

**Loeng Eesti Korterühistu Liidus.
10.02.2014**

Omaniku järelevalve ehitusprotsessis. Seadused ja praktika.

Sisukord.

1. Mida kujutab endast omaniku ehitusjärelevalve? Omaniku ehitusjärelevalve kohustused.
2. Teie elamus planeeritakse ehitustöid. Millest alustada?
3. KKK

1. Mida kujutab endast omaniku ehitusjärelvalve?

Alustades hoone renoveerimisega ei oska me tavaliselt arvatagi, milliste raskustega võime silmitsi seista. Ehitusturul on mitmeid teenusepakkujaid ja seetõttu on raske otsustada, keda eelistada ja kas valik osutub õigeks.

Investeerides suuri vahendeid oma isiklikku ehitisse, soovime lõpptulemusena saada kaasaegse, mugava ja kvaliteetse elukeskkonna, mis vastaks meie vajadustele ning soovidele. Hoone ehitamine ja renoveerimine on kulukad ettevõtmised. Järeleandmised kvaliteedile ei tee ehitust odavamaks, vaid vastupidi – suurendavad kulusid, kuna hilisem praagi ja puuduste kõrvaldamine läheb kalliks maksma. Omamata kogemust ja teadmata midagi ehitusnormidest, on omanikul keeruline ja vahel ka võimatu teostada iseseisvat järelvalvet ning omada kontrolli kõigi käsilolevate ehitustööde üle. Seepärast oleks soovitatav pöörduda asjatundliku ehituskonsultandi poole, kes aitaks lahendada organisatoorseid küsimusi ning teostaks Teie ehituse üle järelvalvet. Omaniku ehitusjärelvalve põhilisteks ülesanneteks on kontrollida:

- ehitusprojekti vastavuse nõudeid;
- ehituse vastavust projektile;
- ehitusel kasutatavate ehitusmaterjalide ja toodete vastavust projekti nõuetele;
- insener – tehniliste dokumentide olemasolu;
- insener – tehniliste dokumentide nõuetele vastavust;
- ehitustööde kvaliteeti;
- ehitustööde ohutust kolmandatele osapooltele ehitusobjekti ettevalmistamisel ja ehituse käigus;
- ümbritseva keskkonna saastamise vältimist.

Lisaks ülalnimetatule on omaniku järelvalve teostaja kohustatud:

- informeerima omanikku kirjalikult kõigist ilmnenuid puudustest*;
- osalema dokumenteerimisele kuuluvate ehitustööde ülevaatustel;
- allkirjastama kõik tema poolt kirjalikult esitatavad märkused ja ettepanekud;
- kontrollima ehituse alltöövõtjale esitatud ettekirjutuste täitmist.

* Ülevaatus käigus avastatud ja koheselt kõrvaldatavate puuduste puhul esimesel korral akti ei koostata. Kirjalikus vormis esitatakse ametlik akt juhul, kui omaniku ehitusjärelvalve nõudmisi ei täideta või kui neid eiratakse.

Omaniku ehitusjärelvalvet teostatakse kõikide ehitusviiside korral. Vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule on nendeks:

- ehitise püstitamine;
- ehitise laiendamine;
- ehitise rekonstrueerimine;
- muudatuste sisseviimine ehitise insener – tehnilistesse süsteemidesse;
- ehitise lammutamine.

Remonditööde (materjalide asendus hoonete ja konstruktsioonide välisilmet muutmata) puhul ei ole omaniku järelvalve osalus kohustuslik.

Omaniku järelvalve teostajaks võib olla nii füüsiline kui ka juriidiline isik, kes on oma kompetentsi piires kantud Majandustegevuse registrisse.

2. Teie elamus planeeritakse ehitustöid. Millest alustada?

Esimene etapp.

Projekteerimine.

Soovitame kaasata ehitusjärelevalve spetsialist juba projekteerimise staadiumis. Projekteerija võib eelnevalt koos omaniku ehitusjärelevalve esindajaga läbi arutada planeeritud lahendused ja kasutatavad materjalid. See väldib hilisema vajaduse tööde käigus tehtavatele täiendavatele kooskõlastustele. Kui projekt on valmis ja ehitusluba saadud, on Teil ***teise etapina*** vaja ***valida alltöövõtja ning sõlmida vastav leping***. Tuginedes taoliste konkursside läbiviimise kogemusele peame selles staadiumis omaniku järelevalve kaasamist asendamatuks. Oluliseks faktoriks alltöövõtja valikul ei tohiks olla madalaim hind. Väga sageli üritab alltöövõtja võita hinnapakumise mitte tööde maksumuse ja kasumi vähendamise teel, vaid planeerides odavamate materjalide kasutamist, mis aga omakorda mõjutab ehituse kvaliteeti. Järelevalve spetsialisti ülesandeks on kontrollida eelarves esitatud tööde ja materjalide vastavust projektile ning juhtida tähelepanu võimalikule mittevastavusele. Soovitame ühtlasi välja selgitada, milliseid töid ning millistel objektidel on alltöövõtja varem teinud, kontrollida nende fikseerimist Majandustegevuse registris ja veenduda võlgnevuste puudumises.

Mõningad soovitused, mida tuleks arvestada ***töövõtulepingu*** sõlmimisel:

Soovitus 1. Ettemaks.

Peame riskantseks teha töövõtjale ettemaksu vahetult peale töövõtulepingu sõlmimist või peale tema poolt objektile materjalide toimetamist. Te ei osta ju ehitusmaterjale, vaid valmis toodet, mis tähendab, et materjalid peavad olema kvaliteetselt paigaldatud.

Esime makes soovitame teha pärast omaniku järelevalve spetsialisti poolt vastuvõetud tööde akteerimist.

Soovitus 2. Garantii.

Lähtudes Ehitusseadusest vastutab töövõtja teostatud tööde osas omaniku ees garantiiaja vältel (minimaalselt kaks aastat). Tuleks mõelda ka sellele, mis juhtub siis, kui garantiiajal ilmneb Force Majeure, näiteks kasvõi alltöövõtja firma likvideerimine.

Töövõtulepingu sõlmimisel peab tööde teostaja esitama ***kindlustuspoliisi*** või ***panga garantiikirja***. Praktikaks kantakse tellija deposiitarvele kindel summa (2-3 % lepingu maksumusest) kuni garantiiaja lõpuni. Tellija võib kasutada deposiitarvele kantud raha maksete teostamiseks kolmandatele osapooltele tööde eest, mis jäid töövõtja poolt garantiiajal täitmata. Kui garantiiaja lõppemisel tellijal ei teki pretensioone teostatud tööde kvaliteedi osas, kantakse deposiitarvel olev summa töövõtja arvele. Juhime eriti Teie tähelepanu sellele, et töövõtja poolt esitatud kindlustuspoliis peab olema tasutud täielikult kogu garantii kehtivuse ajaks, kuna osaliste maksete korral võib poliis kaotada oma kehtivuse, kui töövõtja hilineb osamaksete tasumisega. Kui tööde eest tasutakse etappide kaupa, peab iga etapp olema omaniku ehitusjärelevalve poolt vastu võetud ja viimane väljamakse ei tohi olla alla 10 % objekti kogumaksumusest.

Standardsetele trahvisummadele, milliseid rakendatakse tööde tähtaegade ületamisel ja mis tavaliselt moodustavad 0,01 – 0,1 % päevas kogumaksumusest, soovitame lisada lepingusse punkti, mille kohaselt omaniku järelevalvele tasutakse ehitaja süül tekkinud viivituse kogu perioodi eest lepingu kogumaksumusest, kuna tavaliselt on trahvisummad väiksemad kui tasu teenuste eest omaniku ehitusjärelevalvele.

Lepingusse tuleks lisada ka punkt, mille kohaselt tellijal või omaniku ehitusjärelevalvel oleks õigus nõuda ehitajate või ehitusbrigaadi väljavahetamist, kui nende kvalifikatsioon ei vasta tööde teostamise nõuetele.

Kui on planeeritud remonditööd, mille läbiviimiseks ei ole ehitusprojekt vajalik, tuleks ikkagi näidata, millistele ehitusnormidele tööd vastavad. See aitab edaspidi vältida vaidlusi teostatavate tööde kvaliteedi osas.

Näiteid praktikast.

Näide 1. Ühele objektidest kaasati meie ettevõtte alles pärast seda, kui oli välja valitud alltöövõtja, sõlmitud töövõtuleping ja ehitustööd olid alanud. Kohe peale esimest kontrolli selgus, et tööde teostamisel rikuti osaliselt tehnoloogiat. Me juhtisime puudustele töödes nii töövõtja kui tellija tähelepanu. Selgus, et tellija oli tasunud tööde eest ettemaksu 30 % ulatuses tööde maksumusest. Osaliselt oli materjal rikutud ja ehitajatel puudusid vahendid praagi likvideerimiseks. Asja arutamine oli aeganõudev, tööd objektil seisatati. Lõpptulemusena kuulutati välja töövõtja pankrot ning korteriühistu jäi rahast ilma.

Näide 2. Sageli juhtub, et mõningate töötajate kvalifikatsioon ehitusobjektile on väga madal ja omaniku järelevalve aeg kulub nende igapäevasele juhendamisele. Kusjuures selliste ehitajate suust kuuleme tihti ülemist – “aga me teeme alati nii”. Ja nii tekibki küsimus, kui palju tüüpilisi vigu on erinevatel objektidel juba tehtud.

Kolmas etapp.

Peale seda, kui töövõtja on välja valitud ja töövõtuleping sõlmitud, peab ehitise omanik registreerima ehitustööde alguse hiljemalt 3 päeva enne tööde algus kohalikus omavalitsuses. Teates tuleb esitada andmed ehitustööde teostava isiku ja omaniku ehitusjärelevalvet teostava isiku kohta. Kui puudub teade ehitustööde alguse kohta, loetakse ehitus seadusevastaseks isegi ehitusloa olemasolu korral!

Neljas, viimane etapp.

Peale ehitustööde lõpetamist peab töövõtja esitama tellijale ja omaniku ehitusjärelevalve kontrollima ehitustööde dokumentatsiooni, ja nimelt:

- kaetud tööde akte,
- ehitustööde päevikuid,
- kasutatud ehitusmaterjalide ja toodete sertifikaate,
- täitejooniseid ja - skeeme,
- muud dokumentatsiooni, mis on seotud tööde teostamisega objektile nagu ohtlike jäätmete utiliseerimise aktid jm.

Ülalnimetatud dokumentide alusel annab kohalik omavalitsus ehitistele kasutusloa.

3. Vastused sageli esitatavaile küsimustele.

Osaledes mitmetel seminaridel on tulnud vastata järgmistele sageli esitatavatele küsimustele:

Küsimus: “Kui tihti peaks omaniku järelevalve objektile viibima?”

Vastus: Omaniku järelevalve peab osalema kõigi ehitustööde ülevaatusel ja dokumenteerimisel. Teisiti öeldes peavad kõik teostatud tööd olema üle vaadatud, dokumenteeritud ja alles seejärel võib töövõtja asuda järgmisi töid teostama. On aga juhtunud, et teades eelnevalt omaniku järelevalve tulekust objektile, töövõtja püüab peita mistahes oma tööde tegematajätmissi. Neil juhtudel kujuneb omaniku järelevalvest “paraadi vastuvõtja”. Praktika näitab, et objekti tuleb külastada perioodiliselt tööde ülevaatomiseks ja seejuures eelneva etteteatamiseta.

Küsimus: “Millist vastutust kannab omaniku järelevalve?”

Vastus: Oma vigade korral vastutab omaniku järelevalvet teostav isik. Näiteks meie ettevõtte on kindlustuskate, mis hõlmab kõiki meie objekte.