




PAM



**KINNISVARATEENINDUSSEKTORI  
KOLLEKTIIVLEPINGU  
TÄHTSAIMAD SÄTTED**  
1.3.2023–31.3.2025

**Kinnisvarateenindussektori  
kollektiivlepingu  
tähtsaimad sätted**

1.3.2023–31.3.2025

<b>Mis on PAM?</b> .....	<b>5</b>
<b>Liikmesus</b> .....	<b>5</b>
<b>Mis on kollektiivleping?</b> .....	<b>6</b>
<b>Mis on tööleping?</b> .....	<b>7</b>
<b>Kollektiivlepingu tähtsaimad põhimõtted</b> .....	<b>8</b>
Katseaeg .....	8
Töölepingu ülesütlemise etteteatamise tähtajad.....	9
Tööaeg .....	10
Töövahetuste graafik .....	11
Igapäevane puhkeaeg .....	11
Valvesolek.....	12
Vabad päevad .....	13
Palgaarvestuse alus.....	13
Keskmine tunnitasu .....	13
Tunni- ja päevapalga arvutamine .....	14
Osalise kuu palk .....	14
Argipäevadele langevate riigipühade hüvitamine.....	14
Tasu maksmise eeldused .....	15

Haigestumine.....	15
Haigusaja palk .....	16
Ooteaeg, mille eest palka ei maksta.....	17
Alla 10-aastase lapse haigestumine.....	17
Arsti juures käimine .....	17
Ema-, isa- ja vanemapuhkus.....	18
Korralise puhkuse väljateenimine.....	19
Puhkuseraha.....	20
Lisatasud öhtuse, öise ja vahetustega töö eest .....	20
Pühade-eelsed ja mõnede laupäevade eest makstavad lisatasud.....	21
Eritiste koristamise eest makstav lisatasu .....	21
Palgad .....	22
Kvalifikatsioonitasu .....	24
Väljakutsepõhine töö .....	26
Siirdumine objektilt teisele .....	27
Palgasüsteem .....	27
Praktikant .....	28

# Kinnisvarateenindussektori töötingimused

Töötajate töö- ja palgatingimused tulenevad tööseadusandlusest, kollektiivlepingust ja individuaalsest töölepingust. Ametiühingute sõlmitud kollektiivlepingutes on paljud tingimused töötajatele soodsamad, kui seadus ette näeb. Näiteks on kollektiivlepinguga kehtestatud viiepäevane töönela, samas on Soome tööajaseaduse kohaselt töötajal vaid üks vaba päev nädalas. Töölepinguseadus ei sätesta ka miinimumpalka, ei tunne töötaja lisatasusid, töötingimustest tulenevaid lisatasusid, tööriivastust ega ka puhkuseraha.

PAM on läbirääkimiste tulemusena saanud kinnisvarateenindustöötajatele paremad töölepingutingimused, kui seda võimaldaks tööseadusandlus.

## Mis on PAM?

Teenindustöötajate ametiühing PAM peab läbirääkimisi erasektori teenindustettevõtete kollektiivlepingute üle ja kaitseb oma liikmete huve.

## Liikmesus

Kui olete teenindustöötaja, astuge PAM-i liikmeks. Lisaks muudele soodustustele annab liikmesus õiguse sissetulekust sõltuvalle töötuskindlustushüvitisele. Liikmemaks on 1,5% brutopalgast. Liikmemaksu saab maksustatavast tulust maha arvata. PAM-iga seotud eriala omandaja võib astuda ametiühingu õpilasliikmeks. Õpilasliikmed maksavad liikmemaksu ainult võimaliku palgatulu pealt.

Liikmeks astumine on lihtne: minge aadressile **[pam.fi/liity](http://pam.fi/liity)** ja täitke vorm.

## Mis on kollektiivleping?

Teenindustöötajate ametiühing PAM ry on sõlminud tööandjate organisatsiooniga Kiinteistötyönantajat ry kinnisvarateenindussektori kollektiivlepingu. Kollektiivlepingus on lepitud kokku tööga seotud miinimumtingimused, nt palk, tööaeg, haigusperioodiga seotud küsimused ja korraline puhkus. PAM-i kollektiivlepingus kokkulepitud palgad on miinimumpalgad, millest madalamat palka ei tohi maksta. Pidage meeles, et isiklikku töölepingut pole õigust sõlmida kollektiivlepingust viletsamatel tingimustel. Leping on üldsiduv. Seega peavad kõik vastava kutseala tööandjad järgima oma töötajatega lepinguid sõlmides vähemalt kollektiivlepingus sätestatud miinimumnõudeid.

Sellesse taskuraamatusse on koondatud kinnisvarateenindussektori kollektiivlepingu põhipunktid. Üksikasjalikud sätted leiate kollektiivlepingu täisversioonist. Kui olete liige, võite tellida tasuta kollektiivlepingu aadressilt **pam.fi/tilaukset**. Aadressilt **pam.fi** leiate kollektiivlepingu ka elektroonilisel kujul. Kui vajate rohkem ja täpsemat teavet töötingimuste kohta, küsige nõu oma töökoha

ametiühingu usaldusisikult. Võite ka helistada PAM-i töötajate nõustamistelefonile 030 100 620.

## Mis on tööleping?

Töölepingu sõlmivad tööandja ja töötaja. Töölepingus tuleb järgida vähemalt kollektiivlepingus sätestatud nõudeid. Alati võib kokku leppida ka töötaja seisukohast paremates töö- ja palgatingimustes. Alati on põhjust nõuda, et tööleping sõlmitaks kirjalikult, kuigi seaduse järgi võib seda teha ka suuliselt või elektrooniliselt (SMS või e-kiri).

Kui mõjuvatel põhjustel ei ole sõlmitud tähtajalist töölepingut, on tööleping tähtajatu.

- Tähtajalise töölepingu võib sõlmida ainult mõjuval põhjusel või töötaja algatusel.
- Mõjuva põhjuse puudumisel peetakse lepingut tähtajatuks (= alaliseks).



## Kollektiivlepingu tähtsaimad põhimõtted

### Katseaeg

- Katseaega ei ole, kui selle kohaldamises pole töölepingu pooled eraldi kokku leppinud.
- Katseaeg kestab kuni 6 kuud. Töövõimetuse ning rasedus-, sünnitus- ja isapuhkuse korral võidakse katseaega töölepinguseaduse alusel pikendada.
- Tähtjalise töölepingu korral on katseaeg kuni pool töösuhte pikkusest ja mitte rohkem kui 6 kuud.
- Katseajal võib töölepingu ilma etteteatamisajata üles öelda.

## Töölepingu ülesütleamise etteteatamise tähtajad

### Kui töölepingu lõpetab tööandja

<b>Töösuhte kestus</b>	<b>Töölepingu ülesütleamise etteteatamise tähtaeg</b>
kuni 1 aasta	14 päeva
kuni 4 aastat	1 kuu
kuni 8 aastat	2 kuud
kuni 12 aastat	4 kuud
üle 12 aasta	6 kuud

### Kui töölepingu lõpetab töötaja

<b>Töösuhte kestus</b>	<b>Töölepingu ülesütleamise etteteatamise tähtaeg</b>
kuni 5 aastat	14 päeva
üle 5 aasta	1 kuu

Tähtajalist töölepingut ei või kumbki lepingupool ennetähtaegselt lõpetada, välja arvatud juhul, kui tähtaja kokkuleppimisel on lepingu ennetähtaegse lõpetamise võimaluses ja etteteatamisajas eraldi kokku lepitud.

## Tööaeg

### Nädalane tööaeg

- Kuni 7,5 tundi ööpäevas ja 37,5 tundi nädalas või 8 tundi ööpäevas ja 40 tundi nädalas, mil kohaldatakse lepingut tööaja lühendamise kohta.

### Keskmine nädalane tööaeg

- Nädalasel perioodil võib olla tööaeg kuni 9 tundi ööpäevas ja 37,5 või 40 tundi nädalas.
- 1–8 nädala jooksul võib tööaja seada keskmisele tasemele, st 37,5 või 40 tunnile nädalas.
- Ilma töötaja nõusolekuta ei või tööaeg olla üle 9 tunni ööpäevas.

### Töönädal

- Töönädala pikkus on kuni 5 päeva.
- Keskmist nädalast tööaega kohaldades on töö-  
nädala keskmine pikkus 5 päeva.

## Töövahetuste graafik

- Töövahetuste graafik tuleb koostada vähemalt nädalaks korraga ja sellest tuleb töötajale teatada vähemalt üks nädal enne selle algust.
- Ilma mõjuva põhjusega või ilma töötaja vastava soovita ei tohi neljatunniseid töövahetusi töökojal rakendada.
- Ühtlustamisperioodi kasutades koostatakse eelnevalt ühtlustamisgraafik, mille jooksul tööaeg ühtlustub 37,5 või 40 tunnini.
- Ühtlustamisgraafikust peab ilmne ma iga nädala tööaeg ja graafikust tuleb töötajale ette teatada vähemalt üks nädal enne selle jõustumist.

## Igapäevane puhkeaeg

- Kui tööpäev kestab rohkem kui 6 tundi järjest, peab töötajal olema vähemalt pool tundi puhke- aega (nn lõunapaus).
- Üle 4 tunni kestva tööpäeva jooksul peab olema üks nn kohvipaus ja üle 6 tunni kestva päeva jooksul 2 pausi.

## Valvesolek

- Tööandja ja töötaja võivad kokku leppida valvesoleku aegades. Tähtajatu või üle kahe kuu pikkune tähtajaline valvetööleping tuleb sõlmida kirjalikult.
- Valves olev töötaja on kohustatud tegema vajaduse korral valvetöölepingus kokkulepitud töid ning töid, mille ohutu edasilükkamine hilisemale ajale ei ole võimalik.
- Valvesoleku ajal tehtud töö eest makstakse tasu vastavalt kollektiivlepingu sätetele.
- Valveaeg ei kuulu tööaja hulka, kuid selle eest tuleb maksta eraldi tasu. Valvesoleku eest makstav hüvitis on 01.06.2022 alates vähemalt 126,32 € nädalas.
- Tunnitasuna makstav hüvitis valvesoleku eest on 01.06.2022 alates vähemalt 1,44 € tunnis. Tunnitasulisel valvesoleku ajal tehtud töö eest valvesoleku tasu ei maksta.

## Vabad päevad

Kui katkematust teenuste pakkumisest ei tulene teisiti, on vabad päevad:

- uusaastanädala laupäev
- kolmekuningapäeva nädala laupäev
- lihavõttelaupäev
- kevadpühanädala laupäev
- taevaminemispüha nädala laupäev
- iseseisvuspäeva nädala laupäev.

Eespool nimetatud vabadel päevadel tehtud töö eest makstakse 50% võrra tõstetud palka.

## Palgaarvestuse alus

Töötaja saab vastavalt kohaldatavale palgasüsteemile kas kuu- või tunnipalka.

## Keskmine tunnitasu

- Keskmine tunnitasu arvutatakse välja kord kvartalis.

## **Tunni- ja päevapalga arvutamine**

- Tunnipalga arvutamisel jagatakse kuupalk 161-ga.
- Päevapalga arvutamisel jagatakse kuupalk 21,5-ga.

## **Osalise kuu palk**

- Kui tööpäevi on alla 13, korrutatakse päevapalk tööpäevade arvuga.
- Kui tööpäevi on vähemalt 13, lahutatakse kuupalgast puudunud päevade palk.

## **Argipäevadele langevate riigipühade hüvitamine**

Hüvitamisele kuuluvad järgmised argipäevadele langevad riigipühad:

- 1. jaanuar
- kolmekuningapäev
- suur reede
- 2. lihavõttepüha (esmaspäev)
- kevadpüha
- taevaminemise püha

- jaanilaupäev
- iseseisvuspäev
- jõululaupäev
- esimene jõulupüha
- teine jõulupüha.

## **Tasu maksmise eeldused**

- Kuupalgalisele töötajale eraldi riigipühatastu kuupalgale lisaks ei maksta.
- Tunnipalgalisel töötajal on õigus saada riigipühatastu siis, kui riigipüha oleks olnud tema töögraafiku kohaselt tööpäev.

## **Haigestumine**

- Töötaja peab oma töövõimetusel viivitamatult teatama.
- Nõudmisel esitada ka arstitõend.



## Haigusaja palk

- Töösuhe kestnud üle ühe kuu.
- Töötaja on haiguse või õnnetusjuhtumi tõttu töövõimetu.

### Töösuhte kestus

vähemalt 1 kuu,  
kuid alla 3 aasta

vähemalt 3 aastat,  
kuid alla 5 aasta

vähemalt 5 aastat,  
kuid alla 10 aasta

vähemalt 10 aastat

### Tasustatud aeg

28 kalendripäeva

35 kalendripäeva

42 kalendripäeva

56 kalendripäeva

- Palka makstakse haigusperioodi kuuluvate tööpäevade eest.
- Kui haigus on alanud keset tööpäeva või -vahetust, makstakse palka tööpäeva või vahetuse lõpuni.

## **Ooteaeg, mille eest palka ei maksta**

Haigusaja palgast ei arvata maha nn ühepäevast ooteaega, kui:

- töösuhe on kestnud üle kahe aasta,
- tegemist on tööõnnetusega,
- kui töövõimetus kestab üle haiguskindlustusseaduses sätestatud ooteaja (1 + 9 päeva).

## **Alla 10-aastase lapse haigestumine**

- ootamatu haigestumine, õigus puududa töölt lapse ravi korraldamiseks või lapse hooldamiseks 1–4 palgalist tööpäeva
- ooteaeg nagu omaenda haigestumise korral

## **Arsti juures käimine**

Töötajal on õigus käia kontrollis ja uuringutel töötasu kaotamata, kui tegemist on

- haiguse diagnoosimise või sellega seotud ja arsti määratud labori- või röntgenuurinutega
- vähktõvega seotud raviprotseduuriga
- ootamatu töövõimetus põhjustava hambahaigusega
- rasedusajal arsti juures ja nõuandlas käimisega.

## **Emä-, isa- ja vanemapuhkus**

### **Rasedus- ja sünnitus-puhkuse palk**

Töötajale, kel on õigus saada haiguskindlustusseaduse /sairausvakuutuslaki/ ptk 9 §-s 1 sätestatud rasedushüvitist, makstakse regulaarse töötaja palka keskmise tunnitasu alusel raseduspuhkuse algusest alates katkematult 40 raseduspäeva eest.

### **Vanemapuhkuse palk**

Vanemal, kel on õigus saada haiguskindlustusseaduse ptk 9 § 5 lg-tele 1–3 vastavat vanemahüvitist, makstakse regulaarse töötaja palka keskmise tunnitasu alusel vanemapuhkuse algusest alates 36 esimese vanemapuhkusepäeva eest.

Palga maksmise eelduseks on, et

- töötajal on õigus rasedus- või vanemapuhkusehüvitisele
- enne puhkuse algamist on kestnud töösuhe katkematult vähemalt üks aasta ja töötaja naaseb pärast emä-, isa- ja vanemapuhkust tööle.

Kui tunnipalgalise töötaja tööaeg on alla 37,5 tunni nädalas, makstakse talle palka ema-, isa- ja vanemapuhkusele eelnenud 12 kuu keskmise igapäevase töötaja alusel.

### **Korralise puhkuse väljateenimine**

Korralist puhkust koguneb töötajatele ajavahemikul 01.04.–31.03. (nn puhkusekogumisaasta jooksul) iga töötatud täiskuu eest, kui töösuhe on puhkusekogumisaasta lõpuks kestnud:

- alla aasta                   2 argipäeva
- üle aasta                    2,5 argipäeva

Puhkuse aluseks olevaks täiskuuks loetakse kalendrikuud, mil töötaja on töötanud vastavalt töölepingule 14 tööpäeva või tööl olekuga võrdsustatavat päeva. Osalise tööajaga töötavale töötajale, kes vastavalt töölepingule ei tööta igas kuus 14 tööpäeva, koguneb puhkust nende kuude eest, mil ta on töötanud vähemalt 35 tundi.

## **Puhkuseraha**

Puhkuseraha on 50% puhkuseaja palgast. Sellest pool makstakse puhkusele minnes ja teine pool puhkusele järgneval palgapäeval.

## **Lisatasud öhtuse, öise ja vahetustega töö eest**

Töötajale, kes ei tee regulaarselt vahetustega tööd, makstakse lisatasu öhtusel ajal kell 18.00–23.00 ja öisel ajal kell 23.00–06.00 tehtud töö eest.

lisatasu öhtuse töö eest	0.73 €
lisatasu öise töö eest	1.36 €

Regulaarselt vahetustega töötavale töötajale makstakse vahetustega töö eest järgmist lisatasu:

öhtuses vahetuses	0.73 eurot tunnis
öövahetuses	1.36 eurot tunnis

## **Pühade-eelsed ja mõnede laupäevade eest makstavad lisatasud**

- Jaani- ja jõululaupäeval tehtud töö eest makstakse 100% võrra kõrgemat palka.
- Uusaasta, kolmekuningapäeva, kevadpüha, taevaminemise püha ja iseseisvuspäeva nädala laupäeval ning lihavõttelaupäeval tehtud töö eest makstakse 50% võrra kõrgemat palka.

## **Eritiste koristamise eest makstav lisatasu**

Eritiste (siseruumides olevate väljaheidete, oksenduste ja vere) koristamise eest makstava lisatasu suhtes lepitakse kokku töökohtadel.

## Palgad

### Palgatõus 01.05.2023

Tõstetavad palgad:

- isiklikud kuupalgad 95 eurot,
- isiklikud tunnipalgad 0,59 €,
- tabelipalgad 4,4%,
- usaldusisikutele makstavad tasud 6,2%.

PALGA- RÜHM	PUNKTID	KUUPALK	TUNNI- PALK
1	praktikant	1700	10,56
2	17-20	1889	11,73
3	21-24	1984	12,32
4	25-28	2083	12,94
5	29-33	2186	13,58
6	34-38	2296	14,26
7	39-44	2388	14,83
8	45-51	2484	15,43
9	52-58	2582	16,04
10	59-69	2687	16,69

## Palgatõus 01.08.2024

Tõstetavad palgad:

- isiklikud tunni- ja kuupalgad 1,8%,
- tabelipalgad 1,8%.

PALGA- RÜHM	PUNKTID	KUUPALK	TUNNI- PALK
1	praktikant	1730	10,75
2	17–20	1922	11,94
3	21–24	2019	12,54
4	25–28	2120	13,17
5	29–33	2225	13,82
6	34–38	2336	14,51
7	39–44	2431	15,10
8	45–51	2528	15,70
9	52–58	2629	16,33
10	59–69	2734	16,98



## Kvalifikatsioonitasu

Kvalifikatsioonitasu makstakse töötajale, kes on omandanud täies ulatuses mõne allpool nimetatud kvalifikatsiooni. Lisatasu makstakse aktsepteeritava tunnistuse esitamisele järgneva palgaarvestusperioodi algusest.

Kvalifikatsioonitasu arvutatakse välja tööülesannetega seotud palga pealt ning see moodustab tööülesannetega seotud palga kõrval töötasusüsteemi eraldi osa. Kvalifikatsioonitasu makstakse isiklikule palgale lisaks. Erialase baaskvalifikatsiooni omandamise eest makstakse 2%, kutsekvalifikatsiooni eest 3% ja spetsialisti kvalifikatsiooni eest 5% lisatasu. Lisatasu makstakse töötaja omandatud kõrgeima kvalifikatsiooni alusel.

## Kinnisvarateenindussektori kvalifikatsioonid on:

- Kotityö- ja puhdistuspalvelujen perustutkinto / majapidamistöde ja puhastusteenuste baaskvalifikatsioon /
- Kiinteistöpalvelujen perustutkinto / kinnisvarateenuste baaskvalifikatsioon /

- Puhdistuspalvelujen perustutkinto  
(vain siivousalan koulutusohjelma) /  
puhastusteenuste baaskvalifikatsioon  
(ainult koristusala õppekava) /
- Talotekniikan perustutkinto  
(vain kiinteistönhoidon koulutusohjelma) /  
kinnisvaratehnika baaskvalifikatsioon  
(ainult kinnisvarahoolduse õppekava) /
- Puutarhatalouden perustutkinto /  
aianduse baaskvalifikatsioon /
- Laitoshuoltajan ammattitutkinto /  
hooldeasutuse töötaja kutsekvalifikatsioon /
- Kiinteistöpalvelujen ammattitutkinto /  
kinnisvarateenuste kutsekvalifikatsioon /
- Puistopuutarhurin ammattitutkinto /  
pargiaedniku kutsekvalifikatsioon /
- Siivousteknikon erikoisammattitutkinto /  
puhastustehnik-spetsialisti kvalifikatsioon /
- Kiinteistöpalvelujen ammattitutkinto /  
kinnisvarateenuste spetsialisti kvalifikatsioon /
- Puistomestarin erikoisammattitutkinto /  
pargimeister-spetsialisti kvalifikatsioon /

Kvalifikatsioonitasu makstakse samade põhimõtete alusel ka muude kui eespool nimetatud kvalifikatsioonide eest eeldusel, et omandatud kvalifikatsioon on seotud töötaja tööülesannetega.

### **Väljakutsepõhine töö**

Kui töötaja, kes ei ole valves ega valmisolekurežiimil, kutsutakse pärast töötaja lõppu välja seoses sellise ettenägematu tööga, mille suhtes ei olnud võimalik töötajal kokku leppida, makstakse selle töö eest 100% võrra kõrgemat tunnitasu, millele ei lisandu ületunnitasu.

Lisatasu väljakutsepõhise töötaja eest makstakse ühekordselt.

### **Rühmavanema vastutustasu**

Rühmavanema vastutustasu järelevalveaja eest on 1.04 eurot tunnis.

## **Siirdumine objektilt teisele**

Kui töötaja töötab töölepingu järgi ühe ööpäeva jooksul rohkem kui ühel objektil, makstakse talle objektilt teisele siirdumise peale kulunud aja eest täispalka ning see aeg loetakse tööaja hulka.

## **Palgasüsteem**

Töötaja palga väljaarvestamine toimub konkreetse tööülesande raskusastme alusel. Raskusaste määratakse palgasüsteemis kindlaks selle alusel, missuguseid oskusi ja suhtlemisvõimet töö juures vaja läheb, ning vastavalt tööga seotud vastutusele ja töötingimustele. Lisaks tööülesannetel põhinevale palgale makstakse kvalifikatsioonitasu.

Tööde raskusastmed pannakse paika tööandja ja usaldusisiku vahelises koostöös. Kui ametiühingu usaldusisikut ettevõttes valitud ei ole, võivad töötajad valida endi hulgast esindaja.

Palgasüsteemi eesmärk on seada iga ettevõtte tööülesanded nende raskusastme alusel õigesse järjekorda.

Töö hinnanguline raskusaste peab vastama selle tegelikule raskusastmele. Kui tööülesanded või tingimused muutuvad, hinnatakse töö raskusaste ümber. Töötajatel on õigus tutvuda oma tööülesannete kirjeldusega ja nende raskusastmehinnanguga. Palgasüsteemi palgatabel on kümneastmeline, millest kõige madalam on praktikantidele.

## **Praktikant**

Praktikandiks võib pidada isikut, kellel puuduvad tööülesanneteks vajalikud ametialased oskused või pädevus ning keda on vaja tööülesannetega hakkama saamiseks juhendada. Praktikaaja kestus pannakse paika tööülesannete alusel.

## **Jäsenyys ja liittyminen**

030 100 600

## **Jäsenten työsuhdeasiat**

030 100 620

## **Työttömyyskassa**

020 690 211

[www.pam.fi](http://www.pam.fi)

[www.pam.fi/liity](http://www.pam.fi/liity)



**Palvelualojen  
ammattiliitto**

Servicefacket