

Loeng Eesti Korterühistu Liidus.

Omaniku järelevalve ehitusprotsessis.
Seadused ja praktika.

2. osa.

Sisukord:

1. Omaniku ehituse järelevalve remonditööde läbiviimisel. Praktikast võetud näited.
2. Järelevalvespetsialisti valik.
3. Vastused sageli esitatavatele küsimustele.

1. Omaniku ehituse järelevalve remonditööde läbiviimisel. Esimeses osas rääkisime sellest, et seaduse järgi ei ole remonditööde läbiviimisel nõutav omaniku järelevalve osalus. Need on tööd, kus toimub olemasolevate materjalide asendamine hoonete ja konstruktsioonide välisilmet muutmata. Loomulikult, kui me räägime pisiremondist, suudab ehitise omanik iseseisvalt kontrollida tööde täitmist. Kuid, kui kõne all on katuse remont, akende ja uste paigaldus, trepikoja remont ja/või veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja küttesüsteemi vahetus, on omanikul keeruline teada kõiki nüansse ja peaaegu võimatu kontrollida tööde käiku. Isegi, kui ülesanne tundub lihtne, ei osutu selle täitmine alati kergeks.

1. Näide.

Korterühistul oli tarvis asendada veevarustuse püstikud ja paigaldada veemõõtjad. Tööde maksumus (ligikaudu 10 000 eurot) ei olnud eriti kõrge ja olid olemas omavahendid, otsustati tulla toime pangalaenuka. Kuna planeeriti renoveerimistöid, siis seaduse järgi ei olnud ehituse järelevalve osalus vajalik ning ühistu üldkoosolekul otsustati, lähtudes eelkõige rahaliste vahendite kokkuhoiust, spetsialisti mitte kaasata. Töölised asendasid veepüstikud ja paigaldasid veemõõtjad ning esmapilgul ei olnud põhjust teha töövõtjale etteheiteid. Mõne aja möödumisel selgus aga täiesti juhuslikult, et ei veepüstikud ega veemõõtjad ei olnud maandatud s.t. maanduskaabel oli küll veetud piki veetorusid, kuid selle ristlõige ei vastanud normatiividele. Ka korterisisesed veemõõtjad ei olnud nõuetekohaselt maandatud. Nimetatud rikkumised oleksid võinud põhjustada surmajuhtumi, kui läbi rikkis elektriseadme (nt. pesumasin) oleks selle kasutajat tabanud elektrilöök. Ehituse omanikul puudusid selles vallas teadmised ja töövõtja ei osanud paraku töid õigesti teostada. Sellise objekti puhul oleks omanik pidanud siiski kaasama järelevalve vähemalt teostatav ülevaatamiseks. Selle eest oleks tulnud tasuda 2-3 tunnise töö eest, kuid see oleks aidanud vältida võimalikke kurbi tagajärgi.

2. Näide.

Korterühistu remontis trepikodasid, välisuksi ja aknaid. Omaniku järelevalvet ei tehtud. Kahe ja poole aasta pärast hakkas trepikodade seintel valesi teostatud kruntimise tõttu kooruma krohv ja pudenema lagede pahtel. Aknad aga „vajusid” vale paigalduse tõttu.

Tulemus: remont läks maksma 25 000 eurot, mille lõplik tasumine pangale seisab alles ees, aga kohtuvaidlused töövõtjaga on kestnud juba pikemat aega. Omaniku järelevalve palkamine oleks läinud tellijale maksma ca 1 000 – 1 200 eurot, mis võrreldes remondiks kulunud summaga, on üsna väike.

Eelmises osas rääkisime töövõtja valimisest. Nüüd räägime sellest, kuidas valida järelevalve spetsialisti.

Omaniku järelevalve teostaja peab olema kvalifitseeritud ning kogemustega ehitusinsener, kes, toetudes oma teadmistele ja kogemustele, peab aitama Teil lahendada kõik ehitus- ning remonditööde käigus esilekerkivaid küsimusi. Tavakodanik puutub oma elus ehitustöödega

kokku tavaliselt kord või paar, aga ehituse järelevalve spetsialist tegeleb sellega päevast päeva paljude aastate jooksul.

Tuleb aga meeles pidada, et nende hulgas, kes pakuvad end omaniku ehitusele järelevalvet tegema, kohtab ka madala kvalifikatsiooniga inimesi. On ka piiratud erialaga spetsialiste, kuid ehituse järelevalve teostajalt nõutakse väga laialdasi teadmisi.

Õige spetsialisti valimisel ehituse järelevalveks tuleks esmalt tunda huvi kandidaadi eelneva tegevusvaldkonna ja kogemuste vastu. Paluda tal esitada objektide loetelu, kus ta on järelevalvet teinud, et omanikega vesteldes selgitada välja, kui vastutustundlikult ja kvaliteetselt on ta oma varasemaid kohustusi täitnud.

Lepingu sõlmimisel järelevalvega kirjutada lepingusse kindlasti klausel tema finantsvastutuse kohta tema poolt läbilastud vigade korral. Käesoleval ajal vaadatakse üle Ehitusseadustikku viidavaid muudatusi, mis suurendaksid nii omaniku järelevalve kui ka ehituse omaniku kohustusi.

Näiteks.

Omaniku järelevalve kohustustesse kuuluksid täiendavalt ehituse omaniku ja töövõtja vahel sõlmitava lepingu täitmise ning ehitustähtaegadest kinnipidamise kontroll. Ehituse omaniku kohustustesse lisatakse klausel, mis kohustab teda andma järelevalve teostajale piisavalt teavet ja juurdepääsu dokumentidele, mis on vajalikud järelevalve tööks. On ju ilmselge, et kvaliteetset järelevalvet saab teostada ainult omades teavet kõigist muudatustest ning võimalust tutvuda dokumentidega, mis on lähtepunktiks järelevalve teostamisel.

Vastused korduma kippuvatele küsimustele.(KKK)

Küsimus: kas lodža kinniehitamiseks (klaasimiseks) on vaja luba?

Vastus: kuna lodža kinniehitamine (klaasimine) muudab hoone fassaadi, tuleb enne tööde teostamist tellida projekt ja saada sellele kohaliku omavalitsuse kooskõlastus.

Eraldi kooskõlastust vajavad ka ümberehitused, mis muudavad lodža eluruumiks. Vastasel juhul loetakse ehitustööd ebaseaduslikeks. Erandiks on nn. „raamita klaasimine”, mis ei vaja eelnevalt loa taotlust.

Küsimus: otsustasime soojustada hoone otsaseinad, kusjuures peale soojustamist värvitakse seinad ülejäänud seintega ühte värvi. Kas tuleb tellida projekt, kuigi hoone välisilme ei muutu?

Vastus: käesoleval juhul on projekt kindlasti vajalik, sest te muudate hoone seinte konstruktsiooni. Lähtudes seadustest, loetakse seda ehitamiseks.

Anton Slepuhhin
OÜ Ehituskonsult Grupp
juhataja