

TARTU ÜLIKOOL
Sotsiaalteaduste valdkond
Psühholoogia instituut

Ave Habakuk

Korteriühistu üldkoosolek: kvalitatiivne uuring ja arutelu osalemist mõjutavate tegurite analüüs COM-B raamistikus

Magistritöö
Rakendusliku käitumisteaduse õppekava

Juhendaja Riina Raudne

Tartu 2026

Lühikokkuvõte

Korteriühistu üldkoosolek on sündmus, millega puutub iga-aastaselt kokku ligi 300 000 korteriomanikku. Üldkoosoleku eesmärk on vastu võtta otsuseid ning selle formaat on kujundatud korrektse hääletamise korraldamise vaatest, kuid praktikas kasutatakse koosolekut ka arutlemiseks.

Magistritöö eesmärk on mõista, kuidas täna üldkoosolekuid peetakse ning millised tegurid mõjutavad korteriomaniku osalemist üldkoosoleku arutelus. Uurimus põhineb poolstruktureeritud intervjuudel 18 korteriomaniku ja 2 halduriga, kes kirjeldasid kogemusi 26 erineva korteriühistu üldkoosolekuga. Intervjuudest ilmneb, et vastuolu koosoleku eesmärgi ning praktikas toimuvate sõnavõtude vahel põhjustab mõningates ühistutes kurnavaid üldkoosolekuid.

Intervjuude analüüsist tuvastati 12 COM-B raamistikku paigutuvat arutelu osalemist mõjutavat tegurit. Lisaks kõrvutab uurimus tegureid Burkhalter, Gastili ja Kelshaw (2002) teoreetilise arutelumudeli eeltingimustega ning leiab, et arutelu peamised takistused on seotud osalejate tajuga, kas arutelu on koosolekul üldse kohane suhtlusviis. Lahenduste kaardistuse tulemusel töötati välja arutelu toetava koosoleku disain – skript, mis sisaldab käitumiskokkulepete sõlmimist koosoleku alguses ning struktureeritud arutelu. Magistritöö osaks on ka iteratiivse teostatavusuuringu plaan, mis aitab hinnata nõudlust sekkumise vastu, selle vastuvõetavust ja rakendatavust.

Töö järeldeb, et arutelu osalemist ei piira niivõrd oskuste või tahte puudumine, kuivõrd keskkond, mis ei signaleeri, et arutelu oleks oodatud. Kuigi uuringu valim ei võimalda üldistusi, pakub töö rakenduslikku väärtust korteriühistu juhtidele ja halduritele, kes soovivad koosolekuid sisukamalt läbi viia.

Märksõnad: korteriühistu, korteriühistu üldkoosolek, arutelu, ühisvara valitsemine, käitumisteadus, koosoleku disain, arutelu disain, arutlev demokraatia, agregatiivne demokraatia

Abstract

The general meeting of an apartment association is an event that affects nearly 300 000 apartment owners across Estonia each year, as every association is required by law to meet at least annually. The purpose of the general meeting is to make decisions, and its format is designed to ensure correct voting procedures; however, in practice, meetings are also used for discussion.

The aim of this master's thesis is to understand how general meetings are conducted today and what factors influence apartment owners' participation in deliberation at the meeting. The study is based on semi-structured interviews with 18 apartment owners and 2 property managers, who described their experiences with the general meetings of 26 different apartment associations. The interviews reveal that the contradiction between the meeting's formal purpose and the discussions that take place in practice leads to exhausting general meetings in some associations.

The analysis identified 12 factors influencing participation in deliberation, mapped onto the COM-B framework. In addition, the study juxtaposes these factors with the preconditions of the theoretical model of public deliberation by Burkhalter, Gastil, and Kelshaw (2002), finding that the main barriers to deliberation are related to participants' perception of whether deliberation is an appropriate mode of interaction at the meeting. Based on the analysis of the factors that affect an apartment owner's participation in deliberation, the thesis proposes a new meeting design that supports deliberation. In particular the thesis proposes a script for meetings that includes establishing behavioural agreements at the beginning of the meeting and uses structured discussion. The thesis also proposes an iterative feasibility study plan to assess the demand for, implementability and practicality of the intervention.

The thesis concludes that participation in deliberation is constrained not so much by a lack of skills or willingness, but by an environment that does not signal that deliberation is welcome. Although the size of the study's sample does not allow for generalisation, the work offers practical value to apartment association board members and property managers who wish to conduct more substantive meetings.

Keywords: apartment association, apartment association general meeting, deliberation, commons, behavioural science, meeting design, discussion design, deliberative democracy, aggregative democracy, COM-B, Behaviour Change Wheel

Sisukord

Ülevaade.....	5
I - Probleemi kaardistus.....	8
Korteriühistu juhtimine.....	8
Väikestes gruppides otsustamine.....	9
Uuringu eesmärgid.....	11
Uuringu meetodid.....	11
II - Kvalitatiivse uuringu tulemused.....	13
Kuidas peetakse täna üldkoosolekut?.....	13
Millisena tajuvad osalejad üldkoosolekut?.....	16
Millised tegurid mõjutavad korteriomaniku osalemist arutelus?.....	17
Üldkoosoleku arutelu osalemist mõjutavate tegurite ülevaade.....	18
Võimekus.....	18
Võimalus.....	19
Motivatsioon.....	21
Aruteluks vajalikud eeltingimused ja osalemist mõjutavad tegurid.....	23
III - Lahenduste kaardistus.....	24
Sekkumise kirjeldus.....	28
Arutleva üldkoosoleku skript.....	28
IV - Mõju-uuringu visioon.....	30
Eesmärgid.....	30
Meetodid.....	30
Viited.....	33
Lisad.....	36
Lisa 1. Ülevaade internetis saadaval olevatest üldkoosoleku ettevalmistamise juhendmaterjalidest.....	36
Lisa 2. Uuringukutse.....	38
Lisa 3. Küsimuskavad.....	39
Lisa 4. Valimi ülevaade.....	43
Lisa 5. Lihtlitsents.....	48

Ülevaade

Probleem ja selle kontekst

Korteriühistu üldkoosolek on korteriühistutele seadusega ette nähtud otsustusformaad, millega puutub Eestis iga-aastaselt kokku ligi 300 000 korteriomanikku. Koosoleku eesmärk on võtta vastu otsuseid ning selle formaad on kujunenud selliseks, et hääletamise korraldamine oleks võimalikult mugav. Üldkoosolek on tihtipeale ainus koht, kus korteriomanikud suuremas seltskonnas kokku saavad ning sestap peab korteriühistu üldkoosolek täitma sageli korraga nii otsustus- kui arutelufunktsiooni, kuid on võimalik, et arutelu eeldused on sageli täitmata. Magistritöö keskmes on küsimus kuidas peetakse täna üldkoosolekut ning millised tegurid korteriomaniku osalemist üldkoosoleku arutelus kujundavad.

Probleemi mõistmine

Viisin läbi poolstruktureeritud intervjuud 18 korteriomaniku ning 2 halduriga. Analüüsisin andmeid käitumist mõjutavate tegurite raamistikus COM-B, mis liigitab käitumist võjutavad tegurid võimekusteks, võimalusteks ja motivatsiooniks (Michie et al., 2011). Tuvastasin 12 tegurit, mis mõjutavad korteriomaniku osalemist üldkoosoleku arutelus.

Intervjuudest ilmnes, et kuigi iga üldkoosolek ja ühistu on omamoodi erinev, on üldine üldkoosoleku mehhanism väga ühetaoline. Intervjuudest tuli esile kolme tüüpi üldkoosolekuid - tavapärased, kurnavad ning e-hääletusena läbi viidavad. Valdav enamus intervjuueeritavaid kirjeldas füüsiliselt kokku saavaid üldkoosolekuid kui selliseid, kus toimub jauramist ning kus nende enda roll on pigem passiivne.

Peamine taipamine on see, et arutelu osalemist ei piira niivõrd oskuste või tahte puudumine, kuivõrd keskkond, milles koosolek toimub. Seda probleemi ilmestab see, et isegi intervjuueeritavad, kes demonstreerisid intervjuudes tugevat arutlemisoskust või töötavad igapäevaselt kommunikatsioonivaldkonnas kirjeldasid end üldkoosolekul vaikiva ja passiivseks. See viitab, et probleem ei ole osalejates, vaid koosoleku formaadis.

Kõrvutasin korteriomaniku käitumist mõjutavad tegureid Burkhalter et al. (2002) arutelu eeltingimustega ning see ilmestas, et enamik barjääre koondub esimese eeltingimuse alla, milleks on see, kas osaleja tajub arutelu kui antud olukorras kohast suhtlusviisi. Näiteks kui üldkoosoleku toimumiskohaks on planeeritud kortermaja trepikoda või akendeta soojasõlm, ei mõju see kutsena arutleda samavõrd, kui näiteks laud või lauad, mille ümber koosolekul osalejad istuda võiksid.

Oluliseks taipamiseks intervjuudest oli ka see, kuivõrd juhivad üldkoosolekul käitumist implitsiitsed normid, mida keegi eksplitsiitselt ei ole sõnastanud. Värsked korteriomanikud õpivad käitumist vahetu kogemuse kaudu, mis tähendab, et olemasolevad mustrid – sealhulgas düsfunktsionaalsed – taastoodavad ennast.

Halb kogemus aruteluga kujundab järgmiste koosolekute tajumist ja sealset käitumist. Madala motivatsiooniga korteriomanikud loobuvad koosolekutel osalemisest, kõrgelt motiveeritud osalejatel puuduvad tööriistad, kuidas arutellu tõhusalt sekkuda.

Üks taipamisi oli ka see, et üldkoosolekud toimivad täna tihtipeale nõ vertikaalselt, koosolekut juhtivate osapoolte ja ühistuliikme vahel ning väga vähe nõ horisontaalselt, ühistuliikmete vahel.

Lahenduse loomine

Lahenduste kaardistuse tulemusel töötasin välja arutelu toetava üldkoosoleku skripti, mis toob korteriühistukoosolekule arutelujuhi rolli, sisaldab käitumiskokkulepete sõlmimist koosoleku alguses ning struktureeritud arutelu. Skript adresseerib viit COM-B raamistikus kirjeldatud käitumist mõjutavat tegurit. Skripti kasutajana näen koosoleku korraldajat või tema poolt kaasatud arutelujuhti.

Mõju tuvastamine

Kuna käesolev magistritöö on probleemi kaardistuse fookusega ja reaalse rakendamiseni ei jõudnud, pakun vaid välja teoreetilise plaani, kuidas võiks läbi viia sekkumise teostatavusuuringu.

Töö tugevused ja piirangud

Töö tugevuseks pean seda, et selle keskmes on *hidden obvious* – teema, mis on Eesti kontekstis akadeemiliselt uurimata, kuid mis puudutab sadade tuhandete inimeste elu. Üldkoosoleku kogemus on kultuuriliselt jagatud, kuid paistab, et seni pole keegi süstemaatiliselt küsinud, kas see kogemus saaks olla teistsugune. Töö pakub praktilist väärtust korteriühistu juhtidele, halduritele ja kortermajades elavatele sädeinimestele ning see võib olla lähtekohaks nii haldusteenuse arendamisele kui ka laiemalt jõuõlaks arutleva demokraatia oskuste arendamiseks ühiskonnas.

Töö peamine piirang on valimi homogeensus. Kõik intervjueeritavad olid eestikeelsed – muukeelsete korteriomanike kogemus, mis võib anda olulisi täiendavaid nüansse mitmekeelsete ühistute kontekstis, jäi uurimata. Samuti möönan, et valimis olid ülekaalus kõrgharidusega kontoritöötajad, kelle arusaam sõnast “koosolek” ja kogemus arutelu osalemisega võib erineda peamiselt lihttööd tegeva korteriomaniku omast. Piiranguks on ka see, et kasutasin oma uuringus ainult intervjuusid, mitte aga vaatlusi, mis pakuks võimalust täiendavaks probleemi mõistmiseks.

Järeldused ja soovitused

Käesoleva magistritöö põhjal ma ei väida, et kõik üldkoosolekud peaksid olema arutlevad. Ühistus, kus kinnisvarahaldus toimib ja naabrid toimetavad heanaaberlikult, on e-hääletus täiesti piisav. Probleem tekib seal, kus ühistu vajaks edasi liikumiseks paremat üksteisemõistmist, aga üldkoosolek seda ei võimalda. Sellisel juhul on kaks teed – kas kujundada üldkoosolek selliseks, et see toetaks arutelu või tunnistada, et üldkoosolek ongi kitsalt otsustamiseks ning leida arutlemiseks mõni muu formaat.

Soovitused korteriühistu juhatustele ja halduritele:

- Minu töö tuvastas kaks sekkumist, mille mõju koosolekule on keskmine, kuid teostatavus kõrge:
 - Proovige koosoleku alguses sõlmida ühistuga käitumiskokkulepped - see ei nõua lisa-aega ega raha, kuid võib osalejate jaoks formaadi oluliselt selgemaks muuta.
 - Vaadake oma üldkoosoleku päevakorraale ausalt otsa ja eristage selgelt päevakorrapunktid, kus on vaja arutelu või otsustamist. Arge püüdke ühte koosolekusse pakkida mitmeid arutelu vajavaid teemasid.
- Kaaluge arutelujuhi kaasamist nii koosoleku ettevalmistamisesse kui ka läbi viimisesse ühistutes, kus on puudu üksteisemõistmisest.
- Tehke kutsekojale ettepanek, et arutelujuhtimise oskus võiks olla osa halduri oskustest. Selle lisamine toetaks nii haldurite enda heaolu ühistutega töötamisel kui ka võiks parandada korteriomanike koosolekukogemust.

Soovitused teadlastele edasiseks uurimistööks:

- Ühistu on nagu mini-demokraatia ja üldkoosolek on kui mudel-parlament.
- Uurimist vääriks, millal ja mis põhjustel osalevad korteriomanikud ühistu valitsemises ise ning mis puhkudel ja kuidas delegeerivad volitusega oma hääle.
- Samuti vääriks edasi uurimist hüpotees, et kas parem kogemus ühisvaraga seotud aruteludes ja otsustusprotsessides võib toetada laiemat valmisolekut demokraatlikes protsessides kaasa löömiseks.

Tehisintellekti kasutamise deklaratsioon

Selle uurimistöö koostamisel kasutasin generatiivse tehisintellekti rakendusi (Claude, vähemal määral ChatGPT ja Perplexity) abivahendina ideede arendamiseks, töö struktuuri täpsustamiseks, kriitilise tagasiside saamiseks, täiendavate teemakohaste allikate leidmiseks, kvalitatiivsetes andmetes kiiresti orienteerumiseks ning tabelite ja jooniste vormistamiseks. Kõik sisulised valikud ja analüüsid on autori tehtud ning viidatud allikad on kontrollitud ja iseseisvalt läbi töötatud.

I - Probleemi kaardistus

Korteriühistu juhtimine

Kui paljusid inimesi puudutab korteriühistu üldkoosolek?

Korteriühistu üldkoosolekutega puutub iga-aastaselt kokku väga suur hulk Eestis elavaid inimesi. 2018. aastal kehtima hakanud korteriomandi- ja korteriühistuseadusega muutusid korteriühistud kohustuslikuks ning seadusest tulenevalt peab üldkoosolek toimuma vähemalt kord aastas (Koppel, 2017; Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, 2024; Mittetulundusühingute seadus, 2023). On keeruline öelda, kui palju täpselt on Eestis korteriomaniikke, sest korter saab olla kaasomandis ning kõik korteriomanikud ei ela oma omandis olevates korterites, kuid võttes aluseks, et Eestis on 389 101 korterit, milles elatakse ning 70% juhtudest elab korteris omanik ise, on Eestis vähemalt 272 370 korteriomanniku (Statistikaamet, 2022a, 2022b). Seega on korteriühistu üldkoosolek sündmus, millele kulub aastas sadutuhandeid inimtunde.

Mida teame korteriühistu üldkoosoleku kogemusest?

Korteriühistu üldkoosolekut kirjeldatakse omavahelistes vestluste tihtipeale kui ebameeldivat, kuid paratamatut sündmust. Kuigi korteriühistu üldkoosolekuid ei ole Eestis akadeemiliselt uuritud, pakuvad viimaste aastate kunstilised tõlgendused pilti sellest, milline on tihtipeale üldkoosoleku kogemus. Korteriühistu koosolekut on käsitlenud nii Levila komöödiasari "Ühistu", kui ka 2025. aasta Eesti paviljon Veneetsia arhitektuuri biennaalil (Nõmmik & Naan, 2021; Rattasepp & Liiva, 2025). Mõlemas teoses korduvad teatavad elemendid - on koosoleku juhataja, kes püüab ühistut igavatest olmeteemadest läbi navigeerida; pinge kiiresti otsuseni jõudmise soovi ja õhus olevate ebaselguste vahel; protesteeriv hää, kellel on mitme punktiga probleeme; kirvena arutelude peakohal rippuv kvoorumi nõue, lugupidamatu suhtlus osalejate vahel (Nõmmik & Naan, 2021; Rattasepp & Liiva, 2025). Et kaks niivõrd erinevat kunstilist tõlgendust kattuvad, siis viitab see sellele, et meil on kultuuriliselt jagatud arusaam sellest, milline üldkoosolek on - ning et see ei ole meeldiv kokkusaamine. Samuti viitavad need kunstilised kirjeldused sellele, et koosolek ei tegele pelgalt hääletamisega, vaid seal on ka arutlemist.

Reguleeritud on otsustamine, aga mitte see, kuidas ühistu otsuseni jõuab.

Seaduse (Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, 2024; Mittetulundusühingute seadus, 2023) järgi on korteriühistu üldkoosolek korteriühistu otsustusprotsessi keskne element, mis on otsustusvõimeline, kui kohal on vähemalt pooled korteriomanikud või nende volitatud esindajad. See tähendab, et korteriühistu üldkoosolekul osalemine ei ole korteriomanikule kohustuslik, kuid kui koosolek on kokku kutsutud ning läbi viidud korrektselt, on selle otsused siduvad kõigile korteriomanikele. Korteriühistu üldkoosolekul saab hääletada selliste küsimuste üle, mis on päevakorda võetud. Spontaanselt lisanduvaid ettepanekuid saab koosoleku päevakorda lisada, kuid nende üle otsustamiseks tuleb enne ülekaalukas üksmeeles otsustada nende päevakorda lisamine. Seadus reguleerib kitsalt otsustamist, kuid ei piira ega suuna seda, kuidas otsusele jõutakse.

Ka praktikas puudub tugi otsuseni jõudmise protsessi kujundamiseks. Kontrollimaks, millist tuge pakutakse täna üldkoosoleku läbiviijatele sisestasin Google'i otsingumootoris "korterühistu koosoleku läbiviimine". Ülevaade otsingutulemustest on nähtav lisas 1. Esimesed 10 tulemust käsitlesid üksnes koosoleku formaalset läbiviimist – kuidas korrektselt üldkoosolek välja kuulutada, kuidas sellest teavitada, millised on kvooruminõuded ning kuidas korrektselt protokollida koosoleku otsuseid. Ühistuliikmetele otsuste tutvustamise osas toob vaid Eesti Korterühistute Liit välja, et "Ühistu üldkoosoleku [sic!] õnnestumiseks on väga oluline, et päevakorrapunktid oleks täpselt paigas ja selgelt väljendatud." ning "tuleb jälgida, et soovijad saaks sõna, kuid samas päevakorrapunktidest kinni pidada" (Eesti Korterühistute Liit, 2025). Seega olemasolevate juhiste kohaselt on üldkoosolek on koht, kus võetakse vastu täpses sõnastuses otsuseid – tullakse kokku, et hääletada ning vormiliselt arutelu ette ei nähta.

Väikestes gruppides otsustamine

Arutlev vs agregatiivne demokraatia

Demokraatlikus otsustusprotsessis eristatakse agregatiivset ja deliberatiivset ehk arutlevat demokraatiat (Chambers & Warren, 2025). **Arutlev demokraatia** tugineb ideaalile, et inimesed kogunevad võrdsetel alustel ja vastastikuse lugupidamisega, et arutada ühiseid küsimusi ning nende arutelude põhjal teha otsuseid, mis nende elu mõjutavad (Bächtiger et al., 2018, lk 2). **Agregatiivne demokraatia** toimub läbi selle, et individuaalseid eelistusi väljendatakse hääletamise teel (Chambers & Warren, 2025).

Oluline on välja tuua, et demokraatliku otsustamise kontekstis ei ole arutelu igasugune arvamuse avaldamine või koosolekul sõna võtmine. Bächtiger et al. (2018) defineerivad **arutelu** minimaalselt kui **dialoogi, mis hõlmab ühist huvi pakkuvates küsimustes erinevate eelistuste, väärtuste ja huvide kaalumist ning nende mõtestamist**. Sellest võib tuletada, et arutelu võib jääda tekkimata kahel moel: kas nii, kui osapooled vaikivad ja ei astu dialoogi või kui võetakse küll sõna, kuid sõnavõttud ei kaalu üksteise seisukohti ega otsi ühisosa. Käesolev töö käsitleb osalemist arutelus mõlemat silmas pidades - oluline ei ole üksnes see, kas korteriomanik võtab sõna, vaid ka see, kas tal õnnestub panustada ühisesse mõtestamisesse.

Agregatiivse ja arutleva demokraatia vastandus on siiski kontseptuaalne, mitte praktiline, sest demokraatlikus otsustusprotsessis on nii arutelu kui hääletus üldjuhul olulised, kuid eri etappides (Bächtiger et al., 2018, lk 2). Hääletusele eelneva arutelu ülesanne on aidata osalejatel paremini mõista käsitletavaid küsimusi, nii enda kui teiste huvisid ja seisukohti, jõuda kokkuleppele või juhtudel, kus kokkulepet ei saavutata, struktureerida ja selgitada aspekte, mis põhjustavad erimeelsusi ja nii raamistada hääletus (Bächtiger et al., 2018, lk 2).

Korterühistu kui ühisvara juhtimine

Korterühistu valitseb paljude korteriomanike ühist ressursi - see tähendab, et erinevate huvidega omanikud peavad selle valitsemiseks tegema koos otsuseid. Ühisressursi valitsemise uurimise eest Nobeli preemia saanud Elinor Ostrom on kirjeldanud, et kestlikult ühisressursside haldamine eeldab, et ressursi kasutajad suudavad kollektiivselt välja töötada

reegleid ja lahendada erimeelsusi ning et need, keda reeglid puudutavad, peavad saama osaleda nende kujundamises (Ostrom, 1990, lk 90–101). Pelgalt hääletamise teel selliseid reegleid luua ei saa, sest sisuliselt järgitavate ühisvara kasutamise reeglid eeldavad erinevate osapoolte võimaluste ja vajaduste mõistmist. Seega vajab ühisressursi valitsemine nii agregatiivse kui ka arutleva demokraatia elemente.

Arutelu eeltingimused

Isegi, kui inimesed kogunevad ühte ruumi otsust tegema ja neile antakse võimalus kõnelemiseks, ei tähenda see, et tekib arutelu, mis vastab arutleva demokraatia tingimustele. Burkhalter et al. (2002) kirjeldavad nelja eeltingimust, mille täitmisel arutelu üldse tekkida saab:

- Esiteks peavad osalejad tajuma arutelu kui antud olukorras kohast suhtlusviisi – see on osalt implitsiitne arusaam sellest, kuidas on selles grupis normaalne käituda.
- Teiseks peavad nad nägema vähemalt mingisugust ühisosa võimalikkust, olgu see siis jagatud arusaamade, keele või otsuste tasandil.
- Kolmandaks on vaja oskusi, et oma huve sõnastada, argumente esitada ja teistega dialoogi astuda.
- Neljandaks peavad osalejad olema piisavalt motiveeritud, et töödelda esitatud argumentide sisu, mitte toetuda ainult heuristikutele nagu rääkija enesekindlus või roll.

Kui need tingimused ei ole täidetud, võib arutelu näiliselt küll toimuda, kuid see võib jääda pelgalt hääletuse eelseks formaalsuseks, mis ei aita kaasa selguse või kokkuleppe saavutamisele.

Korteriühistu valitsemist puudutava kirjanduse kokkuvõte

Korteriühistu on oma olemuselt ühisressursi valitsemise institutsioon. Ostromi (1990, lk 90) printsiipide kohaselt eeldab kestlikult ühisressursi kasutamine muu hulgas seda, et reeglite täitjad osaleksid ka reeglite loomises ning et ühisvara kasutajatele oleks olemas lihtsalt ligipääsetav konfliktide lahendamise mehhanism. Kumbki neist printsiipidest ei realiseeru pelgalt hääletamises – mõlemad eeldavad, et ühisvara kasutajad kaaluksid koos eelistusi, väärtusi ja huve, st arutleksid Bächtiger et al. (2018) tähenduses.

Arutelu ei teki aga lihtsalt sellest, et inimesed saavad ühes ruumis kokku. Selleks peavad olema täidetud Burkhalter et al. (2002) eeltingimused. Üldkoosolekute kunstilised kirjeldused ja Eesti Korteriühistute Liidu juhised indikeerivad, et tänasel üldkoosolekul need eeltingimused alati täidetud ei ole. Selles peitub omamoodi pinget – üldkoosolek on seadusega kujundatud otsustamise organiks, kuid osalejad soovivad seda kasutada ka aruteluruumina.

Kui seda pinget leevendada seeläbi, et muuta üldkoosolek väga rangelt agregatiivseks, võivad ühistus jääda täitmata Ostromi ühisvara kestliku valitsemise printsiibid ning seeläbi kannataks ühisvara pikaaegne toimimine. Käesoleva töö lähtekoht on, et arutelu võimaldamine on väärtuslikum kui sellest loobumine. Selleks, et luua sihipäraselt arueluks sobivaid tingimusi, on tarvis mõista, millised tegurid korteriomaniiku osalemist arutelus täna kujundavad.

Uuringu eesmärgid

Magistritöö eesmärk on uurida korteriühistu üldkoosolekut osalejate vaatest. Peamine uurimisküsimus on:

- Millised tegurid mõjutavad korteriomaniku osalemist üldkoosoleku arutelus?

Alaküsimused on:

- Kuidas peetakse täna üldkoosolekut ning kuidas osalejad seda tajuvad?
- Millised tegurid soodustavad või takistavad korteriomaniku osalemist arutelus?
- Millised sekkumised võiksid arutus osalemist toetada?

Uuringu meetodid

Sihtrühm ja valim

Intervjueerisin korteriomanikke, volitusega üldkoosolekutel osalenud inimesi ja korteriühistu haldureid. Selliselt piiritletud valimisse oli võimalik kaasata nii aktiivseid osalejaid kui ka neid, kes ei ole viimastel aastatel koosolekutel osalenud, et võimaldada võrrelda erinevaid kogemusi ja tuvastada võimalikke mehhanisme, mis kujundavad aktiivset osalemist või sellest kõrvale jäämist. Keelebarjääri tõttu piiritlesin valimi eesti või inglise keelt kõnelevate korteriomanikega.

Valimi suurus kujunes uuringu käigus iteratiivselt ning tegemist on mugavusvalimiga. Korteriomanike värbamiseks postitasin kutse omaenda Facebooki lehele ning lähenesin intervjuuettepanekuga ka otse erinevatele inimestele. Kaks inimest, kelle poole otse pöördusin, keeldusid uuringus osalemast. Lisaks intervjueerisin ka haldureid, sest nad puutuvad kokku väga erinevate ühistute üldkoosolekutega ning esindavad regulatiivset vaadet üldkoosolekutele. Uuringu kutse, mida osalejad nägid intervjuule registreerumisele eelnevalt, on toodud lisas 2.

Intervjueerisin 18 korteriomanikku või nende esindajat, kes kirjeldasid oma kogemusi 26 erineva korteriühistu üldkoosolekutega. Kaks intervjuud toimusid paarisintervjuudena, ülejäänud olid individuaalsed intervjuud. Intervjueeritavad olid vanuses 32-62 aastat, mehi oli intervjueeritavate seas 8, naisi 10. Kõik intervjuud toimusid eesti keeles. Enamik intervjueeritavaid oli kõrgharidusega, ainult ühe intervjueeritava haridustee lõppes keskharidusega. Vanim maja, mille ühistuelust intervjuus räägiti, valmis aastal 1928, värskeim aastal 2021. Kõige väiksemas ühistus on neli korterit, suurimas 98 korterit ja mõningad äripinnad.

Tegin kaks intervjuud halduritega. Üks haldur omab tase 6 (kõrgeim) kinnisvara haldusjuhi kutset, teine haldur oli intervjuu hetkel taotlenud kinnisvara haldusjuhi taset 4.

Valimi kirjeldus on leitav lisas 4. Intervjuud viisin läbi perioodil märts – aprill 2026 ning intervjuud kestsid vahemikus 10-70 minutit. Intervjuude kestus lühenes intervjueerimisperioodi kulgedes. Kui esimesed intervjuud olid pikemad ning avaramad, kirjeldades üldkoosolekuid laiemas kontekstis, siis intervjueerimisperioodi lõpu poole

keskendusin konkreetset viimasel üldkoosolekul toimunu kirjeldustele. Kõige lühemad intervjuud toimusid intervjueeritavatega, kes ei käi korteriühistu üldkoosolekutel ning kes said seega vaid avada oma mitte-osalemise põhjuseid.

Andmete kogumine ja töötlemine

Kuna käesoleva uuringu fookuses on osalejate subjektiivsed kogemused korteriühistu koosolekutelt, siis valisin kvalitatiivse uurimisstrateegia. Kasutasin andmete kogumiseks poolstruktureeritud intervjuusid. Intervjuukavad on leitavad lisa 3.

Uurimust ette valmistades kaalusin ka vajadust taotleda uuringule eetikakomitee luba, kasutades selleks Eesti Teadusagentuuri inimuuringute hea tava põhimõtteid ning otsustasin, et kuna uurimus ei vasta inimuuringute hea tava kavandi p.3.2.2 ühele tingimusele, ei ole eetikakomitee luba tarvis taotleda (Eesti Teadusagentuur, 2024). Küsisin kõigilt intervjueeritavalt teavitatud nõusolekut. Tutvustasin kõigile intervjueeritavatele enne intervjuu algust suuliselt uuringu eesmärgi ning küsisin luba intervjuu lindistamiseks või intervjuust märkmete tegemiseks. Lubasin intervjueeritavatele, et kasutan andmeid uuringu tulemustes ainult anonümiseeritud kujul.

Intervjuud toimusid kas füüsiliselt kohtudes erinevates söögikohtades, telefoni teel või üle videokõne. Salvestasin intervjuud telefoni häälmemode rakendusse. Kõigist intervjuudest ei olnud mul võimalik helisalvestust teha, sellisel juhul tegin intervjuu ajal kirjalikke märkmeid, mida täiendasin vahetult peale intervjuu lõppu. Helisalvestused laadisin üles TalTechi kõnetehnoloogia labori avalikku kõnetuvastuse teenusesse. Üleslaetud andmeid hoiustati TalTechi hallatavatel serveritel, mis asuvad Eesti territooriumil (TalTech keeletehnoloogia laboratoorium, 2022). Peale transkriptsiooni loomist parandasin teksti käsitsi ning eemaldasin isikut tuvastada võimaldava info (nimed, täpne aadress, tööandja nimi, etc) sealsamas keskkonnas ning andsin igale intervjueeritule pseudonüümi. Peale tekstifailide allalaadimist kustutasin failid TalTechi keskkonnast, mille tulemusena kustutati need üheskoos seotud tekstiliste transkriptsioonidega lõplikult. Samuti kustutasin telefonist algsed audiofailid.

Pseudonümiseeritud tekstifailidele andsin ligipääsu tehisaru rakendusele Claude, kes vormindas intervjuufailid lihtsamini kasutatavaks - korrastas intervjuu liigenduse ja märkis võimalikud automaatse transkribeerimise käigus tekkinud vead. Tehisaru ei teinud ise ühtegi sisulist muudatust intervjuufailidesse. Pseudonümiseeritud ning vormindatud tekstifailid tõstsin Miro tahvile ning kodeerimist viisin läbi Miro keskkonnas.

Uuringu tulemuste osas toodud tsitaate olen loetavuse huvides toimetanud, eemaldades sealt partiklid ning lisades nurksulgudes selgitusi, kui intervjueeritav viitab tsitaadis asesõnaga mõnele olulisele fenomenile.

Andmete analüüs

Andmete analüüsiks kasutasin (Gale et al., 2013) kirjeldatud framework meetodit, kus kombineerisin induktiivset ja deduktiivset meetodit. Valisin selle meetodi, sest tegemist on rakendusliku käitumisteaduse uuringuga, kus teadsin juba uuringut planeerides, et kavatsen andmeid analüüsida kasutades käitumist mõjutavate tegurite raamistikku ning framework

meetod kirjeldab justnimelt sellist kvalitatiivset uurimust, kus analüütiline raamistik on juba olemas.

Peale intervjuude töötlemist lugesin need veelkord läbi ning kirjutasin enda jaoks vabas vormis välja esmased märkamised. Seejärel võttes aluseks COM-B raamistiku (Michie et al., 2011) ja kirjutasin välja intervjuude lugemise käigus märgatud käitumist mõjutavad koodikategooriad. Järgmise sammuna läksin tagasi intervjuude juurde, ning kodeerisin Miro tahvil intervjuud. Kasutasin eelmises sammus välja töötatud koodi, kuid lõin juurde ka uusi koodi, mida intervjuude läbi töötamisel märkasin. Seejärel indekseerisin materjali, kirjutades Excelis lahti iga märgatud koodi tähenduse, koos viidetega konkreetsetele intervjuudele ning tsitaatidega, mis koodi ilmestavad. Indekseerimise käigus kasutasin ka tehisarut rakendus Claude. Olles märganud mõnd uut koodiilmingut kasutasin Claude'i uurimisassistendina ning palusin tal kontrollida, kas ka teistes intervjuudes ilmneb viiteid, mille puhul oleks kohane kasutada sama koodi. Claude kogus transkriptsioonidest kokku esmase musta materjali, otsuse selle kohta, kas kood teistes intervjuudes tõesti ilmneb, tegin ise. Viimaks koondasin koodid teguriteks ning kirjutasin tegurite baasil analüüsi.

Uurija positsioon

Olen ise korteriomanik ning osalenud kahe erineva korteriühistu üldkoosolekul. Magistritöö teemapüstitus lähtus mu enda kogemusest üldkoosolekul osalemisega, kus mul tekkis küsimus, miks kohtumine muidu meeldivate inimestega üldkoosoleku kontekstis ebameeldivalt mõjub. Oma igapäevatoos tegelen arutelude disainimise ning hõlbustamisega, mis mõjutab, milliste tegurite olemasolu või puudumist intervjuueeritavate kogemustes märkan. Intervjuukava koostas avaralt, et leida üldkoosoleku kogemusi, mis ei pruugi ühtida minu enda kogetuga. Kodeerides otsisin teadlikult vastuolusid oma enda eeldustele.

II - Kvalitatiivse uuringu tulemused

Kuidas peetakse täna üldkoosolekut?

Kuidas toimub korteriühistu koosolek?

Erinevate intervjuueeritute poolt kirjeldatud koosoleku toimemehhanism üsna universaalne. Koosolekule eelnevalt koostavad korteriühistu juhatus ja/või haldur koosoleku päevakorra ning edastavad ühistule koosoleku kutse. Valdav enamus ühistu lihtliikmetest ei osale päevakorra koostamises - millest räägitakse ja mida otsustatakse panevad paika ühistu juhatus ja haldur. Koosoleku kutse teavituskanalitena mainisid intervjuueeritud e-mailile tulevat teadet ning ühistu trepikotta riputatavat teadet.

Kui koosolek toimub e-hääletusena peavad ühistu liikmed ette teada antud kuupäevaks saatma kas meili teel või ühistu halduskeskkonna (nt Korto) vahendusel oma hääled.

Füüsiliselt kokku saav korteriühistu üldkoosolek toimub enamasti kas ühistu enda ruumides (trepikoda, soojasõlm, garaaž, hoov) või ühistule lähedal asuvas, enamasti avalikus omandis

olevas hoones (lastead, kool, kultuurimaja). Üldkoosolek algab kogunemisega, kus haldur või korteriühistu juhatus teevad kindlaks, kas kvoorum on koos, s.t. kas kokkulepitud ajaks on kokku tulnud enam kui poolte korteriühistusse kuuluvate korterite omanikud või nende esindajad. Seejärel võetakse läbi kohustuslikud päevakorrapunktid (päevakorra kinnitamine, koosoleku juhataja ja protokollija valimine, enamasti ka majandusaasta aruande kinnitamine), millele järgnevad harilikult sisulist otsustamist vajavad punktid (nt tegemist vajavate tööde prioriseerimine, arendusprojekti eelarve kinnitamine, jne). Tihti lõpeb päevakord punktiga "muud küsimused" või tekib sellesisuline arutelu orgaaniliselt koosoleku lõpus. Intervjuudes kirjeldatud koosolekud kestsid vahemikus 20 minutit kuni 5 tundi.

Rollid ühistu juhtimises

Korteriühistu haldur. Haldur on haldusfirma esindaja, kelle ülesanne on tagada, et ühistu poolt tellitud teenused (näiteks trepikodade koristus või prügivedu) toimiks. Lisaks võib haldur olla ehitus- või remondiprojektides projektjuhiks. Haldurid saavad Kutsekoja kaudu taotleda kutset, kuid intervjueritud korteriomanikud ei toonud selle olemasolu intervjuudes iseseisvalt välja (Kutsekoda, 2022b).

Haldur peaks olema see osapool, kelle poole korteriühistu elanikud ja liikmed probleemidega pöörduda saavad - kuid mitmetes intervjuudes mainitakse, et on ebaselge, millega täpselt halduri poole pöörduma peaks ning millega ühistu juhatuse poole. Intervjuudest ilmneb, et tihtipeale on haldur see, kes valmistab ette korteriühistu üldkoosoleku ning kes viib ka koosoleku läbi. Mitmes intervjuus räägiti halduritest, kes on samaaegselt ka korteriühistu juhatuse liikmed.

Korteriühistu juhatus. Korteriühistu juhatus koosneb enamasti korteriomanike seast valitud inimestest, kelle ülesanne on korteriühistut juhtida. Juhatus saab oma mandaadi üldkoosolekult ning koosolekutevahelisel ajal on neil üksjagu autonoomiat otsuste tegemiseks. Juhatuse töö võib olla tasustatud või tasustamata - intervjuudes kirjeldatud ühistute seast leidis mõlemat tüüpi juhatusi. Intervjueritute seas oli mitmeid, kes on varemalt olnud korteriühistu juhatuses ning üks intervjueritute oli seda ka intervjuu ajal.

Juhatuse liikme roll ei ole lihtne ega prestiižne – mitmed intervjueritavad tõid enda kohta välja, et neil ei ole soovi olla juhatuses. Intervjuudes mainiti korduvalt, et juhatuseliikmete leidmine on keeruline ning väljendati pigem tänulikkust nende inimeste suhtes, kes seda rolli kannavad. Intervjueritavad enamasti teavad, kes on juhatuse liikmed ning on vähemalt ühe juhatuse liikmega vahetult suhelnud. Mitmetes ühistutes valmistab üldkoosoleku ette korteriühistu juhatus ning samuti võtab enda peale üldkoosoleku juhtimise. Sellistel üldkoosolekutel on kohal ka haldur, tema ülesandeks on kindlate teemade tutvustamine ja/või koosoleku protokollimine.

Korteriühistu lihtliikmed. Enamik intervjueritute osaleb ühistuelus lihtliikmena – nad omavad korteriühistust korterit. Lihtliikmed on kursis eelkõige omaenda korteri füüsilise ruumiga seotud osaga ühistust - näiteks kui ühistus on mitu trepikoda või maja, siis paremini ollakse tuttav sama trepikoda jagavate korteriomanikega, kui et terve ühistuga. Üldkoosoleku toimumisest saavad lihtliikmed enamasti teada, kui ilmub üldkoosoleku teade. Aktiivsemad lihtliikmed teevad ka juba aegsasti ühistu juhatusele ettepanekuid teemade osas, mida ühistu üldkoosolekul käsitleda.

Koosolekute tüübid

Intervjuudest ilmnes kolme tüüpi üldkoosolekuid. Esiteks toimuvad **harilikud üldkoosolekud** – koosolekud, mis ei tekita korteriomaniikes elevust ja mida talutakse, mis kestavad harilikult vähem kui kaks tundi, kus arvamuste avaldamise ja küsimuste küsimise hetkedel toimub mõningast teemast kõrvale vajumist või mõningate aspektidega liiga detailseks minemist, kuid kus enamasti suudetakse jõuda korteriühistut arendavate otsusteni.

“Minul negatiivset assotsiatsiooni [ühistu üldkoosolekuga] ei olegi. Lootus on kuulda, et kõik läheb päris hästi, majandusaasta aruanne on korrektselt koostatud, revisjon läbi viidud ja lähme hooga edasi ja majal ei ole mingit katastroofilist failure’it.” – Taavet

Teiseks toimuvad **kurnavad üldkoosolekud**. Need on koosolekud, kus juba koosolekule eelnevalt võib olla õhus mõningane pinge, kus koosolekul osalejad käituvad üksteise suhtes mitte-lugupidavalt, kus koosolek kestab rohkem kui 2 tundi või kus koosolekul ei õnnestu vastu võtta korteriühistut arendavaid otsuseid.

“Ja siis on nagu see, et sa lähed sinna ja inimesed lähevad nagu kirglikuks – igaüks räuskab enda mätta otsast. Ja siis kokkuvõttes tuletatakse kogu aeg meelde, et neil on kaheksapunktiline päevakord, et siis lõpuks nagu esimesele kahele punktile kulub kõik tund ja 30 minutit ära ja siis viimase kuue punkti jaoks jääb pool tundi.” – Tõnis

Intervjuudest ilmneb, et see, kas koosolek muutub kurnavaks, sõltub peamiselt kahest tegurist – kui mitmekesine või kui suur on ühistu. Mitmekesistes ühistutes, kus korteriomaniike väärtused, rahalised võimalused, prioriteedid või kultuuriline taust erinevad, on otsuste tegemine mitmemõõteline. Oluliseks muutub mitte ainult “kas teeme”, vaid “kuidas teeme”. Hääletusega on võimalik küll eelistused kokku liita, kuid see ei võimalda teha nähtavaks, mis nende taga peitub. Ühistu suurus lisab sellele mahupiirangu – kui koosolekul osaleb paarkümmend inimest, on väljakutsuv kuulata ära seisukohad isegi ühe päevakorrapunkti osas. Need kaks tegurit kokku loovad keskkonna, kus arutelu on ühelt poolt kõige vajalikum, aga teisalt ka kõige keerukam.

“Aga väga raske on nagu mitte vahet teha sellele, et seal on terve kari noori inimesi, kes tahavad nagu oma kinnisvara väärtust kasvatada. Samal ajal terve hulk vanemaid inimesi, eriti venekeelseid inimesi, kes õieti ei saa aru sellisest protsessist – nad on väga hirmul, nad on väga mures. Nad küsivad küsimusi, mis on väga konkreetselt ikka sellega seotud, mitte et millise radika paneme siia, vaid et kui mitu eurot siis arvele iga kuu juurde tuleb.” – Joonas

Kolmandaks, peetakse üldkoosolekuid **e-hääletamise teel** – sellistel puhkudel on arutlemine ja otsustamine eraldatud. Intervjuudest ilmnes, et e-hääletuse kasutamine võib tuleneda kahest erinevast põhjusest. Ühistutes, kus korteriühistu liikmed usaldavad juhatust ja haldurit ning kus päevakorras ei ole keerukaid küsimusi, on e-hääletus loomulik ja tõhus valik, sest arutelu järele puudub vajadus. Teisalt võib e-hääletuse kasutamine ilmestada ka seda, et on jõutud tupikseisu. Kui ühistus ei ole arendusprojektidel eestvedajat võimaldab e-hääletus seaduses nõutud miinimumi kõige väiksema ressursikuluga ära teha. Sellisel juhul ei ole

e-hääletus usalduse väljendus, vaid pigem vältimine, sest füüsilised kokkusaamised pole vilja kandnud.

Kõige parem üldkoosolek on kindlasti see, kui on e-hääletus [naerab]. Ehk siis majandusaasta aruande ja majanduskava kinnitamine lähebki kõige kiiremini. – Haldur, M45

Millisena tajuvad osalejad üldkoosolekut?

Intervjueeritavad toovad üldkoosoleku eesmärgina välja selle, et tegemist otsustamiseks kokku kutsutud koosolekuga.

Korteriühistu koosoleku eesmärk on tegelikult juhtimisotsuste vastuvõtmine, et see ongi see nagu koht, kus me hääletame, võtame vastu mingid otsused. – Tõnis

Noh, see võiks olla selline, kus me teeme endale kasulikke ja häid otsuseid. Et oma nagu ümbruskonda, kus me oleme nagu paremaks muuta, koos. – Liina

Samas ilmneb intervjuudest selgelt, et eksisteerib ka soov naabritega arutleda – tõstatada ühistueluga seotud küsimusi, mõista teiste võimalusi ja vajadusi, leida üheskoos lahendusi.

Mina tahaksin väga seda, et näha, mis teistel on mingisugused probleemid – äkki teistel on ka niimoodi, et näiteks laps kodus ja vahepeal töötab, äkki võiks teha sinna hoovi mingisuguse kontori maja. /.../Et kusagil peaks mingi platvorm olema, et oleks võimalik selliseid nice-to-have ideid ka lauale panna – mitte ainult neid tulekahjusid. – Triin

Aga sellist filosoofilist teemat, kuidas üleüldse kõik koos siin eksisteerida – seda on vähe. /.../ Lõppude lõpuks on mingisugused asjad, mille võiks kuidagi lihtsalt kokku leppida, mis on okei, mis ei ole okei, sest kõik need hõõrumised korteriomanike vahel tekivadki sellest, et ühed leiavad, et neil on see õigus, teised leiavad, et ei ole. Inimestel on hästi erinevad ootused korteriühistu ja kortermajas elamise osas. – Kaspar

Intervjueeritavate kogemuses on üldkoosolek enamasti ainus koht, kus korteriomanikud suuremas koosseisus kokku saavad. Eelnevast joonistub välja olukord, kus üldkoosoleku formaat on kujundatud otsustamiseks, kuid osalejad otsivad sealt ka arutelu.

Mis nagu pärsib seda koosolekut – eesmärk on üks, aga see, mis sees toimub, on tegelikult teine. See ei lasegi sellel eesmärgil kunagi nagu täituda. – Tõnis

Arutelu üldkoosolekutel ka toimub – osalejad võtavad sõna, esitavad seisukohti, küsivad küsimusi, kuid probleem on selles, et see, mis koosolekul toimub ei vasta Burkhalter et al (2002) tähenduses arutelule: vastastikust kuulamist, argumentide kaalumist ja oma seisukoha uuendamist uue info valguses esineb harva. Selle asemel kirjeldavad paljud intervjueeritavad olukordi, kus üksikud osalejad domineerivad, ülejäänud vaikivad ning sõnavõttud ei haaku üksteisega.

Seal läks nii lappama, kõik kraaksusid ja pahandasid sellistel põhjustel, et kes-kelle lillesibula oli välja kaevanud või kas peaks selle kirsipuu maha võtma. Seal majas elas palju

pensionäre, kes olid eluaeg seal elanud. Ma istusin seal niimoodi vaikselt puu all ja vaatasin, et mis toimub. See kestis kolm tundi! – Maria

Jooksva küsimuse all võid kõike arutada, aga see enamasti läheb laadaks, läheb käest ära. Alati on keegi, kes ütleb: “Kuule, aitab küll, läheme nüüd koju ära.” – Kaspar

Üldkoosoleku kogemus ei ole alati negatiivne. Intervjueeritavad, kelle ühistul on usaldusväärne juhatus ja asjalik haldur kirjeldavad koosolekuid, mille kulgu nad suudavad prognoosida ja kus frustratsioon puudub.

Mul seostub [üldkoosolek] [naabrist ühistuesinase] ja šampuse joomisega õues. Vaata, inimene tegi hästi ära, see on tore, ma [tulen koosolekule] suurima hea meelega, mul on hea meel, ma mõtlen seda võiks tihemini teha. – Aet

Varieeruvus viitab sellele, et üldkoosoleku kogemus ei ole paratamatu, vaid sõltub erinevatest tingimustest. Paljudes ühistutes eksisteerib pingeline üldkoosoleku vormilise eesmärgi (võtta vastu otsus) ja praktilise kulgemise (arutlemine) vahel. Selleks, et neid tingimusi süstemaatiliselt kaardistada, analüüsin järgnevalt intervjuudes kuuldut COM-B raamistikus.

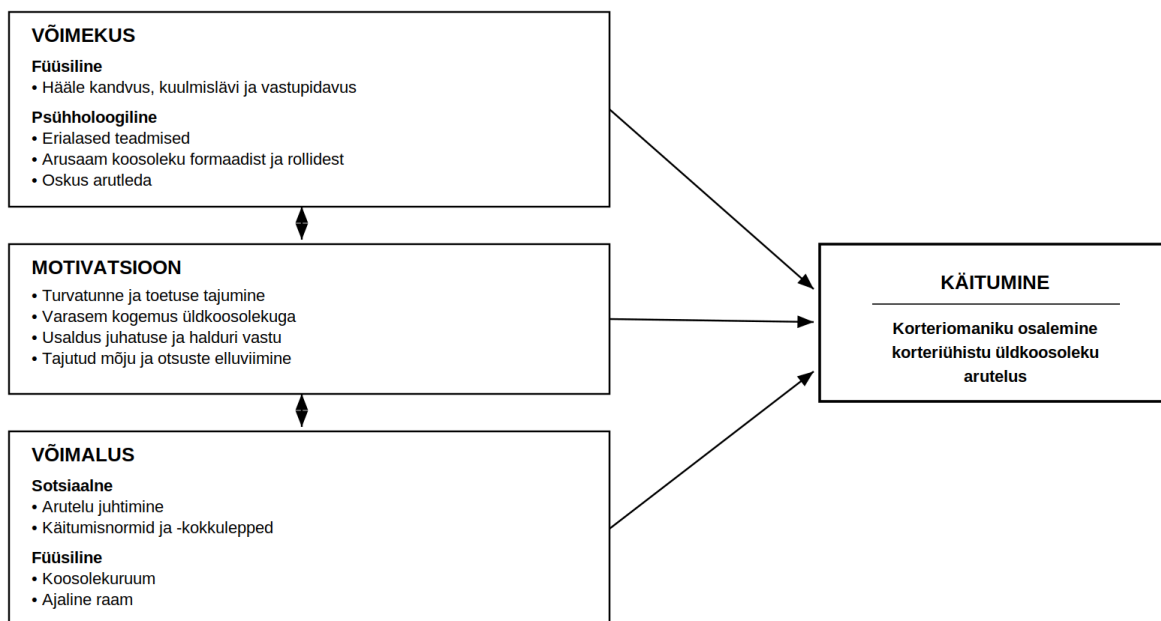
Millised tegurid mõjutavad korteriomaniku osalemist arutelus?

Käitumist mõjutavate tegurite analüüsiks kasutan COM-B raamistikku, mis võimaldab analüüsida erinevate tegurite koosmõju ning leida süstemaatiliselt käitumist mõjutavaid sekkumisvõimalusi (Michie et al., 2011). Tegurite paigutamisel raamistikku säilitasin ülemise tasandi struktuuri (võimekused, võimalused, motivatsioon). Motivatsiooni puudutavate tegurite puhul ei eristanud ma süstemaatiliselt teadvustatud ja teadvustamata motivatsiooni, kuna intervjuude andmestik seda eristust ei toetanud ning paljud tegurid kannavad endas mõlemat dimensiooni.

Tuvastasin intervjuudest kokku 12 tegurit, mis mõjutavad korteriomaniku osalemist üldkoosoleku arutelus. Kuigi tegurid kirjeldavad indiviidi käitumist, ei mõjuta need mitte ainult seda, kas üks inimene arutelus osaleb – nende koosmõjust sõltub ka see, milliseks koosolek tervikuna kujuneb. Ülevaade tuvastatud teguritest on toodud joonisel 1.

Joonis 1

Intervjuude analüüsi tulemusel tuvastatud korteriomaniku arutelus osalemist mõjutavad tegurid COM-B raamistikus.



Üldkoosoleku arutelus osalemist mõjutavate tegurite ülevaade

Võimekus

COM-B raamistikus tähendab võimekus füüsilisi ja psühholoogilisi eeldusi, mis võimaldavad käitumist sooritada (Michie et al., 2011). Üldkoosoleku kontekstis tähenda see seda, kas korteriomanikul on teadmised, oskused ja füüsiline võimalus arutelus osaleda. Intervjuudest ilmnes üks füüsilise ja kolm psühholoogilise võimekuse tegurit.

Füüsilise võimekuse teguriks on osaleja **hääle kandvus, kuulmislävi ja vastupidavus**. Kuna koosoleku ruum valitakse enamasti tulenevalt soovist saada kokku kvoorum ning mitte kulutada liiga palju raha, peetakse koosolekuid trepikodades, soojasõlmedes, hoovides ja lasteaiaühmaruumides – keskkondades, kus akustika on kehv, õhk saab otsa või kus hakkavad varbad külmetama. Osalejad ei pruugi sõnavõtte kuulda, sõnavõtjatel väsis hääli ning pikkadel koosolekutel kaob tähelepanu. Koosoleku tingimused võivad olla sedavõrd ekstreemsed, et ka täie tervise juures olev korteriomaniku võimekusest ei pruugi piisata arutelus osalemiseks.

Ma olen küll ja küll teinud niimoodi, et öelnud võtame selle ringi koomale, et sellepärast ma lihtsalt ei jõua enam karjuda. – Haldur, M45

Psühholoogilise võimekuse esimene tegur on **erialased teadmised**. Kuna üldkoosolekut arutatakse sageli ehituslikke või õiguslikke küsimusi, mõjutavad erialased teadmised nii sisu mõistmist kui ka julgust sõna võtta. Vastava taustaga osalejad – arhitektid, insenerid, juristid

– tunnevad end enesekindlamalt ja võtavad sõna julgemalt. Erialased teadmised kujundavad aga ka ligipääsetavust – kui sõnavõttud hakkavad läbivalt kasutama erialatermineid, muutuvad nendes mitte-oriendatavad osalejad passiivseteks kuulajateks.

[Eelmises ühistus] oli niimoodi, et oli kokkulepitud tund aega, aga [üldkoosolekuga] läks viis tundi. /.../ seal oli jurist versus ettevõtja. Iga asi, mis võeti lauale, siis see jurist käis sõnastust läbi. – Triin

Psühholoogilise võimekuse teine tegur on **arusaam koosoleku formaadist ja rollidest**. Intervjuudest ilmneb, et värsked korteriomanikud õpivad üldkoosoleku toimemehhanismi peamiselt vahetu kogemuse kaudu – keegi ei tutvusta eksplitsiitselt reegleid. Formaadi mõistmine võib võtta aastaid, mille jooksul osaleja kas loobub panustamas või osaleb viisil, mis frustreerib ka teisi – tõstatades näiteks teemasid, mis kuuluvad vahetult halduri või juhatusega arutamiseks, mitte üldkoosolekule.

Või, koosoleku lõpus, et mõni tahab seal ma ei tea juhatuse liikmete valimist teha. Et kus te enne olite? Praegu ma uut punkti päevakorda ei saa, kõik peavad koosolekul olema nõus sellega, kui see punkt tahta sisse panna.” - haldur, M45

Kolmas tegur, **oskus arutleda**, tuleneb Burkhalter et al (2002) arutelu eeltingimustest. Käesoleva uuringu intervjuueeritavad demonstreerisid intervjuus võimekust oma seisukohti analüüsida ja naabrite vaatenurki kaaluda – see eeltingimus oli minu valimis seega täidetud. Mitmed neist kirjeldasid end üldkoosolekul siiski vaikiva või passiivseks. See viitab, et osalemist ei piira nende puhul oskuse puudumine, vaid pigem keskkond, mis olemasoleva oskuse rakendamist ei toeta. Samas ei võimalda valim teha järeldusi selle kohta, kuidas oskus arutleda mõjutab osalemist nõrgema arutlemisoskusega korteriomanike puhul – kuna valimisse kuulusid eeskätt kõrgharidusega inimesed, on nõrk aruteluoskus tõenäoliselt alaesindatud.

Võimalus

COM-B raamistikus tähendab võimalus väliseid tegureid, mis käitumist kas võimaldavad või takistavad (Michie et al., 2011). Üldkoosoleku kontekstis puudutab see seda, kas sotsiaalne ja füüsiline keskkond toetavad arutelu osalemist või takistavad seda. Intervjuudest ilmnes kaks sotsiaalse ja kaks füüsilise võimaluse tegurit.

Sotsiaalse võimaluse keskne tegur on **arutelu juhtimine**. Tänapäevases praktikas mõistetakse koosoleku juhtimist eeskätt administratiivse funktsioonina – koosolekjuhi ülesanneteks on korra hoidmine, ajakavast kinnipidamine, hääletuse läbiviimine. Ka halduri kutsestandard ei sisalda koosoleku sisulise juhtimise oskust - standard mainib vaid konfliktide lahendamist (Kutsekoda, 2022a). Ühistutes, kus koosolekjuht saab administratiivse rolliga hakkama, on osalejad pigem tänulikud, et keegi hoiab koosoleku ennustatavalt liikumises. Probleem tekib seal, kus ühistu kontekst vajab arutelu ja seeläbi koosolekjuhilt vahendavat rolli, mida administratiivne juhtimine pakkuda ei suuda.

Püüan võimalikult konkreetne olla. Ja kui läheb nii-öelda mokalaadaks onju, siis peab häält ka tõstma /.../ Siis toodi nad nagu korraks maa peale, et jääme nagu koosoleku punktide

juurde /.../ Mõnikord on ka niimoodi, kus ma tean, et ma pean laskma korraks selle õhu välja. Lasengi, tõmban täiesti eemale, mingi viieks minutiks niimoodi. Lasen neil omavahel asjad ära karjuda. Ja siis toon uuesti maa peale, jätkame koosolekut päevakorrapunktidega. - haldur, M45

Siinkohal ilmneb järgmine muster: sõnavõetud üldkoosolekutel on valdavalt nõ vertikaalsed – info ja ettepanekud liiguvad halduri ja juhatuse liikmete suunas. Sisulist horisontaalset arutelu, kus liikmed kuulavad üksteist, kohandavad oma seisukohti ja otsivad ühist pinnast, kirjeldati intervjuudes harva. Mõningates ühistutes toimub horisontaalne arutelu enne koosolekut – volituste kogumisel, naabritevahelises suhtluses või teadlikus eeltöös. Sellisel juhul saabki üldkoosolek toimida vaid formaalse kinnituseks. Probleem tekib juhul, kui horisontaalset arutelu ei toimu üheski etapis. Probleem ei ole tingimata kõnelemise puudumine, vaid see, et argumente esitatakse paralleelselt – neid ei tõlgita ega kohandata teiste väljaõeldu järgi ning koosolekujuhhi rollis ei paista olevat ühisosa vahendamist.

Et seda [eel-arutelu] neil ei ole vaata – nad nagu lendavadki külmalt peale. Sellepärast see asi nagu tegelikult tõmbabki enamasti nagu risti ja läheb andmiseks kohe. Demokraatia on tegelikult selline aeglane protsess. Ta tahab nagu mingit sellist eelsoojendust, selle “meie” tunde loomist – seal [üldkoosoleku] on minu arust kõik need asjad nagu puudu. – Tõnis

Lisaks soodustab tänane koosoleku juhtimine struktuurselt, et sisulise aruteluni ei jõuta. Koosolekud algavad tehniliste päevakorrapunktidega, mis neelavad aja ja energia. Selleks ajaks, kui jõutakse sisulist arutelu vajavate küsimusteni, on osalejad väsinud. Üks haldur tunnistas, et ta on teadlikult planeerinud üldkoosolekuid samale päevale suure spordivõistlusega, et piirata koosoleku kestust või paigutanud teadlikult keeruka teema koosoleku lõppu, et see väsinud osalejate vastupüüklamisest läbi hääletada.

Ei saa salata, et ühe korra elus olen kasutanud seda viisi, et olengi ühe raske otsuse jätnud sinna kõige lõppu, kui on teada, et ilmselt on väsinud ja nagu nüüd enam ei viitsi vastu vaielda ja tehakse otsuse ära. Aga tegelikult see on halb. Seda ei tohiks teha. – haldur, M57

Sotsiaalse võimaluse teine tegur on **käitumisnormid ja -kokkulepped**. Mitte üheski intervjuus ei kirjeldatud üldkoosolekut, kus osalejaid oleks tutvustatud või oleks selgitatud käitumisreegleid. Värsked osalejad õpivad käitumist vahetu kogemuse kaudu, mis tähendab, et olemasolevad käitumismustrid, sealjuures ka ebamõistlikud, taastoodavad ennast. Üks selline levinud norm on lasta kõnelejal lõpuni rääkida sõltumata sõnavõtu sisust. See küll kõlab arutlevalt, kuid praktikas annab häälekale vähemusele võimu enamuse aja üle. Kuna kokkuleppeid ei sõlmita ja normide üle ei reflekteerita ühiselt, jäävad need püsima ilma teadliku suunamiseta.

No see on lihtsalt nii väsitav ja nii tüütu, et jah, on mingid ühistu koosolekud, kus nad lihtsalt nagu noh, jauravad mingite asjadega ja kõik teised lihtsalt kuulavad ja nagu kannatavad seda ära. Ära ei saa ka minna, on ju, aga mõned punktid on veel hääletamata nagu. - Berit

Füüsilise võimaluse esimene tegur on **koosolekuruum**. Üldkoosoleku toimumispaiga dikteerib eeskätt kvoorumi kokku saamise vajadus ning see, et koosolekupaik oleks soodne. Sellest tulenevalt peetakse üldkoosolekuid ka füüsiliselt ebamugavates keskkondades.

Mida kaugemale majast pidada, seda suurem on tõenäosus, et kvoorum kokku ei tule. Ja mul on isegi näide, kus oleme koosoleku trepikojas teinud sellepärast, et kui see inimene kogemata tuleb koju, siis saab ta koosolekule. – M57, haldur

Kui istekohad on olemas, näiteks klassiruumis toimuval üldkoosolekul, paiknevad osalejad tihtipeale teatristiilis ridadena. Selline paigutus tekitab ruumi hierarhia, kus kõneleja ei näe kuulajate reaktsioone ja kuulajad ei näe üksteist. Selline paigutus piirab arutelu võimalikkust, sest arutelu eeldab vastastikust kontakti ja võimalust reageerida.

Et ees nagu olija tihti tagant räuskajaid ei näe. Aga tundub, et see nagu vaenulikum pool alati istubki sinna tahapoole – ilmselt on see psühholoogiliselt mugavam seal tagant kuskilt paugutada. – Tõnis

Füüsilise võimaluse teine tegur on **ajaline raam**. Aeg toimib korraga arutelu võimaldaja ja takistajana – ajaraam kaitseb koosolekut venimast, kuid teisalt sunnib päevakorda läbi käima olenemata sellest, kas arutelu on kuhugi jõudnud. See tähendab, et korteriomaniku võimalust arutelus osaleda piirab konkurents koosoleku aja osas. Suurtes ühistutes on see eriti akuutne - näiteks paarikümne osalejaga koosolekul on kõigi osapoolte seisukohtade kuulmine etteantud ajaraamis keeruline ja osa osalejaid jääb tõenäoliselt arutelust välja.

Motivatsioon

COM-B raamistikus hõlmab motivatsioon kõiki protsesse, mis annavad käitumisele energia ja suuna – mitte üksnes teadlik otsustamine, vaid ka harjumused ning emotsionaalsed reageerimised (Michie et al., 2011). Intervjuudest ilmus neli tegurit.

Esimene tegur on **turvatus ja toetuse tajumine**. Üldkoosolekul sõna võtmine nõuab teatavat sisemist kindlust, et oma seisukoha väljendamine on turvaline. Intervjuudest ilmneb, et see turvatus tekib sageli teadmisesest, et keegi teine jagab sama muret. Toetuse tajumine ei ole aga neutraalne – see võib toetada nii konstruktiivset kui konfliktset osalemist. Alljärgnev tsitaat ilmestab nii seda, kuidas toetuse tajumine viib sõnavõtuni kui ka seda, kuidas toetuse puudumine viib passiivsuseeni.

Tütar istuski kolm tundi algusest lõpuni, meeletu pika aja seal ja ütles, et tal on nii lootusetu tunne. Ta väga tahaks seal mingeid tulemusi, aga ta ei saa aru, kuidas neid inimesi mõjutada ja sealt ei tule mitte midagi. Ta ei oska, ta tahaks aidata seda juhatust seal, et need tahavad teha asju, aga ei saa, sellepärast et pensionärid tõusevad püsti, koosolekul räägivad, saavad üksteise rääkimisest julgust. Seda olukorda ei suudeta ära hallata seal. – Aet

Kuna tänased koosoleku juhtimise praktikad ei tegele turvalise arutelukeskkonna kujundamisega, sõltub turvatus juhuslikest teguritest – kas naaber juhtub sama meelt olema või kas tuttav istub kõrval.

Teine tegur on **varasem kogemus üldkoosolekuga**. Kuna üldkoosolekud algavad eeldusega, et kõik teavad, mis saama hakkab, siis kujundab eelmiste koosolekute kogemus nii seda, kuidas korteriomanik koosolekul käitub kui ka seda, kas ta üldsegi soovib järgmisel

koosolekul osaleda. Näiteks positiivsete üldkoosoleku kogemuste kirjeldused intervjuudes seostuvad sellega, et üldkoosolek aitas edasi lahenduste realiseerimise suunal või et oli lihtsalt meeldib kokkusaamine teiste ühistuliikmetega.

Ei, ei, [üldkoosolek] ei pane mind ohkima. Selles mõttes, et seal koosolekul ise on juba isegi nagu hea tunne sellest, et saab paar sammu edasi millegagi. Mitte alati, aga ikkagi see omavaheline nägemine aitab nagu veidike ka mingisuguseid asju rääkida, kirja teel sa ei saa neid asju lihtsalt niimoodi..., nad ei jõua tegelikult mõistliku lahenduseni. – Andra

Vastupidi mõjuvad halvad kogemused. Mitmed intervjuueeritavad kirjeldavad, kuidas üks halb kogemus – jauramine, räuskamine, isiklikuks minemine – on viinud nad otsuseni järgmistele üldkoosolekutele mitte minna. Üks intervjuueeritav kirjeldab oma esimest ühistu üldkoosolekut, misjärel ta otsustas selles ühistus koosolekutel rohkem mitte osaleda:

Aga enim šokeeris see, kui verbaalselt agressiivseks ja ründavaks inimesed omavahel läksid. Või noh, tegelikult oli see vastasseis haldur versus osad liikmed ning liikmed omavahel kohe esimesest teemast olemas. Istusin seal vaikselt ja tundsin end väga ebamugavalt. – Emma

Halvad kogemused üldkoosolekuga võivad aja jooksul vähendada koosolekul osalevate korteriomanike panust ja hulka.

Kolmas tegur on **usaldus juhatuse ja halduri vastu**. Usalduse puudumisel hakatakse koosolekul arutama ka teemasid, mille sisuliseks käsitlemiseks võib osalejatel puududa kompetents. See võib viia frustreriva ja venitava aruteluni, mis omakorda mõjutab pikemas perspektiivis osalejate motivatsiooni järgmisel koosolekul osaleda. Üks oma ühistu juhatusse kahtlustavalt suhtuv intervjuueeritav kirjeldab oma plaane nii:

“Ma olengi vaikselt mõelnud, et kui need [üld]koosolekud tuleksid, minu küsimus oleks see, et aga mitmest sellisest nii-öelda taotlusest te olete osa võtnud, et ja mis põhjusel me oleme siis nagu ilma jäänud, et kus see nõukogu [peab silmas ühistu juhatust] peaks olema see, kes seda taga ajab, seda raha, kas on võimalik seda raha saada, mis on selle jaoks vaja teha ja nii edasi. Paneks need küsimused püsti ja, ja küsiks ka siis elanikelt, et kui me seda raha saame, /.../, mis me selle rahahunnikuga siis teeme?” - Andri

Neljas tegur on **tajutud mõju ja otsuste elluviimine**. Aktiivsed osalejad tajuvad oma mõju erinevatel viisidel – osa suunab põhilise energia koosolekueelsesesse töösse, suhete loomisele naabritega ja seisukohtade mõjutamisse, osa panustab põhjalikku esitlusse ja koosolekule tulnute veenmisele, et hääletus liiguks soovitud suunas.

Aga siis jäi 31 [osalejat] – nii et mul oli vaja saada 100 protsenti kõik [poolthääled] kätte ja sain! See on mu ainuke poliitiline elus võit! Ma võiksin minna sotsidesse pärast seda! [naerab] - Siim

Madal tajutud mõju viib kahesuguse käitumiseni - vaikimise või osalemisest loobumiseni. Mitmed intervjuueeritavad kirjeldasid, et nad vaikivad koosolekul ja tõstavad kätt vaid hääletuse hetkedel, sest ei taju, et toimuks sisulist arutelu. Teised kirjeldasid, kuidas näevad juba ette hääletuse kulgu ning loobuvad seetõttu üldse pingutamast osalemaks koosolekul.

Sellele lisandub struktuurne mehhanism, et üldkoosolekul tehtud otsused ei pruugi ellu jõuda. Mõnes ühistus hääletatakse ettepanekuid aastast aastasse maha, kuid probleem ei kao - sama teema on järgmisel aastal jälle laual. Teistes võetakse otsused küll vastu, kuid puudub elluviija.

Ja vaata, kui meil ideid on, aga teostajaid ei ole, siis noh, siis me seisame. - Berit

Tajutud mõju puudumine ei ole seega ainult emotsionaalne reaktsioon, vaid sageli realistlik hinnang olukorrale, kus arutelu ei vii tulemuseni. See loob nõiaringi – kui inimesed ei taju oma panuse mõju, panustavad nad vähem, mis omakorda murendab arutelu kvaliteeti ja otsuste elluviimist.

Aruteluks vajalikud eeltingimused ja osalemist mõjutavad tegurid

Täiendava analüütilise kihina kasutasin Burkhalter et al. (2002) arutelu nelja eeltingimust (tabel 1). Nii tulevad nähtavale konkreetsed mehhanismid, mille kaudu aruteluks vajalikud eeltingimused saavad praktikas täidetud või takistatud.

Tabel 1

Korteriomaniiku arutelu osalemist mõjutavate tegurite jagunemine Burkhalter et al. (2002) arutelu eeltingimuste vahel

Arutelu eeltingimus	Arutelu osalemist mõjutav tegur
Taju, et arutelu on antud olukorras kohane suhtlusviis	• arusaam koosoleku formaadist ja rollidest • varasem kogemus üldkoosolekutega • arutelu juhtimine • turvatunne ja toetuse tajumine • koosolekuruum • hääle kandvus, kuulmislävi ja vastupidavus • ajaline raam
Ühisosa võimalikkuse tajumine	• käitumisnormid ja -kokkulepped
Oskus oma huve sõnastada, argumente esitada ja teistega dialoogi astuda	• oskus arutleda • erialased teadmised
Piisavalt motiveeritud, et töödelda esitatud argumentide sisu	• usaldus juhatuse ja halduri vastu • tajutud mõju ja otsuste elluviimine

Tegurite paigutamine Burkhalter et al. (2002) arutelu eeltingimustele toob selgelt välja, et enamik arutelu osalemist mõjutavaid tegureid seostub esimese eeltingimusega – tajuga, kas arutelu on antud olukorras kohane suhtlusviis.

III - Lahenduste kaardistus

Tulenevalt kvalitatiivse uuringu tulemustest, käitumist mõjutavate tegurite analüüsist COM-B raamistikus ning tegurite jagunemisest arutelu eeltingimuste vahel, genereerisin võimalikke erinevaid lahendusi. Lahendusideed pärinevad nii intervjuudest märgatud peadest näidetest, raamatust “Facilitator’s Guide to Participatory Decision-Making” (Kaner, 2014) ning analüüsi käigus tehtud refleksiivsest mõttetööst.

Tabelis 2 toon välja võimalikud lahendused, kirjeldan milliseid käitumist mõjutavaid tegureid sekkumine adresseerib, selgitan sekkumisviisi ja sellega seotud käitumise muutumise ratta mehhanismi, annan hinnangu sekkumise mõjule ja teostatavusele ning toon välja ka peamise barjääri, mis lahenduse ellu viimiseks ületada tuleks.

Mõju näitab minu hinnangut sellele, mil määral lahendus arutelus osalemist toetada võiks. Kuna ma ei ole käesolevas töös tegureid olulisuse järgi järjestanud, vaatasin hindamisel eelkõige seda, mitut tegurit lahendus mõjutab ja kui otseselt see arutelus osalemist puudutab. **Kõrge** mõjutab korraga rohkem kui kolme tegurit ja mõjutab otseselt arutelus osalemist, **keskmine** mõjutab paari tegurit või mõjub osalemisele kaudselt ning **madal** mõjutab osalemist ainult kaudselt või kitsalt ühe teguri kaudu.

Teostatavust hindasin selle alusel, kuivõrd iseseisvalt ühistu lahenduse ellu viia saaks. **Kõrgeks** hindasin neid, mida ühistu saab rakendada ühe koosoleku raames, ilma suurema kulu või välise osapoolleta. **Keskmine** vajab ressursi (raha, ruum, aeg) või ettevalmistust, kuid on ühistu enda kontrolli all. **Madala** hinnangu andsin lahendusideedele, mis sõltuvad välisest osapooltest või pikast protsessist.

Analüüsi tulemusel sai kõige kõrgema mõju-teostatavuse hinnangu lahendus, luua koosoleku juurde arutelujuhi roll ning töötada välja skript arutelu toetava üldkoosoleku ettevalmistamiseks ja läbi viimiseks. Sekkumise loogika lähtub taipamisest, et osalemist arutelus ei piira mitte korteriomaniku oskus ega tahe, vaid keskkond, mis ei signaleeri, et arutelu on koosolekul oodatud. Seetõttu ei püüa lahendus muuta mitte otseselt korteriomanikku, vaid koosoleku keskkonda. Arutelujuhi roll ja skript toimivad koos – roll loob mandaadi arutelu juhtimiseks, normide kujundamiseks ja seisukohtade vahendamiseks, skript varustab juhustega, mis ei eelda eelnevat arutelujuhtimise kogemust.

Sekkumine mõjutab korteriomaniku osalemist üldkoosoleku arutelus mitme teguri kaudu. Skriptis toodud käitumiskokkulepped muudavad seni vaikinisi kehtinud normid eksplitsiitseks, eesmärgi ja formaadi tutvustamine, arutelu-ja hääletuspunktide eristamine ning ajalise raami planeerimine vähendavad ebaselgust; struktureeritud arutelu loob madalama barjääri arutelus osalemisele ja muudab turvatunde juhuslikust süsteemseks.

Tabel 2

Lahenduste kaardistus ning hinnang mõjukuse ja teostatavuse alusel

#	Lahendus	Mõjutatavad COM-B tegurid	Sekkumisviis ja mehhanism	Mõju	Teostatavus	Peamine barjäär
1	Arutelujuhi rolli ja toetava üldkoosoleku skripti loomine	Arutelu juhtimine, käitumisnormid, arusaam formaadist, turvatunne, ajaline raam	Keskkonna ümberkujundamine ja võimaldamine. Arutelujuhi roll annab mandaadi arutelu suunata ja norme kujundada, skript varustab juhistega, mis ei eelda kogemust. Komponendid toimivad koos: roll ilma skriptita ei pruugi mõjutada koosoleku struktuuri, skript ilma rollita jääb rakendamata.	Kõrge	Keskmine	Läbiviija valmisolek roll võtta ning läbiviija ja ühistu valmisolek skripti järgida
2	Käitumiskokkulepete sõlmimine koosoleku alguses	Käitumisnormid, turvatunne	Keskkonna ümberkujundamine. Loob eksplitsiitsed normid, mis muudavad korteriomanikule selgemaks, milline käitumine on koosolekul oodatud, ja annab aluse sekkuda, kui norme rikutakse.	Keskmine	Kõrge	Võib kohata vastupanu osalejatelt, kes tajuvad seda patroniseerivana
3	Päevakorras arutelu- ja hääletuspunktide eristamine	Arusaam formaadist ja rollidest, ajaline raam	Keskkonna ümberkujundamine. Muudab koosoleku sotsiaalset ja ajalist struktuuri ning annab korteriomanikule signaali, et arutelu on planeeritud ja oodatud.	Keskmine	Kõrge	Nõuab halduri või juhatuse koolitamist
4	Eelkoosolekud trepikodade, korruste või majade kaupa	Turvatunne, ajaline raam	Keskkonna ümberkujundamine ja võimaldamine. Väiksemas grupis on madalam barjäär sõna võtmiseks; eelkoosolek valmistab ette suuremaks aruteluks.	Kõrge	Madal	Märkimisväärne lisaaeg ja osalejate valmisolek tulla mitmele kohtumisele
5	Demokraatiatreenni läbiviimine üldkoosoleku alguses	Oskus arutleda, arusaam formaadist, käitumisnormid	Treenimine. Lühike ühine harjutus koosoleku alguses häälestab osalejad arutelule ja loob normid, kuidas üksteisega rääkida ja kuulata, enne kui päevakorra juurde asutakse.	Keskmine	Madal	Eeldab läbiviijat ja ühistu valmidust pühendada koosolekuaega vormile, mitte ainult päevakorra sisule – mis on praegu ebatüüpiline

6	Kutsestandardisse arutelu juhtimise oskuse nõude lisamine	Arutelu juhtimine, turvatunne, käitumisnormid, arusaam formaadist	Keskkonna ümberkujundamine. Arendab haldurite ettevalmistust arutelu juhtimisel, mis parandab korteriomaniku jaoks koosoleku kui sotsiaalse keskkonna kvaliteeti.	Keskmine	Madal	Kutsestandardit muudab Kutsekoda; pikk protsess, mis ei sõltu ühistust
7	Usalduslike suhete loomine ühistu liikmetega	Turvatunne	Keskkonna ümberkujundamine. Ühistusisene eestvedaja loob liikmete vahel sidemeid, mis vähendavad kaitsepositsiooni ja teevad sõnavõtmise turvalisemaks.	Keskmine	Madal	Pikaajaline protsess, eeldab ühistus sätteinimese olemasolu
8	Üldkoosoleku pidamine söögi ja snäkkidega	Turvatunne, käitumisnormid	Keskkonna ümberkujundamine. Lõhub formaalset pinget ja soodustab horisontaalset suhtlust ühistus.	Madal	Kõrge	Rahaline kulu ja ruumi piirangud
9	Üldkoosoleku eesmärgi ja formaadi tutvustamine koosoleku alguses	Arusaam formaadist ja rollidest	Harimine. Selgitab ootusi ja võimalusi, vähendab korteriomaniku ebakindlust selle osas, mis koosolekul toimuma hakkab.	Madal	Kõrge	Võib tunduda üleliigsena kogenud liikmetele
10	Mitteverbaalsete eneseväljendusviiside (nt käemärkide) osas kokku leppimine	Turvatunne, hääle kandvus	Võimaldamine. Loob alternatiivse osalemisviisi neile korteriomanikele, kes ei julge või ei suuda verbaalselt osaleda.	Madal	Kõrge	Võib tunduda võõras ja nõuab selgitamist
11	Uutele liikmetele ühistu tavade tutvustamine	Arusaam formaadist, varasem kogemus	Harimine. Kiirendab uue korteriomaniku kohanemist ja vähendab esimestel koosolekutel ebakindlust.	Madal	Keskmine	Eeldab, et keegi (nt haldur või juhatus) võtab tutvustamise püsiva ülesandena
12	Arutelu toetava koosolekuruumi parameetrite kirjeldamine	Koosolekuruum, hääle kandvus, kuulmislävi ja vastupidavus	Keskkonna ümberkujundamine. Juhised aitavad valida ruumi, mis toetab horisontaalset suhtlust korteriomanike vahel ja vähendab füüsilisi barjääre.	Madal	Keskmine	Sobivad ruumid ei ole lihtsasti kättesaadavad ja on tõenäoliselt tasulised

13	Valdkondliku eksperdi kaasamine koosolekule	Erialased teadmised, turvatunne	Harimine. Ekspert annab osalejatele faktilise aluse otsustamiseks. Mõju arutelule sõltub usaldusest: kui ühistu eksperdi usaldab, kaldub ekspert info-vajadust rahuldama ja arutelu pigem lühendama; kui ei usaldata, võidakse eksperdi näha kallutatuna ja see võib viia emotsionaalsete sõnavõttudeni. Eksperdi panus toetab arutelu eelkõige siis, kui see on koosolekul teadlikult raamistatud.	Madal	Keskmine	Rahaline kulu ja sobiva eksperdi leidmine
14	Ühistu projektide dashboard	Tajutud mõju ja otsuste elluviimine, usaldus juhatuse ja halduri vastu	Harimine. Teeb otsuste elluviimise korteriomaniku jaoks nähtavaks koosolekutevahelisel ajal ja suurendab usaldust, mis võib tõsta motivatsiooni koosolekul osaleda.	Madal	Madal	Nõuab tehnilist lahendust ja pidevat uuendamist. Tõenäoliselt ei ole probleem jälgitavuses, vaid jaksamises projekti vedada

Märkus. Lahendused on järjestatud eeldatava mõju järgi, võrdse mõju korral teostatavuse järgi. Sekkumisviisid lähtuvad Michie et al. (2011) käitumise muutmise rattast (Behaviour Change Wheel). Mõju hinnang põhineb sellel, mitut COM-B tegurit lahendus adresseerib ja kui otseselt. Teostatavuse hindamisel arvestasin rahalisi väljaminekuid, ajalist ressursi, vajaminevaid uusi rolle ning sõltuvust välistest osapooltest.

Sekkumise kirjeldus

Arutelujuhi rolli lisamine ja arutelu toetava koosoleku disain

Koosolekut ettevalmistav osapool saab kasutada allolevat juhendit koosoleku planeerimiseks ja läbiviimiseks või kaasata selleks kolmanda osapoole. Juhend põhineb minu enda kogemustel arutelude disainimisel ning läbiviimisel ja Kaneri (2014) kaasava otsustamise fassiliteerimise meetoditel.

Arutleva üldkoosoleku skript

Koosoleku ettevalmistamine:

- Mõttele läbi, millised päevakorrapunktid vajavad arutelu. Arvuta läbi koosoleku ajakava. Planeeri ainult hääletamist vajava päevakorrapunkti läbiviimiseks 5 minutit ning arutelu vajava päevakorra punkti jaoks 30-50 minutit.
- Vali koosoleku pidamiseks ruum, kus osalejad saavad paikneda nii, et neil on võimalik üksteist näha. Kui võimalik, siis vali ruum, kus osalejatel on võimalik istuda, kus on meeldiv temperatuur ja piisavalt õhku terve koosoleku kestel. Ideaalis võiks koosolekul olla ka ekraan või tahvel, kuhu saab koosoleku kestel kõigile nähtavalt märkmeid teha.

Enne koosoleku ametliku osa algust:

- Tutvusta osalejatele koosolekul osalejatele üldkoosoleku eesmärgi – näiteks kas eesmärk jõuda mõnele suuremale otsusele või pigem koguda sisendit mingi teema kohta. Tutvusta päevakorda ja selgita lühidalt, milliste päevakorrapunktide juurde on planeeritud arutelu ning millised on lihtsalt hääletamiseks. Selgita, et arutelu on plaanis läbi viia struktureeritult ning tutvusta arutelujuhi rolli. Kui koosolek on planeeritud kestma kauem kui kaks tundi, ütle, mis ajale on planeeritud 10 minutiline paus.
- Tee ettepanek käitumiskokkulepete sõlmimiseks. Loe allolevad käitumiskokkulepped ette ja küsi koosolekul osalejate käest, kas nad on käitumiskokkulepetega nõus. Käitumiskokkulepped võiksid olla järgmised, kuid osalejad võivad teha ka omapoolseid ettepanekuid:
 - kuulame üksteist tähelepanelikult ja ei räägi või scrolli samal ajal, kui keegi teine kõneleb
 - oleme üksteise suhtes lugupidavad ning ei kasuta ründavat keelt
 - hoiame fookuse probleemil ja võimalikel lahendustel, mitte ei lähe isiklikuks
 - oleme üksteise aja suhtes austavad ning jälgime planeeritud ajakava

Koosoleku ajal

- Jälgi, et teemade tutvustajad ei läheks oma sõnavõttudega pikale, anna neile märku, kui nende aeg on lõppemas ning vajadusel aita neil teema kokku võtta.
- Arutelu vajavate teemapunktide puhul juhenda osalejaid läbi tegema tabelis 3 toodud sammud.

Tabel 3*Arutelu toetava koosoleku läbiviimise sammud*

Samm	Juhis	Kestus
1	Palu kõigil osalejatel võtta üks minut ja mõelda vaikselt, millised küsimused või olulised täiendused neil päevakorrapunkti kohta tekkisid või kas nad on valmis hääletama. Palu, et osalejad kirjutaksid oma küsimuse või täienduse üles paberile või näiteks oma telefoni märkmete rakendusse.	2 min
2	Palu osalejatel kahe- kuni neljaliikmelistes rühmades arutleda. Millised on nende seisukohad, millised küsimused neil tekkisid või kas nad on valmis hääletama? Palu, et nad paneksid kirja grupis tekkinud küsimused või teemad, mida soovivad kõigi ruumisviibijatega arutada.	5 min
3	Küsi rühmadelt, kas nad soovivad mõne teema tõstatada või on valmis hääletama.	1 min
4	Kuula ära kõik küsimused ja kirjuta ühiselt nähtavale tahvile üles enne vastamisvõimaluse andmist. Anna teema tutvustajale võimalus küsimustele vastata. Ära lase üle ruumi arutelul kesta üle 20 minuti - osalejate tähelepanu hakkab hajuma. Tee vahekokkuvõtte (millised küsimused said vastatud, millised teemad tõstatati). Kui tõstatatud küsimus ei ole mitte teemat täpsustav, vaid vajab ühistuliikmete poolt seisukoha kujundamist, korda 2. sammu. Muidu liigu sammu 5.	≤ 20 min
5	Palu osalejatel arutada väikeses rühmas, kas nad on valmis otsustamiseks või soovivad veel mõnd teemat või küsimust arutada.	4 min
6	Vajadusel korda samme 2–4.	≤ 20 min
7	Võta arutelu kokku ning selgita kuidas teemaga edasi lähete. Kui osalejad ei ole valmis hääletamiseks, suuna päevakorrapunkti kokkuvõtmine ühistu juhatusele.	4 min

IV - Mõju-uuringu visioon

Eesmärgid

Sekkumise rakendamise järgmine loogiline samm oleks teostatavusuuringu läbi viimine, mis aitaks hinnata arutelu toetava koosoleku disaini rakendatavust korteriühistu üldkoosolekul. Teostatavusuuring on vajalik enne mõju hindamist, sest sekkumine sisaldab uudseid elemente – käitumiskokkulepete sõlmimist ja struktureeritud arutelu, mille vastuvõetavus ja praktilisus üldkoosoleku kontekstis ei ole ette teada.

Bowen et al. (2009) toovad välja fookusvaldkonnad, mille kohta teostatavusuuringuga saab infot koguda. Käesoleva sekkumise puhul pean kohaseimaks neist kolme: nõudlust, vastuvõetavust ja rakendatavust.

Teostatavusuuringu uurimisküsimused on järgmised:

1. **Nõudlus.** Kas ühistud üldse tahavad juhitud aruteluga koosolekuid proovida?
2. **Vastuvõetavus.** Kas ühistu liikmed ja juhid on valmis käitumiskokkuleppeid sõlmima ning üldkoosolekul struktureeritud arutlema? Kas sekkumine on osalejatele ja läbiviijale vastuvõetav?
3. **Rakendatavus.** Mil määral on võimalik sekkumist rakendada olemasoleva üldkoosoleku raames?

Meetodid

Uuringu disain

Kavatsen läbi viia iteratiivse teostatavusuuringu, mis koosneb neljast sekkumisest neljas erinevas korteriühistus. Iga koosoleku järel kogun teostatavuse andmed ning kohandan saadud teadmiste pealt skripti. Iteratiivne lähenemine võimaldab enne mõju hindamist sekkumist viimistleda ja arendada (Pfledderer et al., 2024)

Valim

Pfledderer et al. (2024) rõhutavad, et teostatavusuuringu valimi suurus ei pea põhinema statistilistel võimsusarvutustel, vaid lähtuma uuringu eesmärkidest ning olema eelnevalt põhjendatud. Käesoleva teostatavusuuringu valim on neli korteriühistut, mille mõne lihtliikme või juhatuse liikmega mul on varasem kontakt. Valin ühistud, mille üldkoosolekud vastavad tõenäoliselt probleemi kaardistuse osas kirjeldatud “kurnava koosoleku” tüübile – see tähendab, et tegemist on mitmekesiste ja/või paljude korteriomanikega ühistutega. Selliste ühistute üldkoosolekute puhul on orgaaniliselt kvaliteetse arutelu kujunemine kõige ebatõenäolisem. Valimi suurus (neli koosolekut) võimaldab vähemalt kolme iteratsioonitsükli, mille käigus saab hinnata, kas sekkumine kujuneb stabiilseks ja rakendatavaks lahenduseks.

Andmete kogumine ja mõõtmine

Nõudlus. Nõudluse hindamiseks dokumenteerin värbamisprotsessi – mitu nõustub ning millised on keeldumise põhjused.

Vastuvõetavus. Koosoleku lõpus palun osalejatel täita lühikese anonüümse tagasisideküsitluse, mis sisaldab sekkumise komponentidele suunatud väiteid viiepallisel Likert-skaalal (näiteks “Käitumiskokkulepete sõlmimine oli kasulik”). Likert-skaala ländid on seatud skaala neutraalse punkti (3) suhtes sümmeetriliselt:

- roheline (≥ 3.5) eeldab, et osalejate hinnang kaldub selgelt nõustumise poole;
- kollane (2.5–3.5) viitab neutraalsele hinnangule ja sekkumise kohandamisvajadusele;
- punane (< 2.5) tähistab selget kallet mittenõustumise poole.

Lisaks viin iga koosoleku järel läbi lühiintervjuud 3–4 osalejaga, et mõista, milline oli nende kogemus, mis toimis, mis ei toiminud ja kas nad sooviksid sarnast formaati järgmisel koosolekul.

Rakendatavus. Iga koosolekule kaasan ka vaatleja, kes teeb koosoleku ajal märkmeid. Iga sekkumise järel viin läbi analüütilise debriifi, kus kõrvutan planeeritud skripti koosoleku tegeliku kuluga. Debriif aitab vastata kahele küsimusele: millised skripti osad sai ellu viia kavandatud kujul ja milliseid mitte ning mis takistas või toetas sekkumise elluviimist. Debriifi aluseks on sekkumise käigus ja järel tehtud märkmed. Debriifi osaks on ka planeeritud ajakava kõrvutamine tegelikuga.

Tulemuskriteeriumid

Selleks, et otsustada, kas sekkumine on valmis mõju hindamise, kasutan eelnevalt määratud tulemuskriteeriumide süsteemi, kus iga dimensiooni saab hinnata kolme-astmelisel skaalal (Pfledderer et al., 2024). Roheline skaala aste signaleerib, et sekkumisega tasub liikuda mõju liikumise poole; kollane signaleerib, et sekkumine vajab kohandamist ning punane signaleerib, et sekkumine ei anna planeeritud tulemust. Süsteem on toodud tabelis 4.

Tabel 4

Tulemuskriteeriumid teostatavuse valdkondade kaupa

Dimensioon	Roheline (edasi)	Kollane (edasi muudatustega)	Punane (ei lähe edasi)
Nõudlus	Leian rohkem kui neli huvitatud ühistut	Leian neli huvitatud ühistut	Nelja huvitatud ühistut ei õnnestunud leida
Vastuvõetavus	keskmise Likert ≥ 3.5 ; intervjuudes valdavalt positiivne tagasiside	keskmise Likert 2.5–3.5; segased hinnangud	keskmise Likert < 2.5 ; valdavalt negatiivne tagasiside
Rakendatavus	rakendati kõiki arutleva koosoleku põhikomponente ja üldkoosolek kestis planeeritud aja	mõni komponent jäi vahele või tuli jooksvalt kohandada, üldkoosolek kestis kuni 15 minutit kauem	arutleva koosoleku skripti ei olnud võimalik rakendada, üldkoosolek läks rohkem kui 15 minutit üle aja

Lõpp-otsus, kas liikuda sekkumisega mõju hindamise suunal ei ole mehhaaniline – punaste tulemuste korral ei tähenda see tingimata kogu sekkumise mahakandmist (Pfledderer et al., 2024). Vaatan mustrit tervikuna ja arvestan iteratsioonide käigus toimunud arengut: kui kolmas ja neljas koosolek näitavad selget paranemist võib see õigustada edasliikumist ka siis, kui esimesed katsed olid probleemsed.

Viited

- Bowen, D. J., Kreuter, M., Spring, B., Cofta-Woerpel, L., Linnan, L., Weiner, D., Bakken, S., Kaplan, C. P., Squiers, L., Fabrizio, C., & Fernandez, M. (2009). How We Design Feasibility Studies. *American Journal of Preventive Medicine*, 36(5), 452–457. <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2009.02.002>
- Burkhalter, S., Gastil, J., & Kelshaw, T. (2002). A Conceptual Definition and Theoretical Model of Public Deliberation in Small Face—To—Face Groups. *Communication Theory*, 12(4), 398–422. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2885.2002.tb00276.x>
- Bächtiger, A., Dryzek, J. S., Mansbridge, J., & Warren, M. E. (2018). *The Oxford Handbook of Deliberative Democracy*. Oxford University Press.
- Chambers, S., & Warren, M. E. (2025). Why Deliberation and Voting Belong Together. *Res Publica*, 31(2), 279–297. <https://doi.org/10.1007/s11158-023-09635-x>
- Eesti Korterühistute Liit. (5.12.2025). *Korterühistute üldkoosolekute tippaeg – mida peab teadma?* Eesti Korterühistute Liit. Eesti Korterühistute Liit. <https://ekyl.ee/>
- Eesti Teadusagentuur. (2024, aprill 23). *Inimuuringute hea tava (kavand)*. <https://etag.ee/wp-content/uploads/2024/06/Inimuuringute-hea-tava-kavand.pdf>
- Gale, N. K., Heath, G., Cameron, E., Rashid, S., & Redwood, S. (2013). Using the framework method for the analysis of qualitative data in multi-disciplinary health research. *BMC Medical Research Methodology*, 13(1), 117. <https://doi.org/10.1186/1471-2288-13-117>
- Kaner, S. (2014). *Facilitator's Guide to Participatory Decision-Making* (3. tr). Jossey-Bass.
- Koppel, K. (2017, detsember 2). *Korterühistute kohustuslikuks muutumine tekitab inimestes ohtralt küsimusi*. ERR. <https://www.err.ee/646039/korteriuhistute-kohustuslikuks-muutumine-tekitab-inimeste-s-ohtralt-kusimusi>
- Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (2024). <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022004?leiaKehtiv>

Kutsekoda. (19.04.2022a). *Kutsestandardid: Kinnisvara haldusjuht, tase 6*. Kutseregister.

<https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11021187>

Kutsekoda. (15.06.2022b). *Kutsestandardid: Korteriühistu juht, tase 4*. Kutseregister.

<https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11047316>

Michie, S., van Stralen, M. M., & West, R. (2011). The behaviour change wheel: A new method for characterising and designing behaviour change interventions.

Implementation Science, 6(1), 42. <https://doi.org/10.1186/1748-5908-6-42>

Mittetulundusühingute seadus (2023).

<https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022015?leiaKehtiv>

Nõmmik, K., & Naan, M. (2021). *Komöödiasari Ühistu* [Video recording].

<https://www.levila.ee/video/uhistu>

Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press.

Pfledderer, C. D., von Klinggraeff, L., Burkart, S., da Silva Bandeira, A., Lubans, D. R., Jago, R., Okely, A. D., van Sluijs, E. M. F., Ioannidis, J. P. A., Thrasher, J. F., Li, X., & Beets, M. W. (2024). Consolidated guidance for behavioral intervention pilot and feasibility studies. *Pilot and Feasibility Studies*, 10(1), 57.

<https://doi.org/10.1186/s40814-024-01485-5>

Rattasepp, M., & Liiva, E. (2025). *A Script of the Tragicomedy of an Apartment Building*

[Text]. <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/99a8a471-f292-4e0c-8685-f33673d1725b>

Statistikaamet. (7.05.2022a). *Rahvaloendus: Eluruumide arv kasvab ning üha rohkem elatakse eramajades*. Statistikaamet. Statistikaamet.

<https://stat.ee/et/uudised/eluruumid-ja-eluruumidega-hooned-31-detsember-2021>

Statistikaamet. (19.07.2022b). *Eesti eluruumid on väiksemad kui Lätis, aga suuremad kui Leedus*. Statistikaamet. Statistikaamet.

<https://stat.ee/et/uudised/eesti-eluruumid-vaiksemad-kui-latis-aga-suuremad-kui-leedus>

TalTech keeletehnoloogia laboratoorium. (23.10.2022). *Kasutustingimused* | tekstiks.ee.

Tallinna Tehnikaülikooli Tarkvarateaduse instituudi Keeletehnoloogia laboratoorium.

<https://tekstiks.ee/terms>

Lisad

Lisa 1. Ülevaade internetis saadaval olevatest üldkoosoleku ettevalmistamise juhendmaterjalidest

Google'i esilehe vasted otsingule “korterühistu üldkoosoleku ettevalmistamine”

Pealkiri	Veebileht	Lühikokkuvõte	Veebilehe aadress
Korterühistute üldkoosolekute tippaeg – mida peab teadma?	Eesti Korterühistute Liit	Põhjalik juhend kõigi üldkoosoleku aspektide kohta: kutse saatmise nõuded (vähemalt 7 päeva ette), kvoorum (üle poole häälest ja kaasomandi osadest), hääleõigus, elektroonilise osalemise võimalused, koosolekuta otsuste tegemine, protokollinõuded, eriarvamusele jäämise kord ja otsuste vaidlustamise tähtaeg (60 päeva).	https://ekyl.ee/2025/05/12/korterihistute-uldkoosolekute-tippaeg-mida-peab-teadma/
Korteriomanike üldkoosoleku läbiviimine	Koht.ee	Kirjeldab koosoleku praktilist läbiviimist: osalejate registreerimine kvoorumilehe alusel, esindajate ja volituste reeglid, otsustusvõime nõuded, korduskoosoleku korraldamine ning Riigikohtu seisukoht liikmesuse ja korteriomandite arvu seose kohta.	https://koht.ee/korteriomanike-uldkoosoleku-labiviimine/
Korterühistuseadus	Riigi Teataja	Korteriomandi- ja korterühistuseaduse (KrtS) ametlik tekst, mis reguleerib üldkoosoleku kokkukutsumist, kvoorumit, hääletamist, juhatuse kohustusi (sh majandusaasta aruande esitamine 6 kuu jooksul) ja üldkoosoleku pädevust.	https://www.riigiteataja.ee/akt/korterihistuseadus
KÜ koosolek: Kuidas kutsuda kokku korterühistu üldkoosolek	Kortermajaleht	Selgitab üldkoosoleku kokkukutsumise korda: juhatus kutsub kokku vähemalt 7 päeva ette, kutse peab sisaldama täpset aega, kohta ja päevakorda, dokumendid peavad olema eelnevalt tutvumiseks kättesaadavad, puudumisel saab kasutada volikirja ning koosolek on otsustusvõimeline üle poole häälte olemasolul.	https://www.kortermajaleht.ee/artiklid/ku-koosolek-kuidas-kutsuda-kokku-korterihistu-uldkoosolek/

Korteriomanike üldkoosoleku korraldamine	Tallinna linn	Tallinna linna juhend korteriomanike üldkoosoleku korraldamiseks, sh kutse saatmise tähtsajad ja nõuded, päevakord ning praktilised näited koosoleku läbiviimiseks.	https://www.tallinn.ee/est/korteriomanike-uldkoosoleku-korraldamine
Mida tuleb korteriühistus üldkoosoleku korraldamisel silmas pidada?	Raamatupidaja.ee	Artikkel käsitleb üldkoosoleku korraldamise seaduslikke nõudeid: hääleõigust (üks hääl korteriomandi kohta), kvooruminõuet, otsuste tegemise reegleid ning majandusaasta aruande ja majanduskava kinnitamise korda üldkoosolekul.	https://www.raamatupidaja.ee/uudised/2019/05/21/mida-tuleb-korteriuhistus-uldkoosoleku-korraldamisel-silmas-pidada
Üldkoosoleku kokkukutsumine ja rekonstrueerimiseks vajaliku otsuse tegemine	EIS	PDF-juhend korteriühistu üldkoosoleku kokkukutsumise kohta rekonstrueerimise kontekstis: kohalduva seaduse reeglid koosoleku kutse, päevakorra, hääletamise ja elektroonilise osalemise kohta, samuti koosolekuta otsuste tegemise võimalus.	https://eis.ee/wp-content/uploads/2025/06/
Koosoleku läbiviimine	Korteriühistu Abi	Foorumiarutelu korteriühistu üldkoosoleku praktilise läbiviimise kohta, ainult õiguslike aspektide üle (mida tohib / ei tohi teha).	https://www.korteriyhistuabi.com/ky/viewforum.php?f=16&sid=6b9ee6eaa29d0e08aadaf6779cab8cce
Korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumine	Eesti korteriühistud (Facebook)	Facebooki lehe postitus, mis selgitab korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise korda ja lubab järgmises postituses täpsemalt käsitleda kokkukutsumise reegleid. Kontaktisikuks on kinnisvarajurist.	https://www.facebook.com/EestiKorteriuhistud
Korteriomanike üldkoosolek	Jurist Aitab	Vastab konkreetsele küsimusele: kas juhatus võib koosoleku ebaseaduslikult edasi lükata ja mis saab, kui juhatus koosolekule ei ilmu. Selgitab, et juhatuse puudumine ei muuda koosolekut kehtetuks, korteriomanikud võivad ise juhataja ja protokollija valida ning korduskoosoleku kutsub kokku sama isik, kes algse koosoleku kokku kutsus.	https://www.juristaitab.ee/et/korteriomanike-uldkoosolek

Lisa 2. Uuringukutse

Tere!

Olen Tartu Ülikooli psühholoogia instituudi rakendusliku käitumisteaduse magistrant ning viin läbi uurimistööd, mis käsitleb korteriühistu üldkoosolekutel osalemise kogemust ja otsustusprotsessi.

Uuringu eesmärk on mõista, millised tegurid mõjutavad korteriomanike otsust, kas osaleda korteriühistu üldkoosolekul või mitte, ning milliseid tundeid ja ootusi koosolekukutse inimestes tekitab. Töö eesmärk on aidata paremini mõista, kuidas korteriühistute otsustusprotsesse võiks muuta inimestele arusaadavamaks ja meeldivamaks.

Otsin uuringusse täisealisi inimesi, kes:

- omavad korterit
- on aastast 2018 osalenud vähemalt ühel korteriühistu koosolekul

Osalemine tähendab ligikaudu 45–60 minutit kestvat intervjuud, mis toimub osalejale sobival ajal kas veebivestlusena või kohtudes.

Intervjuust tehakse helisalvestus, mis laetakse transkribeerimise eesmärgil üles Tallinna Tehnikaülikooli alla kuuluva Keeletehnoloogia laboratooriumi kõnetuvastuse tarkvarasse. Andmeid hoiustatakse Tallinna Tehnikaülikooli hallatavatel serveritel, mis asuvad Eesti territooriumil. Peale transkriptsiooni loomist kustutakse failid tarkvarast, mille tulemusena kustutatakse need üheskoos seotud tekstiliste transkriptsioonidega lõplikult. Transkriptsiooni kasutatakse ainult uurimistöö eesmärgil, töödeldakse anonüümselt ning isikuandmeid ei avaldata.

Osalemine on vabatahtlik ning uuringus osalejal on õigus igal ajal intervjuu katkestada või keelduda küsimustele vastamast.

Kui oled valmis uuringus osalema või soovid lisainfot, palun kirjuta mulle:

Ave Habakuk
Tartu Ülikool
Rakenduslik käitumisteadus
[e-post]
[telefon – soovi korral]

Oleksin väga tänulik, kui jagaksid seda kutset ka tuttavatega, kes võiksid uuringus osalemisest huvitatud olla.

Lugupidamisega
Ave Habakuk

Lisa 3. Küsimuskavad

Küsimuskava - ühistu liige

SISSEJUHATUS ja VALIMI jaoks oluline info

- Palun räägi veidi endast.
 - Mis tööd sa teed? Milline haridus sul on?
 - Kuivõrd oled oma varasemas isiklikus või professionaalses elus pidanud kokku puutuma juuraga?
 - Kuivõrd oled oma professionaalses elus pidanud kokku puutuma ehitusvaldkonnaga?
- Palun räägi, kus sa praegu elad?
 - Kui suur on maja (mitu korterit), kus kandis.
 - Kellega?
 - Kuivõrd hästi tunned oma naabreid?
 - Mis sulle oma kodu ja kodukandi juures meeldib?
 - Millised on peamised probleemid?
- Kas lisaks kodule on sul veel kortereid?
- Milliste suuremate teemadega su korteriühistu praegu peamiselt tegeleb?
 - Kui kaua need juba laual olnud on?
- Milliseid kokkusaamisi või koos tegemisi sinu ühistus veel toimub lisaks üldkoosolekule?
- Millised suhtluskeskkonnad?
- Mis keeled?
- Millal käisid viimati ühistu koosolekul?

MILLINE ON (ÜLD)KOOSOLEKUL OSALEMISE KOGEMUS?

- Palun kirjelda, milline näeb välja tüüpiline ühistukoosolek.
 - Kus toimub?
 - Kuidas te istute?
 - Kes juhib?
 - Kuidas ta koosolekut juhib?
 - Kes räägib?
 - Kui kaua kestab?
 - Kuidas arutletakse?
 - Kuidas otsustatakse?
- Kas on olnud ühistu koosolekuid, mis on paremad, kui sa arvasid? Halvemad, kui sa arvasid? Mille poolest?
- Juhul kui oled varem mõnda teise korteriühistusse kuulunud, kuidas neid omavahel võrdled?

KUIDAS KÄIB OSALEMISOTSUSE TEGEMINE?

KUI ON KÄINUD VIIMASE 3 AASTA SEES

- Palun näita viimase või mõne varasema ühistu koosoleku kutset.
 - Räägi palun, mis tunded sul tekivad, kui sellise kutse saad?

- Kuivõrd pikalt kaalud, kas minna või mitte minna?
- Mis hetkel sa otsustad, kas lähed koosolekule või ei lähe?
- Mis oleks kõige tavalisem põhjus, miks sa otsustaksid *mitte* minna?
- Oled sa volitamise võimalust kasutanud? Millises olukorras ja keda?
- Enne koosolekut, kuidas sa üldiselt kujutad ette, et milline see koosolek olema saab?
- Kuidas valmistud ühistu koosolekuks?
- Kuivõrd on sul tunne, et sinu kohalolek muudab midagi?
- Mis paneks sind tundama, et “minu kohalolek on vajalik”?
- Kas on olnud olukordi, kus sa tundsid, et otsus on tehtud enne koosolekut?

POLE KÄINUD VIIMASE 3 AASTA SEES

- Palun näita ühistu koosoleku kutset.
 - Räägi palun, mis tunded sul tekivad, kui sellise kutse saad?
- Mida sa sellest viimasest koosolekust mäletad?
- Kui kutse tuleb, kuivõrd pikalt kaalud, kas minna või mitte minna?
 - Kuidas sa saad infot ühistus toimuvast?
 - Kuidas sa annad teada oma muredest või seisukohtadest?
 - Kas keegi esindab sind ametlikult (volitusega) või mitteametlikult?
- Kuidas sa üldiselt kujutad ette, et milline see koosolek olema saab?
- Kas on olnud ühistu koosolekuid, mis on paremad, kui sa arvasid? Halvemad, kui sa arvasid?
- Kuivõrd on sul tunne, et sinu kohalolek muudab midagi?
- Mis paneks sind tundama, et “minu kohalolek on vajalik”?
- Mis peaks muutuma, et sa kaaluksid uuesti koosolekul osalemist?

KUIDAS MÕTESTAB ÜHISTUT?

- Mis on sinu jaoks korteriühistukoosoleku eesmärk?
- Millist väärtust korteriühistukoosolek veel loob?
- Kas korteriühistukoosolek saab ka kahju teha? Kuidas?
- Kui sa mõtled ideaalsele korteriühistu koosolekule – milline tunne sul peaks olema, kui see lõpeb?
- Millistel teistel koosolekutel poolvõõraste inimestega sa osaled? (tööl, MTÜ, lastevanemate koosolek)?
 - Kuidas võrdleksid nendel osalemist korteriühistu koosolekul osalemisega? On need meeldivamad, ebameeldivamad?
 - Mis on seal teisiti?
 - Mis oleks *üks asi*, mida sa sealt korteriühistu koosolekule üle tooksid?

KOKKUVÕTE ja VÄLJAJUHATUS

- Kas on midagi, mille kohta ma ei küsinud, aga mida sooviksid jagada?
- Kas soovid midagi minult küsida?
- Kellega ma veel rääkida võiksin?

Intervjuu küsimuskava: haldur

Sissejuhatus

- Kui kaua oled haldurina töötanud ja kuidas sa sellesse valdkonda jõudsid?
 - Kas sul on ka halduri kutse? Mida see annab?
- Mitut ühistut sa täna teenindad ja milline on nende hulgas tüüpiline maja?
 - *(Kui palju ühistuid, millised vanused, suurused)*
- Palun kirjelda lühidalt, milles sinu töö halduri ametis põhimõtteliselt seisneb.

Suhe majadega ja kogukonna tajumine

- Mille poolest majad, mida sa haldad, üksteisest erinevad – peale ilmsete asjade nagu vanus ja suurus?
- Millised on lihtsamad majad? Millised on keerulisemad majad?
- Milliste teemadega korteriomanikud sinu poole kõige sagedamini pöörduvad?

Rollid ühistus ja halduri enda roll

- Kuidas sa ise kirjeldaksid, mis on halduri roll korteriühistus?
 - *Kus lõpeb halduri roll ja algab juhatuse roll?*
- Kuivõrd hästi sinu meelest tavaline korteriomanik mõistab erinevaid rolle ühistus - mida teeb haldur, mida teeb juhatuse, mida peab omanik ise teadma?
 - *Kust sa aru saad, kas ta teab või ei tea?*
 - *Milliste küsimustega pöörduvad korteriomanikud sinu poole, mis tegelikult ei peakski sinu lauale tulema?*
- Räägi palun mõnest konkreetsest juhtumist, kus sa pidid selgitama kellelegi, kes mille eest vastutab.
- Kuidas sa kirjeldaksid juhatuse rolli üldkoosolekul – mis on nende ülesanne?
 - *Ja mis on sinu ülesanne koosolekul?*
 - *Kas see jaotus töötab sinu meelest hästi? Mis võiks olla teisiti?*
- Kui tavaline korteriomanik tuleb koosolekule, siis milline on tema roll sinu arvates?
 - *Mida sa tahaksid, et ta koosolekul teeks?*
 - *Mida ta tegelikult teeb?*

Koosoleku ettevalmistamine, läbiviimine ja kogemus

- Mis on korteriühist üldkoosoleku eesmärk?
- Milline on sinu jaoks hea korteriühistu koosolek?
- Räägi palun, milline on sinu roll üldkoosolekute juures?
- Kuidas sa üheks tüüpiliseks üldkoosolekuks ette valmistud?
 - *Milline on su koostöö korteriühistu juhatusega?*
 - *Kuidas päevakord ja materjalid korteriomanikeni jõuavad? Millal?*
- Kui palju aega sul ühe koosoleku ettevalmistamisele üldiselt kulub?
- Kas sa oled kunagi mõelnud, kuidas korteriomanik päevakorda ja materjale vastu võtab – kuivõrd hästi saab ta neist aru?
 - *Kust sa aru saad, kas ta on materjalidega tutvunud või mitte?*

- Kuivõrd palju räägid sa kaasa selles osas, kuidas koosolek praktikas üles ehitada – kus see toimub, kuidas on plaanis läbi viia arutelu ja hääletamine?
 - *Kas sa kasutad mingit kindlat vormi või malli? Kust see pärit on?*

Koosoleku läbiviimine

- Räägi mulle ühest hiljutisest koosolekust algusest lõpuni – mis juhtus?
 - *Kes koosolekut tegelikult juhtis? Kes rääkis kõige rohkem?*
 - *Kus sina koosolekul seisid või istusid? Miks just seal?*
- Milline on sinu roll koosolekul – mida sa teed, kui sa ei räägi?
- Milline on tüüpiline korteriomanike dünaamika ühistu koosolekul?
 - *Milliseid küsimusi koosolekutel esitatakse? Kes neid esitab?*
 - *Kas on inimesi, kes on alati vait? Mis sa arvad, miks?*

Pärast koosolekut ja tervikkogemus

- Kui koosolek lõpeb, mis tunde või mõttega sa sealt lahkud?
 - *Kas on koosolekuid, mille järel sa tunned, et see oli hea koosolek? Mille järgi sa seda hindad?*
- Milline on sinu meelest tavalise korteriomaniku kogemus koosolekust?
 - *Kas sa oled kuulnud, kuidas korteriomanikud koosolekuteest väljaspool räägivad?*
- Kui sa saaksid muuta ühe asja üldkoosolekul – mitte seaduses, vaid selles, kuidas need tegelikult käivad, siis mis see oleks?

Osalejatüübid ja osalemise mustrid

- Kui sa mõtled kõigile koosolekutele, mida oled läbi viinud – milliseid erinevaid osalejatüüpe oled märganud?
- Oled sa märganud inimesi, kes tulevad koosolekutele, kuid ei räägi kunagi?
 - *Mis sa arvad, miks nad tulevad?*
 - *Mis sa arvad, miks nad ei räägi?*
- Ja vastupidi – kas on inimesi, kes räägivad palju? Kes nad tavaliselt on?
 - *Kas nad esindavad kaaskorteriomanikke või iseennast?*
- Kas sa oled näinud, et keegi tuleb koosolekule spetsiifiliselt mingit infot saama?
 - *Millist infot nad otsivad? Kas nad saavad selle kätte?*
- Kas mõne maja osalusmuster on aja jooksul muutunud? Kuidas? Mis sa arvad, miks?

Väljajuhatus

- Kas on midagi, mida ma ei küsinud, aga mis sinu meelest on selle teema juures oluline?
- Kui sa peaksid uuele kolleegile selgitama, mis teeb ühe üldkoosoleku õnnestunuks – mis sa ütleksid?

Lisa 4. Valimi ülevaade

18 intervjuud (14 individuaalset ning 2 paari intervjuud) korteriomanikega ning 2 intervjuud halduritega, kokku 20 intervjuueeritavat. Tabelis on kirjeldatud iga intervjuus käsitletud korteriühistu ehitusaeg, suurus, viimatise arendusprojektid ning viimase üldkoosoleku vorm.

Pseudonüüm, vanus, amet	Ühistu / roll	Maja vanus	Suurus	Käsil arendusprojektid	Viimase üldkoosoleku vorm
Aet, 48, IT- projektijuht	Kodukorter Põhja-Tallinnas	Ehitatud 1930datel	20 korterit, 2 maja ühel krundil	Hiljuti läbi viidud renoveerimine KredExi toel. Eelnevalt 10 aastat tööd kaasomandi jagamisel ja 10 aastat KredExi projekti ettevalmistust.	Füüsiline, hoovis ringis seistes. Haldur viib läbi koos juhatuse liikmega.
	Pärnu mnt (üürib välja)	ei maini	~60 korterit	KÜ juhatus on käivitamas maja renoveerimisprotsessi.	Füüsiline. Viimati toimus maja soojussõlmes (akendeta ruum), varem toimunud ka lähedal asuvas kohvikus.
	Mustamäe (kaasomanik tütreaga)	ei maini	"väga suur maja"	Aktiivseid suuri projekte ei mainita; juhatus tahab teha, kuid pensionärid takistavad.	Füüsiline; viimane kestis 3 tundi (tütar osales algusest lõpuni).
Agnes, 42, disainer	Kodukorter Põhja-Tallinnas	Ehitatud 1950datel	98 korterit + äripinnad	Hiljuti lõpetati fassaadi renoveerimine. Hetkel toetusrahade taotlemine linnalt aia arendamiseks.	Viimati e-hääletus Korto kaudu. Varem füüsilised koosolekud lähedal asuvas põhikoolis või kultuurikeskuses.
	Tehnika tn, ema kodu (kaasomanik)	ei maini; muinsuskaitse all	ei maini	Maja renoveerimine 30 a takerdunud, sest elanikud ei leia	Füüsilised koosolekud.

				ressursse renoveerimise ettevõtmiseks.	
Andra, 42, osakonnajuhataja	Kodukorter Põhja-Tallinnas, kus on ka juhatuse liige	Ehitatud 1920datel	väike ühistu, 2 maja ühel krundil; 3-liikmeline juhatus	Pööningu/katuse tõstmise projekt 20 a käimas (naabriga koos).	Füüsiline, majahoovis ringis seistes (halva ilmaga koridoris); juhatab haldur.
Andri, 62, pensionär	Kodukorter Mustamäel	Ehitatud 1970datel	~50–60 korterit	Torustiku ja radiaatorite vahetus ~10 a tagasi; Andri korteri veekahjustus, mille juurpõhjuse lahendamist ühistu ei rahasta.	Viimane füüsiline 2–3 a tagasi maja ees parkimisplatsil – ei saadud kvoorumi kokku jäi tulemata; nüüd suhtlus Korto platvormi kaudu.
Berit, 46, teenusedisainer	Kodukorter Põhja-Tallinnas	1928	36 korterit, 4 eraldi maja, jagatud hoov	Hoovi renoveerimine (sadeveesüsteem, drenaaž, värav, haljasala) – 3 korda taotlenud linnalt toetust; majavalitseja teenuse valimine (juhatusse soovijaid pole)	Viimased e-hääletusena; viimane füüsiline koosolek paar aastat tagasi (Berit volitas naabrit). Varasemad koosolekud toimusid lähedal asuvas põhikoolis, renditud klassiruumis.
Elis, 45, juuksur	Kodukorter Nõmmel	2004 renoveeritud	87 korterit	Aktiivseid suuri projekte ei maini	Pole kunagi koosolekul käinud – toimuvad alati tema töö ajal. Koosoleku formaati intervjuus ei täpsusta, aga võib tuletada, et toimuvad füüsiliselt kokku saavad koosolekud.
Emma, 32, psühholoog	Mustamäe, ema korter, osales üldkoosolekul volituse alusel	ei mainita; nõukaaegne paneelmaja	5-korruseline paneelmaja, ~60 korterit	Remondifondi sissemakse tõstmine; keldri kütteagregaadi hooldus; parkimiskohtade lisamine.	Füüsiline; käis ühe korra, oli šokeeritud; järgnevatel aastatel on volitatatud hoopis juhatuse liiget.

Erkki, 39, ehituse projektijuht	Kodukorter Põhja-Tallinnas (revident)	2021	44 korterit, 2 trepikoda + 2 omaette sissepääsuga korterit	Suuri projekte ei maini; väiksemad teemad – talgud, robotmuruniiduk.	Viimased e-hääletusena Korto kaudu; üle-eelmise aasta füüsiliselt hoovis.
	Põhja-Tallinnas (üürib välja)	1930datel; fassaad u 2006 renoveeritud	~15 korterit, üks trepikoda	Kütte renoveerimine arutusel; boileri vahetus.	Pole ammu üldkoosolekul osalenud; koosoleku formaat intervjuus täpsustamata.
Haldur, M45,	Halduri portfelli – 26 ühistut Tallinnas	Ahjuküttega vanast majast kuni 2021 valminud uusarenduseni	Kõige väiksem 15 korterit, suurim 200 korterit	KredExi rekonstrueerimised, fonolukkude paigaldus, aiaparandus, akende pesu, avariitööd lekete tõttu.	Eelistab e-hääletust; kirjeldab koosolekuid, hoovis, garaažis, keldris, koolimajas.
Haldur, M57	Endine haldur – juhatanud üle 100 üldkoosoleku				Tema enda praktika füüsiline trepikojas, põõningul, keldris, kooli ruumides. E-koosolekuid pole ise läbi viinud.
Joonas, 39, tiimijuht	Kodukorter Tallinna kesklinnas	Ehitatud 1950datel	61 korterit	Täielik renoveerimine, KredExi toetuse taotlus; küttesüsteem, ventilatsioon, radiaatorite valik.	Füüsiline keldris (klassiruumi-tüüpi, pingid, kitsas, ekraani polnud); kvoorum allkirjadega, hääletus suuliselt nimeliselt.
Kaspar, 36, muusik	Kodukorter Kristiines (revisjonikomisjoni liige)	1960ndad	16 korterit, jagunenud 2 maja peale, jagatud hoov.	Abihoone ehitus 2025 lõpus (pangalaenuga); kandevkonstruktsiooni remont (Kaspari korteri vajunud põrand) – käib vaidlus.	Füüsiline, enamasti hoovis (talvel juhatus liikme töökohal või korteris); 3–4 koosolekut aastas; suhtlus meili teel; hääletus suuliselt; 2025 ka veebikoosolekuid.

	Põhja-Tallinn, varasem üürikodu (üürik, ilma hääleõigusega)	ei maini	11 korterit	ei maini	Füüsiline; Kaspar osales üldkoosolekutel üürikuna 7 aastat.
Maria, 36, kommunikatsiooni-spetsialist	Kodukorter Kristiines	ei mainita; palju eluaegseid pensionäre	12 korterit	Aktiivseid suuri projekte ei mainita; jooksvad teemad – koristusfirma vahetus, puu mahavõtmine, lillesibulad.	Füüsiline õues "puu all", kord aastas.
Marju, 58, õpetaja	Pirita	1980ndatel ehitatud, renoveeritud 2000 alguses	100 korterit	Käimasolevaid suuri projekte ei maini. Konflikt Airbnb-omanikega, kes üritavad juhatusse pääseda.	Marju ise koosolekutel ei käi, vaid volitab juristist naabrit; koosoleku vorm intervjuus täpsustamata.
Siim, 39, arhitekt	Päranduseks saadud korter Sael. Emal on korter kõrvalmajas.	paneelmaja (ehitusaastat ei mainita)	Kolm analoogset maja. Erinevad ühistud, aga sama ühistu esimees. Igas majas u 60 korterit.	KredExi toel renoveerimine – rõdude klaasimine, fassaaditööd, soojustus.	Füüsiline; kirikus, varem trepikodades.
	Kodukorteri Põhja-Tallinnas	2022	78 korterit	Ühisalade küsimused, elektriauto-laadijate paigaldus, parkimisalade laiendamine, haldusfirma vahetus; konflikt Airbnb võtmekappide üle.	Füüsiline, maa-aluses garaažis
Taavet ja Lee, 32 ja 33, jurist ja hambatehnik	Tallinna kesklinnas	Ehitatud 2010datel	21 korterit, 4 korrust + penthouse	Selge põhjuseta, korduv veekahjustus katuse alt – käimas ekspertiisid; garaažiuks, tänavakivid, haljastus, välimööbel.	Füüsiline kinnises maa-aluses garaažis; juhatuse esimees ühtlasi majahaldur.

	Tallinna kesklinnas	1968	ei maini täpset arvu	Aia renoveerimise plaan blokeeriti vanade tädikete poolt	ei maini
Triin ja Jarko, 34 ja 34, programmeerijad	Kodukorter Põhja-Tallinnas	2010datel ehitatud	30 korterit kahes kõrvuti asetsevas majas	Hallitavad fassaadid, niiskuskahjustused, nurgad – suur renoveerimisteema, sest ehitaja pankrotis; remondifond väike, võetakse pakkumisi.	Viimased garaažis või tagahoovis; üks kord Zoomis
	Eelmine kodukorter Põhja-Tallinnas	2010datel ehitatud	ei maini	vaidlus äripinna omaniku ja ühistu vahel	Füüsiline garaažis (ringis seistes)
	Jarko korter Mustamäel, mida ta välja üürib	vana maja	ei maini	"Kõik korraga" – katused, rekonstrueerimine, rõdud, ventilatsioon.	Füüsiline kõrvalasuva kooli aulas; palju vene keelt.
Tõnis, 40, kommunikatsiooni-spetsialist	Kodukorteri Põhja-Tallinnas	1990ndatel	~100 korterit + soklikorruse illegaalsed kööktoad ja äripinnad	Katuse remont (hääletati maha); küttesüsteemi vahetus (liitumine tsentraalse küttega); trepikoja uksed/lukusüsteemid; kohtuvaidlused arendajatega illegaalsete pindade üle; veekahjustused; elektrivargus.	Füüsiline, lähedal asuvas koolimaja klassiruumis (klassiruumi-tüüpi); juhib haldusettevõtte esindaja; kord aastas.
	Eelmine kodu Pärnus	ei maini	4 korterit (sh kaks venekeelset)	Maja täielik remont, pangalaenu võtmine.	Füüsiline, ad hoc peale vahetult toimunud arutelusid

Märkused: Pseudonüümid on samad nagu intervjuude failinimedes. Kahe halduri (Haldur M45 ja Haldur M57) puhul ei ole nad ise omanikud – nad räägivad oma haldusportfelli/karjääri kogemusest, nende mainitud ühistuid ei arvestanud ma ühistute summasse.

Lisa 5. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

1. Mina, Ave Habakuk, annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose “Korteriühistu üldkoosolek: kvalitatiivne uuring ja arutus osalemist mõjutavate tegurite analüüs COM-B raamistikus”, mille juhendajaks on Riina Raudne, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada Tartu Ülikooli digitaalarhiivi kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni;
2. annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC-BY-NC-ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni;
3. olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
4. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Ave Habakuk

15.05.2026