

# Kinnisvara halduse valdkonna mured ja rõõmud

Kaarel Koger  
Majavara Haldus

13.06.2019

## Majavara Haldus OÜ

- ▶ EKKL-i liige aastast 2007
- ▶ Haldab Tallinnas ja Rae vallas u.40 korteriühistut ning paari ärihoonet, valdavalt uuemapoolsed majad (alates 2002 valminud)
- ▶ Pakume klientidele kinnisvara korrashoiu täispaketti
- ▶ Eesmärgiks seame pika kliendisuhete (valime klienti ja objekti, mida haldusesse võtta, ei roteeri kliente), keskmine kliendisuhe u.10 aastat.
- ▶ Peame väga oluliseks ka töötajate rahulolu, et ei toimuks tööjõu pidevat vaheldumist ja ei läheks kaotsi ajaga kogunenud info ja teadmised

## Töö inimestega

- ▶ Inimesi on igasuguseid- elukondliku kinnisvara hooldaja peab olema psühholoog, lasteaia kasvataja ja politseinik ühes isikus.
- ▶ Hea ja rahulik suhtleja ; Oma teadmistes kindel (ettevalmistunud, objekti eripärasid tundev) ; Kompromissialdis (paindlik, mitte solvuv) ,hea veenmisvõimega (olulistest asjadest kindlameelne)
- ▶ Oluline on võõrkeelega oskus
- ▶ Töö endaga: enesekontroll ja oskuste teadlik arendamine
- ▶ Abiks on koormuse jagamine: Väga oluline on leida üles igas majas asjalikud ning asjadest arusaavad inimesed, kes toetaks ja abistaks. Ära häbene ka ise neid KÜ koosolekul juhatuse liikmeteks pakkuda (enne muidugi kooskõlasta see isikuga ära, püüa teda veenda panustama)
- ▶ Oluline on tunnustada neid inimesi ja ka elanikele nende panust välja tuua, et ka elanike poolt tuleks positiivset tagasisidet (kahjuks väsivad inimesed suhteliselt kiiresti sellest vastutusest, eriti kui majas on raskeid elanikke).

## Koostööpartnerite leidmine

- ▶ Väikeste tööde jaoks ei leia tegijat, ka hange.ee kaudu otsides on vahel tulemus 0.
- ▶ Sellest tulenevalt on probleemiks ka üliagarad KÜ revidendid, kes iga pisitöö puhul kolme pakkumist eeldavad.
- ▶ Pakkumised tehakse pealiskaudsed, objektiga tutvumata.
- ▶ Tihti valitakse hinna järgi, arvestamata eelnevat positiivset kogemust või soovitusi
- ▶ Aeg ajalt tuleb klaarida ka koostööpartnerite jamasid: mõni teeb alapakkumise, lükkab aina tööde teostamise algust edasi ja siis hakkab vigu otsima, et lepingust taganeda, mõni võtab ettemaksu ja jätab töö tegemata.
- ▶ Alati tasub teha taustakontroll Google´is ja <https://www.minucreditinfo.ee/et/>.
- ▶ Suuremate tööde puhul kasutada professionaalset ehitusjärelvalvet

## Uute majade keerukus ning süsteemide ülevalpidamise kallidus

- ▶ Maja individuaalne arhitektuurne lahendus tähendab teisisõnu haldurile peavalu kui läheb renoveerimiseks ( selles suhtes on tüüp-projekt majadega lihtsam)
- ▶ Tehnosüsteemid on keerulised, vahel üritatakse sisse viia ka mingeid rohelahendusi, mis paberil toimivad aga päriselus mitte (nt. tualettvesi vihmaveest, mis ei toimi teisiti kui siis kui hooldaja korra päevas filtreid puhastab)
- ▶ Kaldteede kütted, sundventilatsioonid, liftid, pumbad, tõstukused, uhke haljastus jne toovad kaasa ülalpidamise kulud, millega elanikud ei ole arvestanud
- ▶ Disainlahendusega valgustid, käsipuud, eritellimus pörandaplaadid on probleemkohaks kuna neid ei pruugi olla võimalik tulevik asendada kuna sama toodet pole enam müügis. Samas on tegu ansamblis olevate asjadega, mis peaks olema sarnased. Tihti elanikud toodete varuks ostmisega nõus ei ole. Puudulik on ka ehitajate üleantav dokumentatsioon- infot selle kohta, kust on need asjad ostetud, pole. Mööda poode otsimine on väga aega rööviv tegevus, mida keegi ei kompenseeri.
- ▶ Päikesepaneelid ja küttejühtimissüsteemid, valvekaamerad jne, mille kohta pidevat tagasisidet soovitakse ning mis samuti palju aega nõuavad.
- ▶ Lahendus: juba esimesel koosolekul teha elanikele nt. nõ videotuur, kus siis filmida üles maja tehnosüsteemid ja tutvustada neid elanikele esitlusena, tuues välja ka nende seadmete elektritarve (s.t.mõju üldelektrile) ning hooldusvajadus ja-kulu.

## Remondifondi kogumine

- ▶ Tarvis koguda ka uutel majadel arvestatav varu ootamatuteks kuludeks
- ▶ Tihti kohtab väga tõsist vastupanu remondifondi makse kinnitamisele, ei mõisteta, et lisaks rõõmule toob kinnisvara omamine kaasa ka kohustused ja kulud
- ▶ Loodetakse pangalaenule suurte tööde teostamisel - seda ei pruugi aga saada, nt. kui majas on võlgased, või kui kinnisvara väärtus on panga mõistes liiga madal.
- ▶ Kahjuks on väga palju ühistuid, kus reservid on pea olematud.
- ▶ Abiks on reaalsete pakkumiste esitamine ja remondivajaduse tõestamine fotodega (erinevalt halduri jutule, fotodele vastu vaielda ei saa.)

## Arenduse/projekteerimise/ehituse käigus tehtud vead

- ▶ Teema, millest võiks eraldi ettekande teha
- ▶ Kinnisvara korrashoiuteenuse kvaliteetset osutamist raskendavad vead (halvasti planeeritud koristusruumid, puuduvad kastmiskraanid, halvasti ligipääsetavad möötid/valgustid, ülepumplaga torustikud jne)
- ▶ Ehitise/kinnistu sihipärast ekspluatatsiooni raskendavad vead (nt. liiga väike ja valgustuseta prügimaja, puuduvad kõnniteed, puudub koht lume ladustamiseks, valesti rajatud (kõrg)haljastus, mis paikneb liiga maja lähedal ja varjab valgust jne..)
- ▶ kinnisvara omanike vahelisi konflikte tekitavad vead (nt. parkla rajamine majade arenduse keskele 6 maja peale kasutamiseks, samas kui iga maja territooriumil on erinev hulk parkimiskohti (0.7 kuni 2,5 parkimiskohta korteri kohta). Piisab paarist aktivistist, kes soovivad hakata oma kinnistul parkimiskohti maha märkima kui tekitab väikesemõõduline sõda.
- ▶ Lahendus: nt. võimalik koostöö EKKL-i ja EAL-i/EEEL-i vahel, et arendajateni/projekteerijateni/ehitajateni jõuaks praktikute (s.t. haldajate ja hooldajate) tagasiside, et edasised arendused oleksid läbimõeldumad ning arvestaks rohkem tegelike vajadustega.

## Rõõmu kah pisut

- ▶ Tegelikult on ka palju toredaid ja südamlikke inimesi ja häid kontakte igast eluvaldkonnast.
- ▶ Nalja saab palju, isegi kui see on vahel must huumor
- ▶ Töö on vaheldusrikas ja arendav
- ▶ Mõned arendajad on aru saanud vajadusest kaasata haldaja võimalikult vara ja ning ka kuulavad haldaja soovitusi, samuti korraldavad koolitusi süsteemide üleandmisel
- ▶ Paljud ehituse projektijuhid on südamega asja juures ning aitavad probleeme lahendada, selle asemel, et probleemi ignoreerida või olematuks rääkida.
- ▶ Positiivselt on viimasel ajal üllatanud ka mitmed omavalitsused, kes kaasavad ja ka arvestavad laekunud ettepanekutega (nt. detailplaneeringute koostamisel)

Tänan!