

## Kuidas teha ühistu koosolekul arukas otsus

Kirjutanud Viljar Puusepp

Teisip, 24.Sept.2013 23:54 - Viimati uuendatud Neljap, 31.Okt.2013 11:16

Kas olete tähele pannud, et ühistu koosolekutel määravad otsuse suuna enamasti kas koosoleku juhataja või rahulolematu ja häälekas vähemus? Ma usun, et selleks on olemas ka parem ja objektiivsem võimalus. Ülikoolis õppides jäi mulle külge üks lihtne otsustusmudel, mis töötab igas olukorras ja pea kõigis küsimustes. Seda saab rakendada nii isiklikus elus kui ka rahvarohkel koosolekul. Võibolla leiab keegi sellest abi ka ühistu üldkoosoleku läbiviimisel.

Mainitud **otsustusmudel** on järgmine. Oletame, et küsimuse all on maja renoveerimine ning [energiaaudit](#) on juba läbi viidud. Valida on viie võimaluse vahel:

1. Renoveerimispakett I - maksumus 150 000 eurot, sääst 7% ja investeringu tasuvusaeg 81 aastat, Kredexi renoveerimistoetus 15%
2. Renoveerimispakett II - maksumus 270 000 eurot, sääst 29% ja investeringu tasuvusaeg 31 aastat, Kredexi renoveerimistoetus 25%
3. Renoveerimispakett III - maksumus 340 000 eurot, sääst 51% ja investeringu tasuvusaeg 17 aastat, Kredexi renoveerimistoetus 35%
4. Osaline remont - ainult otsaseinte lisasoojustamine maksumusega 30 000 eurot - energiasäästu ei ole, kuid tõuseb otsakorterite temperatuur, Kredexi renoveerimistoetust ei ole
5. Renoveerimisest loobumine

Kui erinevad valikuvõimalused on teada, siis kirjutatakse need tabelina veeru päisesse:

|  | Pakett I | Pakett II | Pakett III | Osaline | Loobumine |
|--|----------|-----------|------------|---------|-----------|
|  |          |           |            |         |           |
|  |          |           |            |         |           |

Tabeli esimesse veergu kirjutatakse ülevalt alla olulised väärtused, vastavalt millele erinevaid võimalusi võrreldakse. Neid võib lisada niipalju kui tarvis, alates "Kredexi toetus", "Investeeringu tasuvusaeg" kuni "Kinnisvara väärtuse tõus" ja "Elanike arvamus". Selline oleks meie lihtsustatud otsustustabel peale väärtuste lisamist:

|                          | Pakett I | Pakett II | Pakett III | Osaline | Loobumine |
|--------------------------|----------|-----------|------------|---------|-----------|
| Kredexi toetus           |          |           |            |         |           |
| Investeeringu tasuvusaeg |          |           |            |         |           |

## Kuidas teha ühistu koosolekul arukas otsus

Kirjutanud Viljar Puusepp

Teisip, 24.Sept.2013 23:54 - Viimati uuendatud Neljap, 31.Okt.2013 11:16

|                          |  |  |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
| Kinnisvara väärtuse tõus |  |  |  |  |  |
| Elanike arvamus          |  |  |  |  |  |
| Laenu mittekasutamine    |  |  |  |  |  |
| ...                      |  |  |  |  |  |

Järgnevalt algab valikuvõimaluste hindamine leitud väärtuste järgi. Igale valikuvariandile tuleb anda hinne näiteks nullist viieni - mida kõrgem hinne, seda eelistatum on valikuvariant antud väärtuse juures. Selles protsessis on jällegi kõik otsustajad kaasatud ning antud juhul peavad nad jõudma konsensusele. Olgu meie otsustabel peale hinnete andmist näiteks selline:

|                          | Pakett I | Pakett II | Pakett III | Osaline | Loobumine |
|--------------------------|----------|-----------|------------|---------|-----------|
| Kredexi toetus           | 3        | 4         | 5          | 0       | 0         |
| Investeeringu tasuvusaeg | 1        | 3         | 5          | 0       | 0         |
| Kinnisvara väärtuse tõus | 2        | 5         | 5          | 1       | 0         |
| Elanike arvamus          | 2        | 4         | 2          | 5       | 3         |

## Kuidas teha ühistu koosolekul arukas otsus

Kirjutanud Viljar Puusepp

Teisip, 24.Sept.2013 23:54 - Viimati uuendatud Neljap, 31.Okt.2013 11:16

---

|                                  |   |   |   |   |   |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| Laenu<br>mittek<br>asutam<br>ine | 3 | 1 | 1 | 5 | 5 |
| ...                              |   |   |   |   |   |

Neljanda sammuna antakse olulisuse kaalud ka väärtustele endale. Näiteks võib elanike arvamus olla tähtsusega 5 ja Kredexi toetus mitte nii väga oluline, näiteks 2. Kirjutame need antud hinnangud tabelisse:

|  | Pakett I | Pakett II | Pakett III | Osaline | Loobumine |
|--|----------|-----------|------------|---------|-----------|
| Kredex<br>i<br>toetus<br>- 2                   | 3        | 4         | 5          | 0       | 0         |
| Invest<br>eering<br>u<br>tasuvu<br>saeg -<br>1 | 1        | 3         | 5          | 0       | 0         |
| Kinnis<br>vara<br>väärtu<br>se<br>tõus -<br>4  | 2        | 5         | 5          | 1       | 0         |
| Elanik<br>e<br>arvamu<br>s - 5                 | 2        | 4         | 2          | 5       | 3         |
| Laenu<br>mittek<br>asutam<br>ine -<br>3        | 3        | 1         | 1          | 5       | 5         |
| ...  |          |           |            |         |           |

## Kuidas teha ühistu koosolekul arukas otsus

Kirjutanud Viljar Puusepp

Teisip, 24.Sept.2013 23:54 - Viimati uuendatud Neljap, 31.Okt.2013 11:16

---

Viimane samm on veel lihtne matemaatika ning konstruktiivselt leitud parima otsustusvariandi selgitamine. Kõik hinded korrutatakse läbi väärtusele antud kaaluga ning summeeritakse tabeli all kokku. Enim punkte saanud valik ongi kõige optimaalsem:

|                              | Pakett I  | Pakett II | Pakett III | Osaline   | Loobumine |
|------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Kredexi toetus - 2           | $3*2=6$   | $4*2=8$   | $5*2=10$   | $0*2=0$   | $0*2=0$   |
| Investeeringu tasuvusaeg - 1 | $1*1=1$   | $3*1=3$   | $5*1=5$    | $0*1=0$   | $0*1=0$   |
| Kinnisvara väärtuse tõus - 4 | $2*4=8$   | $5*4=20$  | $5*4=20$   | $1*4=4$   | $0*4=0$   |
| Elanike arvamus - 5          | $2*5=10$  | $4*5=20$  | $2*5=10$   | $5*5=25$  | $3*5=15$  |
| Laenu mittekasutamine - 3    | $3*3=9$   | $1*3=3$   | $1*3=3$    | $5*3=15$  | $5*3=15$  |
| <b>Ridade summa</b>          | <b>34</b> | <b>54</b> | <b>48</b>  | <b>44</b> | <b>30</b> |

Enim punkte saanud variant oli selles lihtsustatud näites renoveerimispakett II. Sellega võiksid rahul olla ka häälekad vastased, sest otsustusprotsess oli läbipaistev ning võrdlemisi objektiivne.

**Üks asi veel.** Ühistu koosolekutele tuleb reeglina kohale vähe inimesi ning otsuste vastuvõtmiseks on vaja kokku kutsuda ka teine koosolek.

## Kuidas teha ühistu koosolekul arukas otsus

Kirjutanud Viljar Puusepp

Teisip, 24.Sept.2013 23:54 - Viimati uuendatud Neljap, 31.Okt.2013 11:16

---

See on hea võimalus kasutada esimest koosolekut teemade tutvustamiseks, erinevate variantide ning väärtuste väljamõtlemiseks ning hindamine ja otsustamine jätta teiseks koosolekuks.

Kui Teil on omast kogemusest häid koosoleku läbiviimise meetodikaid, siis kirjutage palun ja võibolla me saame neid ka teistega jagada!