possible solution. At the same time, when applying for a loan, it is important to meet the requirements set by the bank and be able to repay the loan.

In the second, empirical chapter of the master's thesis, the answers to five research questions and research problems were found to specify the research problem. The case study was chosen as the research strategy. Data collection methods were combined, in particular a questionnaire and semi-structured expert interviews. A universal sample was used for the questionnaire survey, and a targeted sample was used for the semi-structured expert interviews. The sample of the questionnaire survey included all apartment associations of high-rise buildings built in Estonia in 1969-1993. Representatives of the Ministry of the Interior, the Ministry of Economic Affairs and Communications, the Rescue Board, the Tallinn City Treasury Board and Kredex were included in the sample for expert interviews. The data of the questionnaires were compiled into an Excel program and the following calculations were made on the basis of them: statistical distribution of respondents by different categories, correlation analysis for the most important relationships, calculation of financial capacity and creditworthiness. The qualitative data analysis program NVivo was used to analyze the content of the transcripts of the expert interviews. Based on the research questions of the master's thesis, 2 categories and corresponding codes were created. The categories assigned for carrying out the qualitative data analysis were the following: obstacles to housing associations complying with the precepts of the Rescue Board and possible measures to improve the situation.

As a result of the research, it was revealed that there are several internal and external problems of the apartment association, which prevent the apartment associations of high-rise buildings built in 1969-1993 from complying with the precepts of the Rescue Board and ensuring fire safety at the required

level. The problems identified can be conditionally divided into financial, technical and social. The external problems of the housing association are rather related to the developments in society, the condition of the housing stock and the cost of living. The internal problems concern the economic situation of the residents of high-rise buildings and apartment associations, the attitude of the residents and their readiness for new expenses, the competence of the members of the board of apartment associations, the organization of the renovation process and the need for other renovation work. One of the biggest problems for apartment associations is the lack of funds. Considering their economic situation, the majority of apartment associations are hesitant about their ability to comply with the precepts of the Rescue Board. The survey revealed that the majority of apartment associations are certainly not or probably not able to comply with the precepts of the Rescue Board by the set deadline. Analyzing the financial and loan capacity of apartment associations, it became clear that no apartment association is able to comply with the precepts of the Rescue Board with its own funds. 61.5% of apartment associations have an estimated financial capacity to take out a new loan and a loan capacity of 1% self-financing. The fire safety support of the city of Tallinn is a great help to apartment associations in fulfilling the precepts of the Rescue Board. 30.8% of apartment associations have financial capacity if the apartment association can use the fire safety support of the city of Tallinn, provided that the apartment association is creditworthy. The proposals of the high-rise housing associations and experts to solve the identified problems focused on the provision of financial assistance, as well as on changing the attitudes of the housing associations, raising awareness and providing technical assistance. The proposals were addressed to the members of the management board of high-rise apartment associations as well as to state and local government agencies.

As a result of the analysis of theoretical approaches and data collected by empirical research, the author came to the following main conclusions:

- The financial resources of apartment associations may not be sufficient to ensure fire safety and to comply with the precepts of the Rescue Board. In order to increase their financial capacity, apartment associations in high-rise buildings built between 1969 and 1993 should consider increasing the repair fund and repaying existing debts. In addition, apartment associations should use the fire safety support of the city of Tallinn and consider taking out a new loan to simplify and speed up compliance.
- Lack of funds may not be the only financial obstacle to complying with the Rescue Board's precepts. The lack of readiness of housing associations to take on additional financial obligations may also be a problem. Apartment associations may not see a direct benefit in ensuring fire safety, so renovation work that provides monthly financial savings and a visible

effect is preferred. Negative attitudes, low awareness, insufficient skills and competence of apartment associations are also problems associated with compliance with the precepts.

- In order to alleviate the problems of apartment associations in high-rise buildings built in 1969-1993 and to develop a continuous and long-term strategy for ensuring fire safety, it is necessary to map existing problems at national and local level, assess the extent of problems and consider new support measures or programs.

According to the author, the conducted research is not sufficient to make objective conclusions and suggestions. In order to find out the best practice in ensuring fire safety in high-rise buildings, it is necessary to conduct additional research on theoretical approaches, the problems of apartment associations and also the experience of other countries.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

Aarma, A. & Vensel, V., 2005. *Statistika teooria põhikursus*. Tallinn: Külim.

Ahrens M., 2016. High-rise Building Fires, National Fire Protection Association, Fire Analysis & Research. *Quincy*, MA, 11/16, p.4.

Bell, J. & Ellis, S., 2010. Financial Leadership in nonprofit organizations. Book: Renz, D.O. Toim-d *The Jossey-Bass Handbook of Nonprofit Leadership and Management*. San Francisco, CA: Jossey-Bass, pp. 477-487.

Benson, C.M. & Elsmore, S., 2021. Reducing fire risk in buildings: the role of fire safety expertise and governance in building and planning approval. *Journal of Housing and the Built Environment*, pp.1-24.

Bowman, W., 2011a. Financial capacity and sustainability of ordinary non-profits, Nonprofit Management. *Leadership*, 22(1), pp. 37–51.

Bowman, W., 2011b. *Finance fundamentals for nonprofits: Building capacity and sustainability*, (2). John Wiley & Sons.

Bray, I., 2010. *Effective Fundraising for Nonprofits: Real-World Strategies That Work*, Third edition, Berkley, California.: Nolo.

Brody, R.G. & Frank, K.E., 1998. The sixth C of credit. *Journal of Performance Management*, 11(3), pp. 46-56.

Brown, K. & Moles, P., 2014. *Credit Risk Management*, 16. United Kingdom: Edinburgh Business School.

Bush K., 2008. Apartment buildings. Book: *Fire protection Handbook*. 20th edition, Quincy. MA: National Fire Protection Association, pp. 20-38.

Connolly, P., & York, P., 2002. Pulling Together: Strengthening the Nonprofit Sector Through Strategic Restructuring: *Preliminary Evaluation Findings for the Strategic Solutions Initiative*, 1998–2001.

Coop pank, 2022. Korterühistulaen. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.coopbank.ee/korteriuhistulaen>, [kasutatud 11.01.2022] .

- Cowlard A, Bittern A., Abecassis-Empisa C., Torero J., 2013. Fire Safety Design for Tall Buildings. *Procedia Engineering*,(62), pp. 169-181.
- Coyle, B., 2000. *Framework for: Credit Risk Management*. Global Professional Publishi.
- Chow, W., 2002. Proposed fire safety ranking system EB-FSRS for existing high-rise non-residential buildings in Hong Kong. *Journal of Architectural Engineering*, 8, pp. 116-124.
- Craighead, G., 2009. *High-rise security and fire life safety*. Third edition. Amsterdam, Boston, Heidelberg, London, New York, Oxford Paris, San Diego, San Francisco, Singapore, Sydney, Tokyo, Butterworth-Heinemann.
- Creswell, J. & Poth, C.N., 2007. *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*. Sage Publications. Thousand Oaks, CA.
- D'Oca, S., Ferrante, A., Ferrer, C., Perneti, R., Gralka, A., Sebastian, R., Op't Veld, P., 2018. Technical, financial, and social barriers and challenges in deep building renovation: Integration of lessons learned from the H2020 cluster projects. *Buildings*, 8(12), pp. 1-25.
- Economidou, M., Atanasiu, B., Despret, C., Maio, J., Nolte, I., Rapf, O., Laustsen, J., Ruyssevelt, P., Staniaszek, D., Strong, D., Zinetti, S., 2011. *Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings*. Buildings Performance Institute Europe (BPIE), pp. 1-129.
- Economidou, M. & Bertoldi, P., 2014. Financing building energy renovations. *Luxembourg: Publications Office of the European Union*, p.28141.
- Ehitisregister, 2022. *Ehitiste koondvaade*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/infoportal/buildingsummary>, [kasutatud 10.01.2022] .
- Eisenhardt, K.M. 1989. Building Theories from Case Study Research. *The Academy of Management Review*, 14 (4). pp. 534–535.
- Eesti Standardimis- ja akrediteerimiskeskus, 2018. *Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus. EVS 812-8:2018*. Tallinn: Eesti Standardimis- ja akrediteerimiskeskus.
- Erm, M., 2018. *Tuleohutuspaigaldiste korrashoiu tagamine kahe kõrghoone näitel. Lõputöö*. Tallinn: Sisekaitseakadeemia.
- Flick, U., 2009. *An Introduction to Qualitative Research*. London, California, New Dehli, Singapore: SAGE Publications Ltd.

- Ghesquiere, A.R., McAfee, C., Burnett, J., 2019. Measures of financial capacity: A review. *The Gerontologist*, 59(2), pp. 109-129.
- Glass A.R, Rubin A.I., 1979. *Fire safety for high-rise buildings: the role of communication*. NBC Building Science Series 115, National Bureau of Standards, Washington, D.C.
- Gray, B., & Wood, D. J., 1991. Collaborative alliances: Moving from practice to theory. *Journal of Applied Behavioral Science*, 27(1), pp. 3-21.
- Gudinas K., 2010. *Tuleohutusnõuded kõrgeluhoonetes. Lõputöö*. Tallinn: Sisekaitseakadeemia.
- Guillaume, E., Dréan, V., Girardin, B., Benameur, F., Fateh, T., 2020. Reconstruction of Grenfell Tower fire. Part 1: Lessons from observations and determination of work hypotheses. *Fire and Materials*, 44(1), pp.3-14.
- Guo, C. & Acar, M., 2005. Understanding collaboration among nonprofit organizations: Combining resource dependency, institutional, and network perspectives. *Nonprofit and voluntary sector quarterly*, 34(3), pp.340-361.
- Hand, D.J. & Henley, W.E., 1997. Statistical classification methods in consumer credit scoring: a review. *Journal of the Royal Statistical Society: Series A (Statistics in Society)*, 160(3), pp.523-541.
- Hansmann, H. B., 1987. Economic theories of nonprofit organization, in Powell, W.W. (ed.) *The nonprofit sector: A research handbook*, New Haven, CN: Yale University Press, pp. 27-42.
- Herman, R.D., 2010. Executive Leadership. Book: Renz, D.O. Toim-d *The Jossey-Bass Handbook of Nonprofit Leadership and Management*. San Francisco, CA: Jossey-Bass, pp. 167-187.
- Hohmann, J.M., 2019. The elements of adequate housing: Grenfell as violation. *Queen Mary Human Rights Law Reivew* (2019), 5(2), p.1.
- Hofmann, P. & Hitka, M., 2014. Demand for preventive fire protection to protect buildings and their users. *Human Resources Management & Ergonomics*, 8(2), pp. 35–48.
- Hunt, V., 2022. *E-kiri Coop pangale* (11.01.2022).
- Jarrow, R.A., 2008. Operational risk. *Journal of Banking & Finance*, 32(5), pp.870-879.
- Jeavons, T. H., 2010. Ethical Nonprofit Management: Core Values and Key Practics. Book: Renz, D.O. Toim-d *The Jossey-Bass Handbook of Nonprofit Leadership and Management*. San Francisco, CA: Jossey-Bass, pp. 188-216.

Jensen, P.A. & Maslesa, E., 2015. Value based building renovation—A tool for decision-making and evaluation. *Building and Environment*, 92, pp.1-9.

Kalamees, T., Õiger, K., Kõiv, T.-A., Liias, R., Kallavus, U., Mikli, L., Lehtla, A., Kodi, G., Luman, A., Arumägi, E., Mironova, J., Peetrimägi, L., Korpen, M., Männiste, L., Murman, P., Hamburg, A., Tali, M. & Seinre, E. 2009. *Eesti eluasemefondi suurpaneelkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga*. Tallinna Tehnikaülikool, ehitusteaduskond, Tallinn.

Kalmus, V., Masso, M. ja Linno, M. 2015. *E-õppevahend* (kvalitatiivne sisuanalüüs). [Võrgumaterjal] Leitav: <http://samm.ut.ee/kvalitatiivne-sisuanalyys>, [kasutatud 03.12.2020] .

Kempson, E., Collard, S., Moore, N., 2005. *Measuring financial capability: An exploratory analysis*. Personal Finance Research Centre, London: University of Bristol, pp. 1-69.

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, 2020. RT I, 13.03.2014, 3

Kredex, 2022. *Korterehamu renoveerimislaen*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://kredex.ee/et/renoveerimislaen>, [kasutatud 10.01.2022] .

Kund, K. & Semilariski, M., 2012. *Korteriühistute sotsiaalne ja finantsiline võimekus korterelamute renoveerimiseks*. Magistritöö. Tartu: Maaülikool.

Laherand, M.-L., 2008. *Kvalitatiivne uurimisviis*. Tallinn: OÜ Infotrikk.

Laos P., 2017. *Vanade kõrghoonete tuleohutusega ei saa üldse rahul olla. Tuleohutusnormid on meil aga maailma karmimad*. DELFI, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://moodnekodu.delfi.ee/news/ehitus/vanade-korghoonete-tuleohutusega-ei-saa-uldse-rahul-olla-tuleohutusnormid-on-meil-aga-maailma-karmimad?id=78588858>, [kasutatud 15.06.2020].

LHV pank, 2022. *Korteriühistu laen*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.lhv.ee/et/korteriuhistu-laen>, [kasutatud 01.04.2022].

Liu, X., Zhang, H., Zhu, Q., 2012. Factor analysis of high-rise building fires reasons and fire protection measures. *Procedia Engineering*, 45, pp. 643–648.

Li, G.Q., Zhang, C., Jiang, J., 2018. A Review on Fire Safety Engineering: Key Issues for High-Rise Buildings. *International Journal of High-Rise Buildings*, 7(4), pp.265-285.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020. *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ee_ltrs_2020.pdf , [kasutatud 10.05.2022].

- Mandič, S. & Filipovič Hrast, M., 2019. Homeownership in multi-apartment buildings: Control beyond property rights. *Housing, Theory and Society*, 36(4), pp.401-425.
- Martens, K., 2002. Mission Impossible? Defining Non-governmental organisations. *Voluntas: International Journal of Voluntary and Non-profit organisations*, 13 (3), pp. 271 – 285.
- Ma, Q.L. & Guo, W., 2012. Discussion on the fire safety design of a high-rise building. *Procedia Engineering*, 45, pp. 685-689.
- MacLeod, G., 2018. The Grenfell Tower atrocity: Exposing urban worlds of inequality, injustice, and an impaired democracy. *City*, 22(4), pp.1-37.
- Mayntz, R., 2002. Book: Hérítier, A. *Toim-d Common goods: Reinventing European integration governance*. Rowman & Littlefield Publishers, pp. 15-27.
- McDonald, R. E., 2007. An Investigation of Innovation in Nonprofit Organizations: The Role of Organizational Mission, *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly*, 36 (2), pp. 256–281.
- Moczulska, M., Seiler, B. and Stankiewicz, J. ,2019. Coopetition in for-profit and non-profit organizations - micro level, *Management*, 23(2), pp. 138–156.
- Myers, S.C., 1984. The capital structure puzzle, *Journal of Finance*, 39, pp. 575–592.
- Neuman, W.L., 2011. Social Research Methods Qualitative and Quantitative approaches. *Pearson Education Inc*, University of Wisconsin, Whitewater.
- Noctor, M., Stoney, S., Stradling, S., 1992. Financial literacy: A discussion of concepts and competences of financial literacy and opportunities for its introduction into young people´s learning. Report prepared for the National Westminster Bank, *National Foundation for Education Research*, London.
- Nowogońska, B. & Mielczarek, M., 2021. Renovation Management Method in Neglected Buildings. *Sustainability*, 13(2), pp. 1-20.
- Oja, A. & Römpczyk, E. 2008. Energy Policy Dialogues in the Baltic Sea Region: Energy efficiency in housing. *Friedrich Ebert Stiftung Baltics*, Tallinn.
- Oliver, C., 1990. Determinants of interorganizational relationships: Integration and future directions. *Academy of management review*, 15(2), pp.241-265.

Padilla, A.J. & Pagano, M., 2000. Sharing default information as a borrower discipline device. *European Economic Review*, 44(10), pp.1951-1980.

Pavlov, A.Y., Batova, V.N., Yudaeva, N.Y., 2018. *Financial potential of organizations in industries and fields of activity*. Penza: Penza STU.

Petersen, M.A. & Rajan, R.G., 1995. The effect of credit market competition on lending relationships. *The Quarterly Journal of Economics*, 110(2), pp.407-443.

Pfeffer, J., & Salancik, G. R., 2003. *The external control of organizations: A resource dependence perspective*. Stanford University Press.

Proulx, G., 1995. Evacuation time and movement in apartment buildings. *Fire safety journal*, 24(3), pp. 229-246.

Provan, K.G., 1984. Interorganizational cooperation and decision making autonomy in a consortium multihospital system. *Academy of management review*, 9(3), pp.494-504.

Põllu R., 2020. *Tee toetuse abil oma kortermaja tuleohutumaks*. Pealinn. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.pealinn.ee/tagid/koik/tee-toetuse-abil-oma-kortermaja-tuleohutumaks-n249271>, [kasutatud 11.11.2020].

Päästeameti avalik dokumendiregister. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://adr.rescue.ee/paa/>, [kasutatud 10.11.2020].

Päästeameti ohutusportaal. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://menetlus.paasteamet.ee/>, [kasutatud 10.03.2022].

Päästeamet, 2019. *Ohutusjärelvalve strateegia 2020-2025*. Tallinn: Päästeamet. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.rescue.ee/files/2019-10/pa-a-steameti-ohutusja-relevalve-strateegia-final.pdf>, [kasutatud 10.11.2020].

Päästeamet, 2022. *Päästeameti ohuprognosis*. Päästeamet

Päästeamet, 2021. *Päästevõrgustiku strateegia aastani 2025*. Tallinn: Päästeamet. . [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.rescue.ee/files/2021-09/1630914669_paaestevorgustiku-strateegia-aastani-2025.pdf, [kasutatud 10.03.2022].

Päästeamet, *Tuleohutuskontroll*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.rescue.ee/et/tuleohutuskontroll>, [kasutatud 03.11.2021].

- Renz, D. O., 2010. Leadership, Governance, and the Work of the Board. Book: Renz, D.O. Toim-d. *The Jossey-Bass Handbook of Nonprofit Leadership and Management*. San Francisco, CA: Jossey-Bass, pp.127-166.
- Ritchie, R.J., Swami, S. and Weinberg, C.B., 1999. A brand new world for nonprofits. *International Journal of Nonprofit and Voluntary Sector Marketing*, 4(1), pp.26-42.
- Ronald, R. 2008. *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and The Role of Housing*. Basingstoke: Palgrave.
- Ronchi, E. & Nilsson, D., 2013. Fire evacuation in high-rise buildings: a review of human behaviour and modelling research. *Fire science reviews*, 2(1), pp.1-21.
- Roopa, S. & Rani, M.S., 2012. Questionnaire designing for a survey. *Journal of Indian Orthodontic Society*, 46(4), pp.273-277.
- Samreen, A. & Zaidi, F.B., 2012. Design and development of credit scoring model for the commercial banks of Pakistan: Forecasting creditworthiness of individual borrowers. *International Journal of Business and Social Science*, 3(17), pp. 155-166.
- Sandelowski, M., 2000. Combining qualitative and quantitative sampling, data collection, and analysis techniques in mixed-method studies. *Research in nursing & health*, 23(3), pp. 246-255.
- Saunders, P., 1990. *A nation of home owners*. Routledge.
- SEB pank, 2022. *Korterelamu renoveerimislaen*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.seb.ee/ariklient/finantseerimine/investeeringute-rahastamine/korterelamu-renoveerimislaen>, [kasutatud 01.04.2022].
- Sepp, V., Loodla, K., Noorkõiv, R., 2011. Kohaliku omavalitsuse üksuste võimekuse indeks. 2010. *Metoodika ja Tulemused*. Tartu: Geomedia.
- Sherraden, M.S., 2010. Financial capability: What is it, and how can it be created? *CSD Working Papers*, No. 10-17. University of Missouri – St. Louis Center for Social Development, pp. 1-29.
- Siseminister, 2021. *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Määrus. RT I, 04.04.2017, 14
- Sontag-Padilla, L.M., Staplefoote, L., Morganti, K.G., 2012. *Financial sustainability for nonprofit organizations: A review of the literature*. RAND.

Sorokina, N.A., 2011. Financial potential of commercial organizations: Models and factors. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii = Izvestiya of Irkutsk. State Economics Academy*. 6 (15), pp. 93-106.

Stankiewicz, J., Moczulska, M., Seiler, B., 2018. Conditions and nature of competition of for-profit and non-profit organizations. *Business and non-profit organizations facing increased competition and growing customers demands*, pp. 111 – 126.

Streimikiene, D. & Balezentis, T., 2019. Innovative policy schemes to promote renovation of multi-flat residential buildings and address the problems of energy poverty of aging societies in former socialist countries. *Sustainability*, 11(7), pp. 1-18.

Sun, X.Q. & Luo, M.C., 2014. Fire risk assessment for super high-rise buildings. *Procedia Engineering*, 71, pp. 492- 501.

Swedbank, 2022. *Korteriühistule*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.swedbank.ee/business/finance/capital/aptbuilding>, [kasutatud 17.01.2022].

Tallinn, 2022. *Tuleohutuse toetus*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.tallinn.ee/Teenus-Tuleohutuse-toetus>, [kasutatud 10.01.2022].

Tallinna Linnavolikogu, 2021. *Korteriühistutele toetuste andmise kord*. Määrus. RT IV, 19.02.2021, 5

Teddlie, C. & Yu, F., 2007. Mixed methods sampling a typology with examples. *Journal of mixed methods research*, 1(1), pp.77-100.

Thomas, L.C., 2000. A survey of credit and behavioural scoring: forecasting financial risk of lending to consumers. *International journal of forecasting*, 16(2), pp.149-172.

Tuleohutuse seadus, 2021. RT I, 22.03.2021, 9

Uihlein, A. & Eder, P., 2009. Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings. *European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies, JRC Scientific and Technical Reports EUR, 23775*, pp. 1-66.

Vojtek, M. & Koèenda, E., 2006. Credit-scoring methods. *Czech Journal of Economics and Finance (Finance a uver)*, 56(3-4), pp.152-167.

Włodarczyk, B., Szturo, M., Ionescu, G., Firoiu, D., Pirvu, R., Badircea, R., 2018. The impact of credit availability on small and medium companies. *Entrepreneurship and sustainability issues*, 5(3), pp.565-580.

Zuckerman, H.S. & D'anno, T.A., 1990. Hospital alliances: cooperative strategy in a competitive environment. *Health Care Management Review*, 15(2), pp.21-30.

Yap, B.W., Ong, S.H., Husain, N.H.M., 2011. Using data mining to improve assessment of credit worthiness via credit scoring models. *Expert Systems with Applications*, 38(10), pp.13274-13283.

Yin, R. K., 2014. Case Study Research. Design and Methods. Fifth edition. *Thousand Oaks, CA*: Sage.

Yip, N.M. & Forrest, R., 2002. Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, 17(5), pp.703-720.

Young, D. R. & Soh, J., 2010. Developing Nonprofit Resources. Book: Renz, D.O. Toim-d *The Jossey-Bass Handbook of Nonprofit Leadership and Management*. San Francisco, CA: Jossey-Bass, pp.509-535.

Lisa 1. Ankeetküsimustik (eesti ja vene keeles)

Versioon 1

1. Ehitise aadress:
2. Ehitise ehitamise aasta:
3. Korruste arv:
4. Korterite arv:
5. Ehitises püsivate elanike arv:
6. Kui kaua on korteriühistu tegutsenud: ...
7. Korteriomanike/üürnike hõivatus (elanike protsent):

0-20% 21-40%, 41-60%, 61-80% 81-100%

Käib tööl

On töötu

On pensionär

8. Korteriomanike/üürnike vanuseline jaotumine:

0-20%, 21-40%, 41-60%, 61-80% 81-100%

18-65 aastat

65 ja vanem

9. Kas ehitises olid kunagi teostatud renoveerimistööd: jah...ei ...

10. Millised renoveerimistööd olid teostatud:

- Akende vahetus;
- Torude isoleerimine;
- Välisuste remont/vahetus;
- Otsaseinte soojustamine;
- Pikiseinte soojustamine;

- Katuse vahetamine;
 - Katuse soojustamine;
 - Soojasõlme vahetus / renoveerimine;
 - Küttesüsteemi tasakaalustamine;
 - Küttetorude / radiaatorite vahetus;
 - Muu
11. Milline on korteriühistu ühe kuu remondifondi suurus 2022. aasta jaanuari seisuga:....
12. Kui suur on remondifondi võlgnike arv viimase arvelduskuupäeva seisuga? (vastus: 0-.... korterit)
13. Kui suur on korteriomandi omanike koguvõlg viimase arveldutähtaja seisuga remondifondi?
14. Kui suure kogusumma ulatuses on korteriühistu viimase 6 kuu jooksul väljastanud korteriomanikele arveid?
15. Kas korteriühistul on võlgnevusi: jah...ei...
16. Kui suur oli korteriühistu koguvõlg eelmise arvelduskuu tasumiskuupäevaks?
17. Kas korteriühistul on kehtivaid laene või muid rahalisi kohustusi: jah...ei...
18. Kui suur on võetud laenu summa?
19. Kui pikk on laenu tagasimakse periood?
20. Kui suur on ühistu laenu tagasimakse suurus ühes kuus?
21. Mis liiki laenuga on tegemist?
- Investeerimislaen
 - Kortere lamulaen
 - KredEx'i korterelamu renoveerimislaen
 - lühiajaline laen
 - muu.....
22. Kas Päästeamet on viinud läbi ehitises tuleohutuskontrolli: jah....ei....
23. Kas korteriühistu suhtes on Päästeameti poolt koostatud ettekirjutus tuleohutusosalaste rikkumiste likvideerimiseks?
24. Milliste rikkumiste kohta on Päästeamet koostanud ettekirjutuse korteriühistu suhtes (valida need punktid, mille kohta on tehtud ettekirjutus):
- **Tuletõkkesektsioonide moodustamine** (näiteks tuletõkkeuste paigaldamine, läbiviikude tihendamine, sulgurite paigaldamine, tihendite regulaarne kontroll jne);

- **Automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi (ATS)** hoolduse ning korrasoleku tagamine (näiteks ATS-i kvartali- ja aastahoolduse teostamine, ATS-i töökorda viimine; ATS-iga varustamine jne);
- **Suitsueemaldussüsteemi** hoolduse ning korrasoleku tagamine (näiteks süsteemi hoolduse teostamine, süsteemi töökorda viimine, süsteemiga varustamine jne);
- **Voolikusüsteemi** hoolduse ning korrasoleku tagamine (näiteks süsteemi hoolduse teostamine, süsteemi töökorda viimine, süsteemiga varustamine jne);
- **Piksekaitesüsteemi** hoolduse ning korrasoleku tagamine (näiteks süsteemi hoolduse teostamine, süsteemi töökorda viimine, süsteemiga varustamine jne);
- **Evakuatsioonivalgustuse** varustamise, hoolduse ning korrasoleku tagamine (näiteks süsteemi hoolduse teostamine, süsteemi töökorda viimine, süsteemiga varustamine jne);
- **Ohutu evakuatsiooni tagamine** (näiteks põlevmaterjali likvideerimine, evakuatsioonisoluste vahetamine jne)
- **Muude tuleohutusnõuete täitmise tagamine.**

25. Milline on ettekirjutuste määratud sunniraha kogusumma ettekirjutuste mittetäitmise eest?

Alla 500 eur

500-1000 eur vahemikus

Rohkem kui 1000 eur

26. Millised on ettekirjutuse täitmise tähtajad?

Alla 1,5 aastat

1,5-3 aastat

4-5 aastat

Rohkem kui 6 aastat

27. Kas Päästeamet on pikendatud taotluse alusel ettekirjutuse täitmise tähtaegu?

28. Kas Päästeamet on rakendatud sunniraha ettekirjutuse mittetäitmise eest?

29. Kas mõned ettekirjutuses sisalduvad punktid on juba täidetud?

Jah, kõik ettekirjutuse punktid on täidetud...

Mõned ettekirjutuse punktid on täidetud, mõned veel mitte...

Ükski ettekirjutuse punkt ei ole veel täidetud...

30. Milline on ettekirjutuses sisalduvate rikkumiste likvideerimise umbkaudne maksumus?

Kuni 5000 eur

5000-10000 eur

11000-20000 eur

Rohkem kui 20000 eur

31. Kas korteriühistu on pöördunud kohaliku omavalitsuse või muude asutuste poole toetusmeetmete taotlemiseks?
32. Kas korteriühistu on saanud kuskilt toetusmeetmeid ettekirjutuse täitmiseks?
33. Kui jah, siis milline on saadud toetuse kogusumma:...
34. Kas korteriühistu on taotlenud pangast või muust finantsettevõtetest laenu ettekirjutuse täitmiseks?
35. Kas korteriühistu on saanud laenu ettekirjutuse täitmiseks?
36. Kui jah, siis milline on võetud laenu kogusumma:
37. Milline on võetud laenu tagasimakse suurus ühes kuus:
38. Kas korteriühistu on võimeline iseseisvalt täitma ettekirjutused määratud tähtaegadeks?:
 - Kindlasti...
 - Ilmselt küll...
 - Ei oska öelda...
 - Ilmselt mitte
 - Kindlasti mitte...
39. Mis tähtjaks korteriühistu on võimeline ettekirjutused täitma?
 - Päästeameti poolt esialgselt määratud tähtjaks või varem...
 - 0,5-2 aastat hiljem kui Päästeameti poolt määratud tähtaeg....
 - 3-5 aastat hiljem kui Päästeameti poolt määratud tähtaeg...
 - Rohkem kui 5 aastat hiljem kui Päästeameti poolt määratud tähtaeg...
40. Milliste probleemidega korteriühistu on puutunud kokku ettekirjutuste täitmisel?
 - Rahaliste vahendite puudumine ettekirjutuse täitmiseks.....
 - Elanike pahameel ja rahulolematuse seoses ettekirjutuse täitmisega...
 - Konsensusse puudumine laenu võtmise teemal....
 - Puudub võimalus võtta uut laenu...
 - Muu.....
41. Millised meetmed/lahendused aitaksid korteriühistut ettekirjutuse täitmisel?.....

Ankeetküsimustik

Versioon 2

1. Адрес:
2. Год постройки здания:
3. Количество этажей:
4. Количество жителей на постоянной основе:
5. Как долго квартирное товарищество действует (количество в годах):
6. Занятость владельцев квартир/арендаторов:

0-20% 21-40%, 41-60%, 61-80% 81-100%

Работает

Безработный

Пенсионер

7. Разделение владельцев квартир/арендаторов по возрасту:

0-20% 21-40%, 41-60%, 61-80% 81-100%

18-65 лет

65 старше

8. Были ли когда-нибудь в здание проведены реновационные работы?

9. Какие реновационные были сделаны:

- замена окон,
- изоляция труб,
- ремонт/замена внешних дверей,
- утепление торцевых стен,
- утепление продольных стен,
- замена крыши,
- утепление крыши,
- замена/реновация теплоузла,
- сбалансирование системы отопления,
- замена отопительных труб/радиаторов,
- другое.....

10. Каков размер ремонтного фонда квартирному товариществу по состоянию на январь 2022 ?

11. Какое количество должников за ремонтный фонд по состоянию на последний указанный день оплаты?
12. Какой общий долг в ремонтном фонде владельцев квартир/арендаторов по состоянию на последний указанный день оплаты?
13. Какая общая сумма счетов, которые квартирное товарищество выписало владельцам квартир/арендаторам?
14. Есть ли у квартирное товарищества задолжности?
15. Каков общий долг квартирное товарищества по состоянию на последний день оплаты?
16. Есть ли у квартирное товарищества действующие кредиты или другие финансовые обязанности?
17. Какая общая сумма взятых кредитов?
18. Какой длительностью период возврата кредитов?
19. Какая сумма ежемесячных платежей квартирное товарищества за один месяц?
20. Каков вид взятых кредитов:
 - инвестиционный кредит,
 - кредит для многоквартирного дома,
 - кредит для реновации многоквартирного дома Kredex
 - краткосрочный кредит
 - другое....
21. Производил ли Спасательный Департамент Эстонии (Päästeamet) контроль пожарной безопасности в здании?
22. Было ли составлено предписание со стороны Päästeamet в отношении квартирное товарищества?
23. В отношении каких нарушений пожарной безопасности составлено предписание (выбрать те пункты, по которым сделано предписания):
 - **образование противопожарных секций** (например, установка противопожарных дверей, уплотнение мест проходов проводов и труб, установка доводчиков, регулярный контроль уплотнителей и т.д.)
 - **Контроль и обслуживание автоматической пожарной сигнализации** (например, организация квартального и годового контроля, ремонт сигнализации, установка сигнализации и т.д.)
 - **Обслуживание системы дымоудаления и гарантия исправности системы** (например, организация обслуживания системы, ремонт системы, установка системы и т.д.)
 - **Обслуживание системы шланговой системы пожаротушения и гарантия исправности системы** (например, организация обслуживания системы, ремонт системы, установка системы и т.д.)

- **Обслуживание системы молниеотвода и гарантия исправности системы** (организация обслуживания системы, ремонт системы, установка системы и т.д)
- **установка эвакуационного освещения, организация контроля и обслуживания эвакуационного освещения** (обслуживания системы, ремонт системы, установка системы и т.д)
- **гарантирование безопасной эвакуации** (ликвидация горючего материала с эвакуационного пути, замена замков и т.д.)
- **выполнение других требований пожарной безопасности.**

24. Какая общая сумма принудительного денежного взыскания (sunniraha) за невыполнение предписания?

- Меньше 500 евро,
- 500-1000 евро
- больше чем 1000 евро

25. Какие сроки выполнения предписания?

- меньше 1,5 лет
- 1,5-3 года,
- 4-5 лет,
- больше, чем 6 лет

26. Продливал ли Päästeamet сроки выполнения предписания?

27. Применял ли Päästeamet принудительное денежное взыскание (sunniraha) за невыполнение предписания?

28. Выполнены ли уже какие-нибудь пункты предписания?

- Да, все пункты предписания выполнены,
- Некоторые пункты предписания выполнены, некоторые нет
- Ни один из пунктов предписания ещё не выполнен.

29. Какая приблизительная стоимость ликвидации нарушений пожарной безопасности, которые указаны в предписании?

- до 5000 евро
- 5000-10000
- 11000-20000
- больше, чем 20000 евро.

30. Обращалось ли квартирное товарищество к местному самоуправлению или другим учреждениям для получения финансовой помощи?

31. Получило ли квартирное товарищество какую-нибудь финансовую поддержку для выполнения предписания?
32. Если получило, то в какой сумме.....
33. Ходатайствовало ли квартирное товарищество в банке или в другом финансовом учреждении кредит для выполнения предписания?
34. Получило ли квартирное товарищество кредит для выполнения предписания?
35. Если да, то какая общая сумма кредита?
36. Какой ежемесячный возвратный платёж данного кредита?
37. Способно ли квартирное товарищество самостоятельно выполнить предписания к указанному сроку?
 - Да, способно
 - Скорее всего
 - Не могу точно сказать
 - Скорее всего нет
 - Точно не способно
38. К какому сроку квартирное товарищество способно выполнить предписания?
 - К указанному сроку Päästeamet или раньше
 - 0,5-2 года позднее, чем указанный срок
 - 3-5 лет позднее, чем указанный срок
 - Больше, чем 5 лет позднее, чем указанный срок
39. С какими проблемами сталкивается квартирное товарищество при выполнении предписания?
 - Нехватка финансовых средств для выполнения предписания
 - Недовольство жильцов по поводу выполнения предписания
 - Отсутствие компромисса в теме взятия кредита
 - Отсутствует возможность взять кредит
 - Другое....
40. Какие меры или решения могли бы помочь квартирному товариществу выполнить предписание?

Lisa 2. Poolstruktureeritud ekspertintervjuude küsimused

1. Mis põhjusel esitatakse kõrghoonetele võrreldes tavaliste ehitistega rangemad tuleohutusnõuded? *(küsimus varieerub sõltuvalt eksperdi töövaldkonnast ning pädevusest)*
2. Kas Teile on teada, milliste probleemidega puutuvad olemasolevate kõrgelahoone korteriühistud ettekirjutuse täitmisel?
3. Kas korteriühistud on kunagi pöördunud Teie poole abi saamiseks/ nõu küsimiseks?
4. Milliseid leevendusi rakendatakse tuleohutuse tagamise osas olemasolevate kõrgelahoone suhtes? *(küsimus varieerub sõltuvalt eksperdi töövaldkonnast ning pädevusest)*
5. Milline on*(organisatsiooni nimetus)* tavapärase praktika *haldusmenetluse läbiviimisel/ tuleohutuse valdkonna tööd reguleeritavate aktide väljatöötamisel/ laenu andmisel kõrgelahoone korteriühistule* *(küsimus varieerub sõltuvalt eksperdi töövaldkonnast ning pädevusest)*
6. Milliseid meetmeid oleks võimalik*(organisatsiooni nimetus)* *töökorralduses/ seadusandluses/ praktikas* rakendada, et lihtsustada tuleohutuse tagamist olemasolevates kõrgelahoonetes?

Lisa 3. Korterühistute remondifondi suurus, korteriühistu võlgnevused, kehtiva laenu kuumakse, uue laenu kogusumma ja 1% omafinantseering, uue laenu arvutuslik kuumakse

Korteri- ühistu	Remondifondi suurus ühes kuus	Koguvõlg (koguvõlg / võlg ühes kuus)	Kehtiva laenu kuumakse	Uus potentsiaalne laen (kogusumma / 1 % kogusummast - omafinantseering)	Uue laenu kuumakse (4% intressimäär, 10 aastat tagasimakse periood)
1	5000 eurot	0 eurot	0 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot
2	6000 eurot	2500 / 208 eurot	2800 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot
3	1750 eurot	0 eurot	981 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot
4	1000 eurot	3500 / 292 eurot	0 eurot	100 000/ 1000 eurot	1012 eurot
5	2916 eurot	0 eurot	0 eurot	100 000/ 1000 eurot	1012 eurot
6	4500 eurot	0 eurot	5649 eurot	10000 / 100 eurot	101 eurot
7	5879 eurot	0 eurot	5789 eurot	10000 / 100 eurot	101 eurot
8	2500 eurot	0 eurot	0 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot
9	6667 eurot	0 eurot	0 eurot	20000 / 200 eurot	202 eurot
10	5000 eurot	0 eurot	0 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot
11	1250 eurot	0 eurot	1500 eurot	10000 / 100 eurot	101 eurot
12	5000 eurot	0 eurot	2180 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot
13	6500 eurot	1800 / 150 eurot	0 eurot	100 000 / 1000 eurot	1012 eurot