



TALLINNA
TEHNIKA KÕRGGKOOI

Eliise Mikko

**GARANTIIPERIOODIL
OLEVA KORTERELAMU
HALDAMISE ERIPÄRAD JA
NENDE MÕJU
HALDUSTEENUSE MAHULE**

LÕPUTÖÖ

Tallinn 2026



Eliise Mikko

**GARANTIIPERIOODIL OLEVA
KORTERELAMU HALDAMISE ERIPÄRAD
JA NENDE MÕJU HALDUSTEENUSE
MAHULE**

LÕPUTÖÖ

Ehitusinstituut
Kinnisvara korrashoid
Juhendaja: Alex Roost

Tallinn 2026

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Eliise Mikko, annan Tallinna Tehnikakõrgkoolile (edaspidi kõrgkool) tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

GARANTIIPERIOODIL OLEVA KORTERELAMU HALDAMISE ERIPÄRAD JA NENDE MÕJU HALDUSTEENUSE MAHULE

- 1) reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada ja teha üldsusele kättesaadavaks Tallinna Tehnikakõrgkooli digiarhiivi DSpace kaudu;
- 2) reprodutseerimiseks pärast piirangu lõppu juhul, kui instituudi direktori korraldusega on kehtestatud lõputöö avaldamisele tähtajaline piirang.

Olen teadlik, et nimetatud õigused jäävad alles ka autorile ja kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid ega muid õigusi.

Autorideklaratsioon

Mina, Eliise Mikko tõendan, et lõputöö on minu kirjutatud. Töö koostamisel kasutatud teiste autorite, sh juhendaja ja iseenda varasematele teostele on viidatud õiguspäraselt.

Kõik isiklikud ja varalised autoriõigused käesoleva lõputöö osas kuuluvad autorile ainuisikuliselt ning need on kaitstud autoriõiguse seadusega.

(allkirjastatud digitaalselt)

Juhendaja Alex Roost

Töö vastab lõputööle esitatavatele nõuetele.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lõputöö on kaitsmisele lubatud instituudi direktori korraldusega.

SISUKORD

LÜHENDITE LOETELU	6
SISSEJUHATUS	7
1 OBJEKTI KIRJELDUS	9
1.1 Objekti kirjeldus ja asukoht	9
1.2 Objekti üldandmed	9
1.3 Hoonete tehnosüsteemid	11
1.3.1 Küttesüsteemi tööpõhimõte	12
1.3.2 Ventilatsioonisüsteem	12
1.3.3 Vee- ja kanalisatsioonisüsteem	13
1.4 Elamupiirkonnast	14
1.5 Korterühistu juhtimise ja haldamise korraldusmudelid	16
1.5.1 Juhatus, halduri ja valitseja mõisteline eristamine	16
1.5.2 Korterühistu juhtimise ja haldamise peamised mudelid	17
1.5.3 Erinevate mudelite eelised ja puudused	18
1.5.4 Sobiva mudeli valikut mõjutavad tegurid	19
2 HOONETE ÜLEVÕTMINE	22
2.1 Hoonete ülevõtmise olemus ja tähtsus	22
2.2 Ülevõtuprotsess ja osapooled	23
2.3 Üleantav dokumentatsioon	24
2.4 Kontroll, puuduste fikseerimine ja üleandmise praktilised aspektid	25
3 GARANTII OBJEKTI HALDAMISE PROTSEDUUR	26
3.1 Defekteerimise korraldus ja vastutus	28
3.2 Garantiiprotsessi lepinguline reguleerimine ja SLA	29
4 HALDUSTEGEVUSED GARANTIIPERIOODIL	31
4.1 Garantiiperioodi olemus kindla hoone näitel	31
4.2 Halduri roll garantiiperioodil	31
4.3 Dokumenteerimine	32
4.3.1 Dokumenteerimise eesmärk ja tähtsus	33
4.3.2 Dokumenteerimise viisid ja tööriistad	33
4.4 Garantiiperioodi probleemide analüüs praktiliste näidete põhjal	34
4.4.1 Ehituseksperdi kaasamine garantiiperioodi lõpus	34
4.4.2 Tarbevee süsteemi probleemid ja nende lahendamine	36
4.4.3 Välisuste toimise probleem	38
4.4.4 Puudulik dokumentatsioon	39
4.4.5 Akende päikesefaktor	40
4.5 Hooldusvälba vähendamine pärast garantiiaja lõppemist	42

5	ANALÜÜS, JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD	43
5.1	Analüüs.....	43
5.2	Järeldused.....	45
5.3	Ettepanekud	46
	KOKKUVÕTE	48
	SUMMARY.....	49
	VIIDATUD ALLIKAD.....	51
	LISAD	53

LÜHENDITE LOETELU

SLA – *Service Level Agreement* ehk teenustaseme kokkulepe

BMS – *Building management system* ehk hooneautomaatika

SISSEJUHATUS

Kinnisvara haldamine on kompleksne tegevusvaldkond, mille eesmärgiks on tagada hoonete ja rajatiste nõuetekohane toimimine, säilimine ning kasutajate rahulolu kogu nende elutsükli vältel. Eriti oluline on haldaja roll hoone varajases kasutusfaasis ehk garantiiperioodil, mil ilmnevad ehitustööde kvaliteedist tulenevad puudused ning selgub ehitise tegelik vastavus projektile ja lepingutingimustele. Lisaks, kas süsteemid ja kasutatud lahendused on hooldatavad ja hallatavad ning kasutajate poolt kasutatavad.

Garantiiperioodil erineb kinnisvara haldamine oluliselt tavapärasest haldusperioodist. Kui mitte garantiilise hoone halduse fookuses on korrashoid ja igapäevase toimimise tagamine, siis garantiiperioodil kaasneb haldurile täiendav roll info vahendajana korteriomanike, hooldusteenuse osutajate ning ehitaja või arendaja vahel üldalade garantiiprobleemide näol. See eeldab suuremat ajakulu, tehnilist pädevust ning võimet juhtida mitme osapoolte vahelist koostööd.

Praktikas esineb garantiiperioodil sageli mitmesuguseid probleeme, nagu puudulik dokumentatsioon, tehnosüsteemide rikked, vaidlused vastutuse osas ning kommunikatsioonihäired osapoolte vahel. Nende probleemide lahendamine nõuab süsteemset lähenemist, täpset dokumenteerimist ning selget protseduurilist korraldust. Seetõttu on oluline analüüsida, millised on garantiiperioodi halduse eripärad ning kuidas need mõjutavad halduri töö vastavust ja mahtu.

Käesoleva lõputöö eesmärgiks on analüüsida garantiiperioodil oleva korterelamu haldamise protsessi, tuvastada peamised probleemkohad ning hinnata, kuidas erineb garantiiperioodi haldus mitte garantiilise kinnisvara haldamisest. Töö keskendub eelkõige halduri rollile, defekteerimise protsessile, dokumenteerimisele ning erinevate osapoolte vahelisele koostööle.

Töö hüpoteesiks on, et garantiiperioodil olevate objektide haldamine eeldab suuremat ressursside kulu, põhjalikumaid tehnilisi teadmisi ning suuremat vastutuskoormust võrreldes tavapärase haldusteenusega, mistõttu peaks sellise teenuse tasustamine olema kõrgem.

Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

- kirjeldada korteriühistu haldamise ja juhtimise põhimõtteid;
- analüüsida hoonete ülevõtmise protsessi ja sellega seotud dokumentatsiooni;
- käsitleda garantiiperioodi haldusprotseduuri ja defekteerimise korraldust;
- analüüsida praktilisi probleeme garantiiperioodil konkreetse objekti näitel;
- teha järeldused ja esitada ettepanekud haldusprotsessi parendamiseks.

Töö empiiriline osa põhineb konkreetse korteriühistu näitel, mis koosneb kolmest 2023. aastal valminud elamust. Analüüs tugineb autori praktilisele kogemusele, dokumentatsioonile ning garantiiperioodil ilmnenuv probleemide käsitlemisele.

Töö tulemusena antakse ülevaade garantiiperioodi halduse eripäradest ning tehakse ettepanekud, kuidas muuta haldusprotsessi efektiivsemaks, läbipaistvamaks ja paremini juhitavaks

1 OBJEKTI KIRJELDUS

1.1 Objekti kirjeldus ja asukoht

Kolmest hoonest koosneva korteriühistu esmane kasutuselevõtu aasta on 2023. Korteriühistu hõlmab kahte suuremat elamut, millest kummaski on 30 korterit, ning ühte väiksemat elamut, milles on 13 korterit. Seega kuulub korteriühistusse kokku 73 korteriomandit [1].

Struktuurselt koosnevad mõlemad suuremad elamud kahest trepikojast, samas kui väiksemal elamul on üks trepikoda (Joonis 1). Kõik kolm hoonet on kolmekorruselised, moodustades ühtse ja kaasaegse elamukompleksi.



Joonis 1. Kahe sissepääsuga hoone

1.2 Objekti üldandmed

Korteriühistu asub Rae vallas (Joonis 2). Lisaks on antud korteriühistu elamupiirkonda rajatud veel seitse korterelamut ning ehitamisel on täiendavalt viis korterelamut [2].



Joonis 2. Hoonete asukoht [3]

Kolme elamut teenindab ühine parkla, milles on kokku 119 parkimiskohta. Nendest kuus on ette nähtud külalistele ning kolm erivajadustega isikutele. Ülejäänud parkimiskohad on määratud parkimiskoha soetanud korteriomaniike kasutusse. Soovijatel oli võimalik tellida ka elektriautode laadimisvalmidus ning hilisem laadija paigaldamine ja sellega seotud lahendused jäid korteriomaniiku enda korraldada.

Hoonete täpsemad andmed on välja toodud allolevates tabelites (Tabel 1, Tabel 2 ja Tabel 3)

Tabel 1. Hoone 1 [4]

Nimetus, ühik	Kirjeldus, väärtus
Ehitise aadress	Harju maakond, Rae vald, Rae küla
Ehitise nimetus	Korterelamu
Esmane kasutusaasta	2023
Maapealsete korruste arv	3
Ehitisealune pind, m ²	898,80
Köetav pind, m ²	1745,20
Suletud netopind, m ²	2080,40
Kõrgus, m	11,30
Pikkus, m	47,90

Laius, m	18,80
Maht, m ³	8944,60

Tabel 2. Hoone 2 [5]

Nimetus, ühik	Kirjeldus, väärtus
Ehitise aadress	Harju maakond, Rae vald, Rae küla,
Ehitise nimetus	Korterelamu
Esmane kasutusaasta	2023
Maapealsete korruste arv	3
Ehitisealune pind, m ²	401,60
Köetav pind, m ²	785,50
Suletud netopind, m ²	914,60
Kõrgus, m	11,30
Pikkus, m	19,50
Laius, m	19,50
Maht, m ³	4032,80

Tabel 3. Hoone 3 [6]

Nimetus, ühik	Kirjeldus, väärtus
Ehitise aadress	Harju maakond, Rae vald, Rae küla
Ehitise nimetus	Korterelamu
Esmane kasutusaasta	2023
Maapealsete korruste arv	3
Ehitisealune pind, m ²	898,80
Köetav pind, m ²	1745,20
Suletud netopind, m ²	2080,40
Kõrgus, m	11,30
Pikkus, m	47,90
Laius, m	18,80
Maht, m ³	8944,60

1.3 Hoonete tehnosüsteemid

Hoonete soojusallikana kasutatakse õhk-vesi soojuspumpa, mille välisosad paiknevad hoonete katusel. Samuti on katusele paigaldatud päikesepaneelid, mille abil toodetakse osa hoonete elektrienergiast. Üldaladele on projekteeritud mehaaniline sissepuhke- ja

väljatõmbeventilatsioon soojustagastusega. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud tsentraalse võrguga.

1.3.1 Küttesüsteemi tööpõhimõte

Hoonete soojusvarustus on lahendatud Daikin Altherma 2 õhk-vesi tüüpi soojuspumpade baasil, mis tagavad hoonete kütte- ja soojaveevarustuse. Küttesüsteemina kasutatakse madalatemperatuurilist vesipõhist pörandaküttesüsteemi, mis võimaldab energiatõhusat soojusjaotust. [4]

Panipaikade ning trepikodade esimese korruse aladele on ette nähtud madalatemperatuurilised terasplaat radiaatorid, mis on varustatud isereguleeruvate termostaatventiilidega, tagamaks lokaalset temperatuuri reguleerimist.

Soojusvarustuse seadmed koos soojasõlmedega paiknevad korterelamute tehnilistes ruumides. Hoonete lokaalsed küttesüsteemid on ühendatud soojusallikaga kinnise hüdraulilise skeemi alusel, tagades süsteemi töökindluse ja rõhutasakaalu.

Küttesüsteemid on varustatud soojusakumulatsioonipaakidega, mis võimaldavad soojusenergia salvestamist ja koormuste ühtlustamist. Tarbevee ettevalmistamiseks on projekteeritud eraldi tarbevee mahutid. Kolme hoone peale kokku on paigaldatud 10 õhk-vesi soojuspumba seadet tüüpi Daikin Altherma 2. Soojuskandjana kasutatakse toorvett, mille kasutamisest tulenevate katlakivi ladestumise probleemide ennetamiseks on korteriühistu omal kulul paigaldanud veepehmenuseseadmed.

Antud hoonetes puudub hooneautomaatika ehk BMS. Soojuspumpade töö seire ja juhtimise tagamiseks on seadmetele täiendavalt paigaldatud LAN-moodulid, mis võimaldavad kaugjuhtimist ning tööparameetrite monitooringut internetiühenduse vahendusel.

Nimetatud lahendus ei olnud algselt ehitaja ega arendaja projektlahenduses ette nähtud, kuid korteriühistu kinnisvarahalduri initsiatiivil algatati vastav muudatus. Ühistu tellis hooldusettevõttelt hinnapakumise ning pärast läbirääkimisi nõustusid ehitaja ja arendaja vastavate tööde finantseerimisega. Alates 2024. aasta sügisest on loodud nendes hoonetes tehniline võimekus jälgida ja juhtida iga üksiku soojuspumba tööd reaajas nutitelefoni kaudu.

1.3.2 Ventilatsioonisüsteem

Hoonete ventilatsioonilahendus põhineb mehaanilisel sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsioonil, mis on varustatud soojustagastussüsteemiga. Korteriühiselt on kavandatud autonoomsed ventilatsiooniseadmed, mille töö põhineb rootorsoojusvahetil,

võimaldades igas eluruumis iseseisvat õhuvahetuse tagamist. Hoonete ühiskasutatavaid alasid ning panipaiku teenindab eraldiseisev, samuti rootorsoojusvahetiga varustatud ventilatsiooniseade. [4]

Rakendatav ventilatsioonisüsteem toimib sundventilatsiooni põhimõttel, kus sissepuhke- ja väljatõmbeõhu liikumine on mehhaaniliselt juhitud. Selline lahendus toetab hoone energiatõhusust ning aitab tagada stabiilse ja kvaliteetse sisekliima. Nõuetekohane ventilatsiooniõhu jaotus saavutatakse projekteeritud õhuhulkade alusel, mis võimaldab varustada kõik ruumid vajaliku värsket õhu kogusega. [4]

Energiasäästlikkus tuleneb eelkõige soojustagastuse rakendamisest, mille käigus väljatõmbeõhu soojusenergia kasutatakse sissepuhkeõhu eelsoojendamiseks. Vajadusel nähakse ette täiendav sissepuhkeõhu järelsoojendus vesiküttesüsteemi abil. Kirjeldatud ventilatsioonilahendus on hästi automatiseeritav, võimaldades süsteemi töörežiime ajastada vastavalt hoone kasutuskoormusele, näiteks vähendades õhuvahetust madala kasutusintensiivsusega perioodidel ning suurendades seda tipptundidel. [4]

Selleks, et tagada projekteeritud õhuhulkade püsimine ja süsteemi korrektne toimimine, on ruumidesse paigaldatud sissepuhke- ja väljatõmbeõhu jaotuselemendid (plafoonid), mille seadistamine on kasutajatele piiratud. Selline lähenemine aitab vältida ventilatsioonisüsteemi tasakaalust väljumist ning tagab projekteeritud tööparameetrite säilimise. [4]

1.3.3 Vee- ja kanalisatsioonisüsteem

Hoonete veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemid on lahendatud alates liitumispunktist rajatud välistrasside baasil. Kinnistu vee peaarvesti paikneb veemõõdukaevus ning igale hoonele on ette nähtud eraldi vaheveemõõtjad, mis võimaldavad veetarbimise individuaalset arvestust. Kõik hoone veearvestid on kaugloetavad. [4] Veemõõdukaevus asuv arvesti on nähtav joonisel (Joonis 3).



Joonis 3. Veearvesti kinnistu liitumispunktil

Vaheveemõõtjad on kavandatud paigaldada hoonete esimese korruse tehnilistesse ruumidesse. Hoonesse sisenev veetorustik on projekteeritud läbima vundamenti kaitsehülsi kaudu, et tagada torustiku kaitse ja konstruktsioonide säilivus. [4]

Olmereovee ärajuhtimine on lahendatud ühendusega kanalisatsioonivõrku. Torustike hooldatavuse tagamiseks on ette nähtud puhastusluugid, mis paiknevad esimese korruse tasapinnas. Isevolne kanalisatsioonitorustik on rajatud nõuetekohase tugevusklassiga materjalist, tagades piisava mehaanilise vastupidavuse. [4]

Hoonesisesed kanalisatsioonitorustikud on lahendatud plasttorudest ning magistraaltorustik paikneb esimese korruse põranda all pinnases. Kõik kanalisatsioonipüstikud on juhitud läbi katuse, et tagada süsteemi nõuetekohane ventilatsioon. Magistraaltorustike hoolduseks on ette nähtud puhastuselemendid üldkasutatavates alades. [4]

Lisaks on hoonete sissepääsude ette paigaldatud põrandatrapid, mis on varustatud settkogurite ja külmumiskindlate haisulukkudega, tagamaks sade- ja sulavee efektiivne ärajuhtimine ning ebameeldivate lõhnade leviku tõkestamine. [4]

1.4 Elamupiirkonnast

Korterelamute vahel on tagatud piisavad vahekaugused, mis võimaldavad elanikele privaatsuse ja mugavad parkimistingimused. Avarad terrassid ja rõdud toetavad vaba aja

1.5 Korterühistu juhtimise ja haldamise korraldusmudelid

Korterühistu tõhus toimimine sõltub suurel määral sellest, kuidas on korraldatud juhtimis- ja haldusfunktsioonid ning millisel viisil on jaotatud vastutus igapäevase tegevuse, otsustusprotsesside ja esindusõiguse teostamise eest. Korterühistu juhtimise õiguslik raamistik tuleneb eelkõige korterimandi- ja korterühistuseadusest, mille kohaselt on korterühistu juhtorganiks üldjuhul juhatus, kuid seadus võimaldab juhatuse asemel kasutada ka valitsejat kui juriidilisest isikust juhtimisvormi. Seega ei ole korterühistu juhtimise korraldus üksnes praktiline tööjaotuse küsimus, vaid sellel on otsene õiguslik ja vastutuslik tähendus. Vastavalt seadusele on juhatus korterühistu organ, kes korraldab ühistu juhtimist ja esindamist, mistõttu lasub juhatusel keskne roll korterühistu igapäevase toimimise korraldamisel. [7]

1.5.1 Juhatuse, halduri ja valitseja mõisteline eristamine

Korterühistu juhatus on korterühistu juhtorgan, kelle ülesandeks on ühistu juhtimine ja esindamine. Juhatus korraldab korterühistu igapäevast tegevust, viib ellu üldkoosoleku otsuseid, esindab ühistut õigussuhetes ning vastutab selle eest, et korterühistu toimimine oleks kooskõlas õigusaktide ja korterimandike ühiste huvidega. Seaduse kohaselt on juhatus korterühistu keskne juhtimisorgan ning juhatuse kaudu realiseerub korterühistu organisatsiooniline ja õiguslik tegutsemisvõime [7].

Haldur seevastu ei ole korterühistu juhtorgan, vaid isik või teenuseosutaja, kes tegeleb peamiselt korterühistu igapäevaste operatiivsete praktiliste ja tehniliste haldusülesannete täitmisega. Halduri töö võib hõlmata näiteks hooldus- ja remonditööde korraldamist, tehnosüsteemide seisukorra jälgimist, teenusepakkujatega suhtlemist, dokumentatsiooni korrashoidu ning muude haldusprotsesside koordineerimist. Seega on halduri roll suunatud eelkõige kinnisvara toimimise ja korrashoiu tagamisele, mitte korterühistu juhtimisele selle õiguslikus tähenduses. Haldur võib tegutseda juhatuse kõrval, toetades juhatust praktiliste ülesannete täitmisel, kuid ta ei asenda juhatust ega kannu automaatselt juhatusele omast juhtimisvastutust.

Valitseja erineb haldurist selle poolest, et tegemist on juriidilise isikuga, kes võib seaduse alusel täita juhatuse asemel korterühistu juhtimis- ja esindusfunktsiooni. Korterimandi- ja korterühistuseaduse kohaselt võib korterühistut juhatuse asemel juhtida ja esindada juriidiline isik ehk valitseja [7]. Seega on valitsejal juhatusega võrreldav õiguslik positsioon, kuna ta ei tegele üksnes tehniliste või korralduslike ülesannetega, vaid täidab korterühistu juhtorganile omaseid ülesandeid.

Seadus sätestab ühtlasi, et valitseja valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse juhatuse kohta sätestatud, mis tähendab, et valitseja tegevus ei ole pelgalt teenuse osutamine, vaid hõlmab ka juhtimisvastutust. Korteriühistu valitseja on kohustatud määrama igale juhitavale korteriühistule füüsilise isiku ehk majahalduri, kes vastutab valitseja ülesannete täitmise eest. Seejuures peab majahaldur omama asjakohast kutsekvalifikatsiooni (nt kinnisvarahalduri, korteriühistujuhi või korterelamuhalduri kutse) kutseseaduse tähenduses ning üks isik võib täita majahalduri rolli samaaegselt mitmes korteriühistus. [7]

Soovitatav on, et valitseja või korteriühistu juhatus oleks haldusteenuse osutajast institutsionaalselt eraldatud, kuna see aitab tagada erapooletuse ning tõhustada järelevalvet haldustegevuste üle.

Juhatus, halduri ja valitseja mõisteline eristamine on oluline, kuna see aitab vältida vastutuse hajumist ning tagab selgema arusaama sellest, kelle pädevusse kuuluvad korteriühistu juhtimise, esindamise ja haldamisega seotud ülesanded. Kui juhatus ja valitseja täidavad juhtimisfunktsiooni, siis halduri roll on suunatud eelkõige selle funktsiooni praktilisele toetamisele. Sellest tulenevalt on oluline käsitleda neid rolle eraldi nii õiguslikust kui ka organisatsioonilisest vaatenurgast.

1.5.2 Korteriühistu juhtimise ja haldamise peamised mudelid

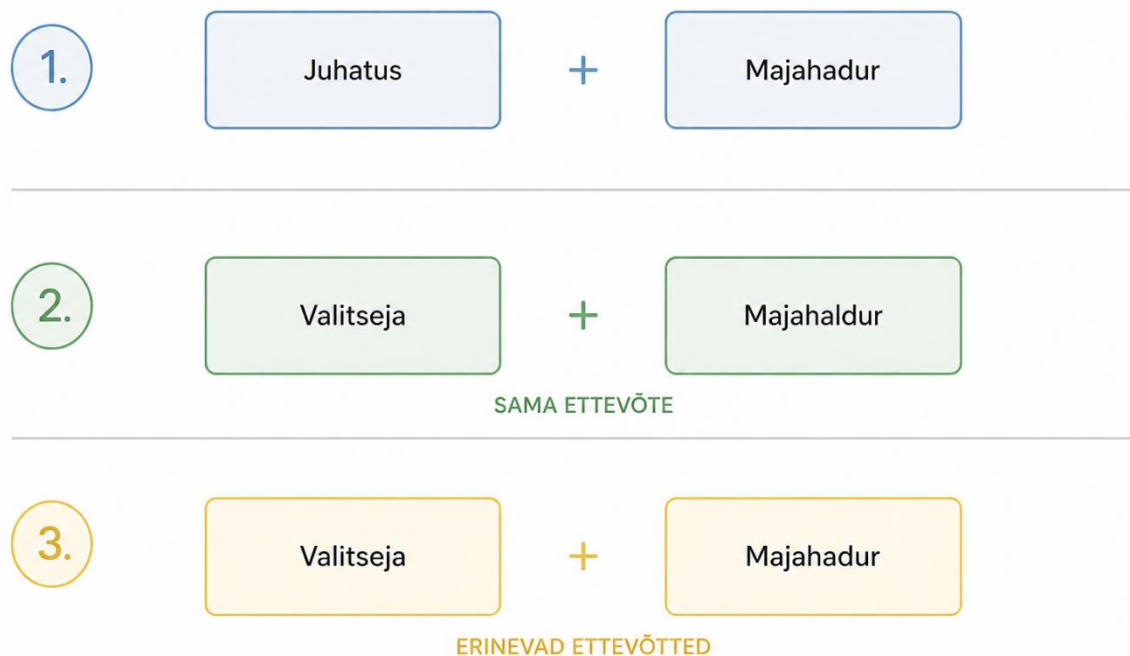
Korteriühistu juhtimise ja haldamise korraldus võib praktikas olla üles ehitatud erineval viisil, sõltuvalt sellest, kuidas on jaotatud juhtimis- ja haldusfunktsioonid ning millises ulatuses kasutatakse professionaalsete teenusepakkujate abi. Üldistatult võib eristada kolme peamist mudelit, mida korteriühistute juhtimisel ja haldamisel kasutatakse (Joonis 5).

Esimeseks levinud lahenduseks on juhatuse ja haldusteenuse kombinatsioon, mille puhul korteriühistel on olemas korteriühistu liikmetest koosnev juhatus, kuid igapäevase halduse toetamiseks kasutatakse professionaalse kinnisvarahalduri teenust. Sellise mudeli korral jääb juhtimis- ja otsustusvastutus juhatusele, kes esindab korteriühistut ja korraldab selle tegevust, samal ajal kui haldur täidab praktilisi haldusülesandeid. Tegemist on mudeliga, kus juhtimine ja haldamine on funktsionaalselt eristatud, kuid omavahel tihedalt seotud.

Teiseks kasutatakse mudelit, mille puhul valitseja- ja halduriteenus on ostetud sisse eraldi ning neid osutavad erinevad ettevõtted. Sellise korralduse puhul täidab valitseja juhatuse asemel juhtimis- ja esindusfunktsiooni, samas kui haldur tegeleb kinnisvara igapäevase haldamisega. Kuna juhtimine ja haldamine on antud erinevate teenuseosutajate

pädevusse, on nende funktsioonide eristus selgem. Samas eeldab selline mudel head koostööd, täpset tööjaotust ning toimivat infovahetust osapoolte vahel.

Kolmandaks kasutatakse mudelit, mille puhul valitsejateenus ja halduriteenus on koondatud ühe teenusepakkuja kätte. Sellisel juhul täidab sama ettevõtte nii korteriühistu juhtimise kui ka haldamisega seotud ülesandeid. Selline lahendus võib muuta asjaajamise korteriühistu jaoks lihtsamaks, kuna suhtlus toimub ühe partneriga ning juhtimis- ja haldusprotsesside koordineerimine on tsentraalsem. Samal ajal võib selline korraldus vähendada funktsioonide sisulist eristatust ning suurendada sõltuvust ühest teenusepakkujast.



Joonis 5. Korteriühistu juhtimise ja haldamise peamised mudelid [8]

Seega erinevad korteriühistu juhtimise ja haldamise mudelid eelkõige selle poolest, kuidas on jagatud vastutus, igapäevane haldus ning teenuste sisse ostmise ulatus. Sobiva mudeli valik sõltub konkreetse korteriühistu vajadustest, juhtimisvõimekusest ja soovist kaasata professionaalset tuge.

1.5.3 Erinevate mudelite eelised ja puudused

Erinevate juhtimis- ja haldusmudelite kasutamine mõjutab otseselt korteriühistu töökorraldust, vastutuse jaotust ning igapäevase halduse tõhusust. Seetõttu on oluline hinnata, millised eelised ja puudused kaasnevad iga mudeliga ning kuidas need võivad mõjutada korteriühistu toimimist.

Juhatuse ja halduri kombinatsiooni peamiseks eeliseks võib pidada seda, et korteriühistu juhtimisotsused jäävad juhatuse pädevusse, mis võimaldab säilitada korteriomanike otsesemat kontrolli ühistu tegevuse üle. Samal ajal tagab professionaalne haldur igapäevaste praktiliste ülesannete täitmise, mis võib parandada halduse kvaliteeti ja töökorralduse järjepidevust. Selle mudeli puuduseks võib aga olla vastutuspiiride ebaselgus olukorras, kus juhatuse ja halduri ülesanded ei ole piisavalt täpselt määratletud. Samuti sõltub mudeli toimivus suuresti juhatuse aktiivsusest, pädevusest ja valmisolekust juhtimistegevuses osaleda.

Valitseja ja halduri eraldi sisse ostmise mudeli eeliseks on funktsioonide suurem spetsialiseerumine ning võimalus kasutada erinevate ülesannete täitmiseks sobivaimat teenusepakkujat. Selline lahendus võib toetada professionaalsemat juhtimist ning võimaldada selgemat tööjaotust juhtimis- ja haldusfunktsioonide vahel. Puuduseks on aga suurem koordineerimisvajadus, kuna juhtimine ja haldamine on jagatud kahe erineva osapoole vahel. Kui koostöö, infovahetus või vastutuse piiritlemine ei toimi tõhusalt, võib see vähendada kogu süsteemi efektiivsust.

Valitseja ja halduri ühendatud mudeli peamiseks eeliseks on asjaajamise lihtsus ning juhtimis- ja haldusprotsesside parem koordineeritus, kuna korteriühistul on üks keskne teenusepakkuja. See võib vähendada kommunikatsiooniprobleeme ning lihtsustada vastutava osapoole tuvastamist igapäevaste küsimuste lahendamisel. Samas võib selle mudeli puuduseks olla suurem sõltuvus ühest teenusepakkujast ning väiksem funktsioonide eristatavus. See võib muuta teenuse kvaliteedi hindamise keerukamaks ning vähendada kontrollimehhanismide tõhusust.

Eeltoodust nähtub, et ühelgi juhtimis- ja haldusmudelil ei ole ainult eeliseid või puudusi, vaid nende sobivus sõltub korteriühistu vajadustest ja toimimisvõimekusest. Seetõttu tuleb juhtimisstruktuuri valikul hinnata mitte üksnes teenuse korralduslikku mugavust, vaid ka selle mõju vastutuse selgusele, koostööle ja juhtimise kvaliteedile.

1.5.4 Sobiva mudeli valikut mõjutavad tegurid

Korteriühistule sobiva juhtimis- ja haldusmudeli valik ei ole universaalne, vaid sõltub konkreetse ühistu omadustest, vajadustest ja juhtimisvõimekusest. Seetõttu tuleb mudeli valikul arvestada mitmete organisatsiooniliste, tehniliste ja sotsiaalsete teguritega.

Üheks oluliseks mõjuteguriks on korteriühistu suurus. Väiksemates korteriühistutes võivad juhtimis- ja haldusvajadused olla lihtsamad ning juhatuse ja halduri kombinatsioon võib olla piisav. Suuremates korteriühistutes on aga sageli rohkem tehnilisi süsteeme, suurem

elanike arv ning keerukam majandamine, mistõttu võib olla põhjendatud professionaalsema ja selgemalt struktureeritud juhtimismudeli kasutamine.

Oluline tegur on ka hoone tehniline keerukus ja seisukord. Kui tegemist on vanema või tehniliselt keerukama hoonega, võib korteriühistu vajada professionaalsemat tehnilist haldust ning süsteemsemat juhtimist. Sellisel juhul võib olla otstarbekam kasutada lahendust, kus juhtimis- ja haldusfunktsioonide täitmisel osalevad professionaalsed teenuseosutajad.

Lisaks mõjutab mudeli valikut juhatuse liikmete pädevus ja piisava ajaressursi olemasolu. Kui korteriühistu juhatusel on olemas piisavad teadmised, kogemused ja valmisolek juhtimistegevuses aktiivselt osaleda, võib juhatuse roll jääda keskseks ka professionaalse halduri kaasamisel. Kui aga juhatuse liikmetel puudub vajalik kompetents või ajaline ressurss, võib juhtimisfunktsiooni üleandmine valitsejale olla praktilisem lahendus. Oluliseks teguriks on ka juhatuse liikmete motiveeritus, kuna praktikas ei pruugi leiduda piisavalt huvilisi juhatusse kandideerimiseks. Seda võib mõjutada asjaolu, et juhatuse tööga kaasneb vastutus teha ka ebapopulaarseid otsuseid ning lahendada liikmete vahelisi huvide konflikte.

Näiteks on Eestis võimalik taotleda korteriühistu juhi kutsetunnistust, mille nimi on korteriühistujuht tase 4. Tase saadakse 120-õppetunnise koolituse läbimisel. [9]

Tähtsat rolli mängivad ka korteriomanike ootused ja valmisolek juhtimises osaleda. Mõnes korteriühistus eelistatakse suuremat omanike poolset kontrolli ja otsest osalust, teistes aga peetakse olulisemaks professionaalset teenusepõhist korraldust. Samuti mõjutavad valikut majanduslikud võimalused, kuna erinevate teenusmodelite kasutamine võib kaasa tuua erineva kulutaseme.

Seega tuleb sobiva juhtimis- ja haldusmudeli valikul lähtuda korteriühistu tegelikest vajadustest ning hinnata, milline lahendus toetab kõige paremini juhtimise selgust, halduse kvaliteeti ja vastutuse toimivat jaotust.

Korteriühistu juhtimis- ja haldusmudel mõjutab otseselt ka garantiiperioodi haldusprotsessi efektiivsust. Mudelist sõltub, kuidas on jaotatud otsustusõigus, vastutus ning igapäevane haldus, mis omakorda määrab garantiipuuduste käsitlemise kiiruse ja kvaliteedi. Juhatuse ja halduri kombinatsiooni puhul sõltub protsessi sujuvus suuresti juhatuse aktiivsusest, samas kui professionaalse valitseja kaasamisel on protsess enamasti struktureeritum ja otsustuskiirus suurem. Kui juhtimis- ja haldusfunktsioonid on koondatud ühe teenusepakkuja kätte, võib see parandada infovahetust ja koordineeritust, kuid eeldab

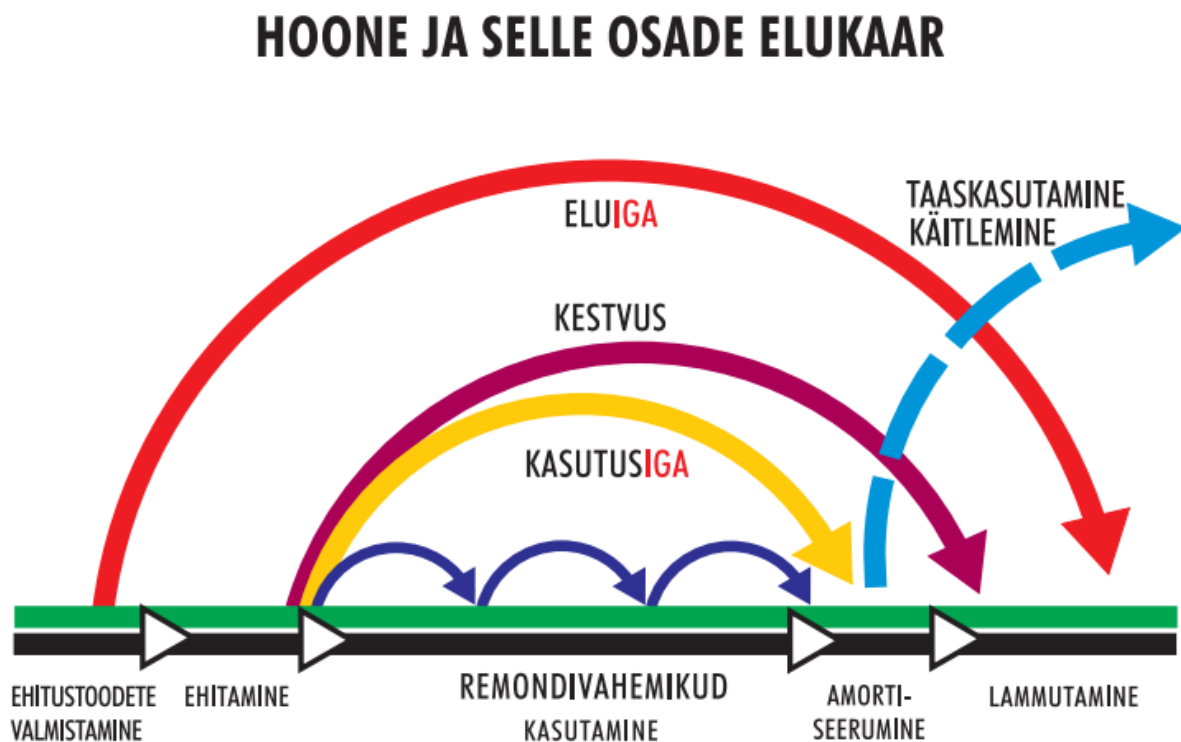
teenusepakkuvalt kõrget pädevust. Seega mõjutab juhtimismudel garantiiprotsessi eelkõige läbi otsustuskiiruse, vastutuse selguse ja kommunikatsiooni toimivuse.

2 HOONETE ÜLEVÕTMINE

2.1 Hoonete ülevõtmise olemus ja tähtsus

Hoone ülevõtmine ehitajalt või arendajalt kujutab endast ehitusprotsessi lõppetappi, mille raames kinnitab tellija või tulevane haldaja, et rajatis vastab lepingus, projektdokumentatsioonis ning kehtivatest õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Hoone elukaare mõistes toimub ülevõtmine ideaalis vähemalt kolm kuni kuus kuud enne hoone kasutamisele võtmist. Hoone elukaar (Joonis 6) käsitleb ehitise terviklikku eksistentsiperioodi, hõlmates kõiki etappe alates kavandamisest, arendamisest ja projekteerimisest kuni ehitamise, kasutamise ja haldamiseni ning lõppedes hoone lammutamise või utiliseerimisega [10].

Korterelamute kontekstis on tegemist mitmemõõtmelise protsessiga, mis hõlmab ehitusliku kvaliteedi hindamist, tehnosüsteemide üleandmist ning vajaliku dokumentatsiooni korrektset edastamist. Ülevõtuprotsessi nõuetekohasele läbiviimisele tuleb omistada oluline tähtsus, kuna selle etapis tuvastamata jäänud puudused või edastamata dokumentatsioon võivad hilisemas hoone elukaares tekitada märkimisväärseid eksploatatsiooni- ja hooldusprobleeme.



Joonis 6. Hoone elukaar [10]

Praktikas esineb olukordi, kus ülevõtmise hetkel ei ole kõik lepingujärgsed tööd täielikult lõpetatud või nõutav dokumentatsioon on mittetäielik. Esineda võivad näiteks esitamata teostusjoonised, tehniliste seadmete kasutus- ja hooldusjuhendid või hoone hoolduskavad. Selline puudulik dokumendihaldus raskendab oluliselt nii hoone edasist eksploatatsiooni kui ka garantiinõuete esitamist, kuna vajalik tehniline teave ei ole operatiivselt kättesaadav. Eelnimetatud põhjustel tuleb ülevõtmisprotsessis pöörata erilist tähelepanu dokumentatsiooni täielikkusele, korrektsusele ning nõuetekohasele arhiveerimisele.

2.2 Ülevõtuprotsess ja osapooled

Ülevõtuprotsess saab tavapäraselt alguse ehitaja või arendaja ametlikust teavitusest, milles kinnitatakse objekti valmisolekut üleandmiseks. Sellele järgneb ülevõtukomisjoni kokkukutsumine, kuhu kuuluvad üldjuhul arendaja esindaja, ehitaja esindaja, tulevane haldur ning korteriühistu juhatus või valitseja. Eraldi lepitakse kokku tehnosüsteemide üleandmine, mille käigus tutvustab ehitaja hooldajale ja haldajale paigaldatud tehnosüsteeme ning nende toimimispõhimõtteid. Korterelemute puhul on otstarbekas kaasata kinnisvarahaldur protsessi juba varajases etapis, võimaldades haldajal omandada enne elanike sissekolimist põhjalik ülevaade hoone tehnilistest süsteemidest ja toimimisloogikast. See tagab operatiivse reageerimisvalmisoleku võimalike probleemide ilmnemisel.

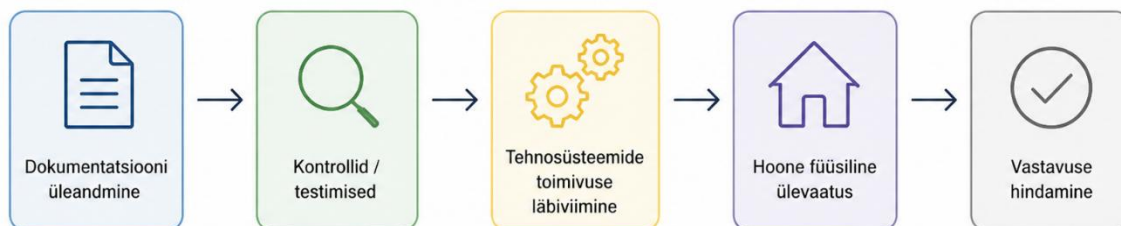
Praktikast tulenevalt on oluline rõhutada, et kinnisvarahalduri kaasamine peaks toimuma juba enne ehitustööde lõppemist. Soovituslikult tuleks haldur kaasata vähemalt kuus kuud enne hoone valmimist, et tagada sujuv üleminek ehitusfaasist eksploatatsioonifaasi. Selle ajaperioodi jooksul on võimalik alustada korrashoiukavade koostamist, planeerida hooldustegevusi ning valmistada ette vajalikud hooldus- ja teenuslepingud.

Oluline on, et hoolduslepingud oleksid sõlmitud ja valmis rakendamiseks hiljemalt üks kuu enne hoone lõplikku üleandmist. See võimaldab tagada, et tehnosüsteemide hooldus ja järelevalve toimivad kohe alates esimestest kasutuspäevadest ning vähendab riski, et garantiiperioodi alguses jäävad probleemid õigeaegselt tuvastamata. Samuti on vältimatu, et nii haldur kui ka tulevased hooldusteenuse osutajad osaleksid ehitaja või seadmete tarnijate poolt läbiviidavatel tehnosüsteemide tutvustuse ja kasutuskoolitustel. Nimetatud koolitused on kriitilise tähtsusega, et tagada süsteemide korrektne kasutamine, hooldamine ning võimalike probleemide ennetamine.

Tuleb rõhutada, et kirjeldatud ettevalmistavad tegevused on iseloomulikud just uute hoonete ülevõtuprotsessile ning ei ole samas mahus vajalikud juba kasutusel olevate mittegarantiiliste objektide haldamisel. Seetõttu erineb uue hoone ülevõtmine olemuslikult

tavapärasest kinnisvara halduspraktikast, eeldades märksa suuremat ajakulu, süsteemsust ning erinevate osapoolte tihedat koostööd.

Ülevõtmine toimub enamasti etapiviisiliselt (Joonis 7), protsess algab dokumentatsiooni üleandmisega ning jätkub hoone füüsilise ülevaatusega. Vajaduse korral lepitakse kokku täiendavate kontrollide või testimiste läbiviimine, eelkõige tehnosüsteemide toimivuse ja vastavuse hindamiseks.



Joonis 7. Hoone ülevõtmise etapid [8]

2.3 Üleantav dokumentatsioon

Hoone ülevõtmisel on ehitaja kohustatud esitama komplektse tehnilise dokumentatsiooni, mis moodustab aluse hoone edasisele otstarbekohasele kasutamisele ja haldamisele. Ehitusdokumendid peavad olema tagatud selliselt, et nii ehitise omanikul kui ka riiklikul järelevalve teostajal oleks neile juurdepääs [11]. Põhiliste üleantavate dokumentide hulka kuuluvad teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid ning hoolduskava.

Teostusjoonised kajastavad hoone tegelikku ehituslikku ja tehnilist lahendust ning on hädavajalikud hilisemate remondi-, hooldus- ja ümberehitustööde nõuetekohasel planeerimisel. Kasutusjuhendid annavad ülevaate tehnosüsteemide sealhulgas kütte-, ventilatsiooni- ja veevarustussüsteemide toimimispõhimõtetest ning nende korrektsetest kasutusmeetoditest. Hooldusjuhendid ja hoolduskava määratlevad nõutavad hooldustegevused, nende teostamise sageduse ning vastutavad isikud, tagades sellega hoone tehniliste süsteemide pikaajalise toimivuse ja säilivuse. Lisaks omavad hooldusjuhendid olulist tähtsust garantiikohustuste säilimisel, tehnosüsteeme tuleb hooldada kooskõlas tootja ja ehitaja kehtestatud hooldusnõuetega, vastasel juhul võib garantii kehtetuks muutuda.

Dokumentatsiooni puudulikkus või ebatäpsus loob olukorra, kus hilisemate tehniliste probleemide lahendamine muutub oluliselt ajamahukamaks ja kulukamaks. Samuti raskendab see garantiinõuete esitamist ja menetlemist, kuna puudub selge ja tõendatav alus vastutuse määratlemiseks ning teostatud tööde ulatuse hindamiseks. Näiteks

teostusjooniste puudumisel võib tehnosüsteemi rikke korral osutada keeruliseks tuvastada selle täpne ehituslik lahendus, mis omakorda pikendab vea defekteerimise protsessi.

Lisaks eeltoodule on hoone kasutamiseks ja haldamiseks oluline, et dokumentatsioon sisaldaks ka süsteemide kasutus- ja hooldusjuhendeid, mille alusel haldaja ja hooldusteenuse osutaja saavad tagada tehnosüsteemide korrektse hoolduse. Samuti on vajalik, et dokumentatsioon hõlmaks ajakohast teavet hoone tehnosüsteemide seadistuste ja juurdepääsuõiguste kohta, kuna nende puudumine võib takistada süsteemide tõrgeteta opereerimist, hooldustööde teostamist ning rikete kiiret kõrvaldamist.

2.4 Kontroll, puuduste fikseerimine ja üleandmise praktilised aspektid

Lisaks dokumentatsiooni üleandmisele hõlmab ülevõtmise protsess hoone füüsilise seisukorra põhjalikku hindamist. See sisaldab konstruktsioonide ja viimistluse kvaliteedi kontrolli, tehnosüsteemide toimivuse testimist ning vastavuse hindamist projektlahendustele. Erilist tähelepanu pööratakse ohutusega seotud aspektidele, sealhulgas tuleohutussüsteemide nõuetekohasusele ja evakuatsioonitingimuste vastavusele kehtivatele normidele, samuti ühiskasutatavate ruumide ning välialade valmidusele eksploatatsiooniks. Tuleb arvestada, et osa tehnosüsteemidega seotud puudusi ilmneb alles pärast esimese korralise hoolduse läbiviimist, mistõttu on garantiiperioodil jätkuv seire oluline.

Kõik ülevõtmisel tuvastatud puudused tuleb fikseerida kirjalikult ning üheselt mõistetaval kujul. Selleks kasutatakse ametlikke hooldusakte, kuid praktikas leiavad rakendust ka e- kirja teel koostatud puuduste loetelud või spetsiaalsed digitaalsed halduskeskkonnad. Puuduste kirjeldused peavad olema selged ja üheselt tõlgendatavad ning sisaldama võimalusel fotodokumentatsiooni, mis lihtsustab osapoolte vahelist suhtlust ja järelkontrolli teostamist.

Ülevõtmise protsessi lahutamatu osa on võtmete ja ligipääsuvahendite üleandmine. Lisaks tehnoruumide ja ühiskasutatavate ruumide füüsilistele võtmetele tuleb edastada ka elektrooniliste ligipääsusüsteemide kasutamiseks vajalikud vahendid ja juurdepääsuõigused. Praktikas tekib sageli vajadus tellida täiendavaid võtmekomplekte, eelkõige hooldusteenust osutavatele ettevõtetele, kellel peab olema tagatud pidev juurdepääs hooldustööde nõuetekohaseks teostamiseks.

3 GARANTII OBJEKTI HALDAMISE PROTSEDUUR

Garantiobjekti haldamine erineb olemuslikult tavapärasest kinnisvara haldamisest, kuna lisandub ehitaja, kellel lasub vastutus garantiipuuduste kõrvaldamise eest. Sellest tulenevalt ei piirdu halduri roll üksnes hoone igapäevase toimimise tagamisega, vaid hõlmab ka aktiivset vahendustegevust korteriomanike, hooldusteenuse osutajate ning ehitaja vahel. Garantiobjekti haldamise protsessi võib käsitleda järjestikuste tegevusetappidena, mis algavad probleemi tuvastamisest ning lõpevad selle lahendamise ja dokumenteerimisega. Ideaalne tegevuste jada on esitatud skeemina ning kirjeldatav alljärgnevalt (Joonis 8).



Joonis 8. Garantiipuuduse tegevusetapid

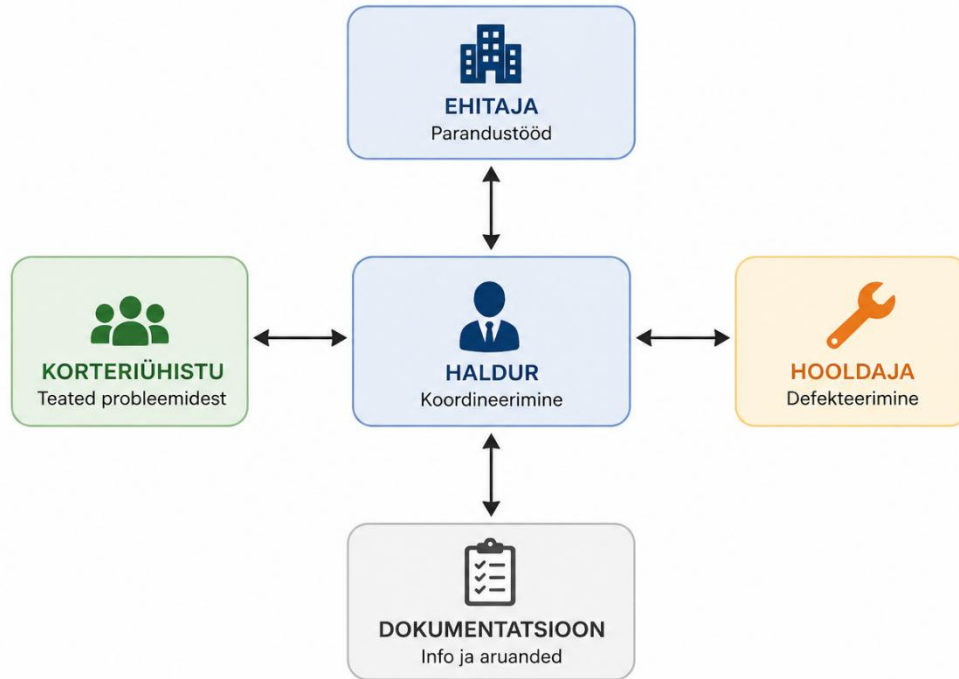
Protsess algab olukorrast, kus haldur saab teada probleemist ise avastades, elanikult, automaatselt seiresüsteemist või hooldusteenuse osutajalt. Seejärel korraldab haldur esmase kontrolli, suunates hooldustehniku või vastava spetsialisti objekti olukorda hindama. Selles etapis toimub probleemi defekteerimine, mille käigus selgitatakse välja rikke olemus, ulatus ning võimalik põhjus.

Alates 2015 keskpaigast ei tulene ehitusgarantii enam automaatselt seadusest, vaid kujuneb poolte vahelise kokkuleppe alusel, samas kui tarbijast tellija puhul annab võlaõigusseadus täiendava kaitse, eeldades, et kahe aasta jooksul ilmnevad puudused olid olemas juba üleandmise hetkel ning vabastades tarbija nende tekkepõhjuste tõendamisest. Seetõttu on praktikas oluline hinnata iga konkreetse juhtumi puhul, millistest garantiitingimustest ja õiguslikust alusest lähtuda. [12]

Defekteerimise tulemusena annab hooldusteenuse osutaja haldurile hinnangu, kas tegemist on garantiipuuduse või tavapärase kulumisega. See eristus on kriitilise tähtsusega, kuna määrab edasise menetluse ning kulude kandja. Kui probleem kvalifitseerub garantiipuuduseks, edastab haldur vastava teate ehitajale koos vajaliku dokumentatsiooniga (kirjeldus, fotod, tehniline hinnang). Seejärel algab ehitaja menetlusprotsess, mille kestus sõltub nii puuduse iseloomust kui ka lepingus sätestatud tingimustest.

Kui aga tegemist on tavapärase kulumise või kasutusest tingitud rikkega, korraldab haldur probleemi lahendamise omaniku kulul, tellides vajalikud tööd hooldusteenuse osutajalt või eraldi töövõtjalt. Oluline on rõhutada, et garantiiprotsess ei lõpe üksnes puuduse kõrvaldamisega, vaid hõlmab ka kogu menetluse dokumenteerimist. See on vajalik nii võimalike vaidluste ennetamiseks kui ka edasiseks haldustegevuseks, kuna korduvad probleemid võivad viidata süsteemsetele puudustele projekteerimises või ehituses.

Garantiiprotsessi käsitlemisel ei ole oluline üksnes tegevuste järjestus, vaid ka erinevate osapoolte roll ja nendevaheline koostöö. Protsessis osaleb mitu osapoolt, kelle vahel toimub pidev infovahetus ja vastutuse jaotus (Joonis 9).



Joonis 9. Garantiiprotsessi osapooled ja halduri keskne roll [8]

3.1 Defekteerimise korraldus ja vastutus

Praktikas on defekteerimise roll keskne, kuna selle kvaliteet mõjutab otseselt kogu garantiimenetluse efektiivsust ja lõpptulemust. Defekteerimise all mõeldakse seadme probleemi või rikke leidmist. Esmase defekteerimise teostab üldjuhul hooldusteenuse osutaja, kellel on igapäevane kokkupuude hoone tehnosüsteemidega ning piisav tehniline pädevus rikke olemuse ja võimalike põhjuste hindamiseks. Samas tuleb arvestada, et keerukamate juhtumite, näiteks konstruktsiooniliste või projekteerimisest tulenevate puuduste korral, ei pruugi tavapärasest hoolduskompetentsist piisata ning sellisel juhul on otstarbekas kaasata sõltumatu ekspert, et tagada objektiivne ja tehniliselt põhjendatud hinnang.

Defekteerimisega seotud kulude jaotamisel on mõistlik lähtuda selgest põhimõttest, mille kohaselt garantiipuuduse tuvastamise korral kannab defekteerimisega seotud kulud ehitaja, kas otseselt või lepinguliste kokkulepete kaudu. Seevastu juhtudel, kus tegemist on tavapärase kulumise või kasutusest tingitud rikkega, jäävad vastavad kulud korteriühistu kanda. Seejuures tekib praktikas sageli küsimus, kuidas toimida olukorras, kus ei ole esialgu selge, kas tegemist on garantiijuhtumi või tavapärase kulumisega. Sellisel juhul võib olla põhjendatud kaasata esmalt pädev spetsialist puuduse olemuse hindamiseks. Praktikas lepatakse mõnikord ehitajaga eraldi kokku, et korteriühistu tellib vastava spetsialisti defekteerimist või parandustöid teostama, kuid juhul, kui selgub, et tegemist oli garantiipuudusega, hüvitab sellega seotud kulud ehitaja. Seejuures on

korteriühistu seisukohalt sageli otstarbekas kaasata sõltumatu spetsialist, kuna ehitaja poolt teostatava defekteerimise viib tavaliselt läbi sama süsteemi paigaldaja või sellega seotud osapool, kelle hinnang ei pruugi olla täielikult erapooletu. Selline lähenemine loob tasakaalustatud vastutuse jaotuse ning motiveerib kõiki osapooli probleeme korrektselt kvalifitseerima, aidates seeläbi vältida põhjendamatute garantiinõuete esitamist ja tagades menetlusprotsessi sujuvama kulgemise.

3.2 Garantiiprotsessi lepinguline reguleerimine ja SLA

Enne 1. juulit 2015 kehtinud ehitusseaduse järgi lasus ehitajal seadusest tulenev vastutus tagada, et tema rajatud ehitise või selle osa säilitab vähemalt kahe aasta jooksul, eeldusel et seda kasutatakse ja hooldatakse nõuetekohaselt, ettenähtud omadused ja kvaliteeditaseme. Pärast 1. juulit 2015 jõustunud ehitusseadustiku kohaselt ei tulene ehitusgarantii enam automaatselt seadusest, vaid see kujuneb üksnes poolte vahelise kokkuleppe alusel. [12]

Kui tellijaks on tarbija võlaõigusseadus tähenduses, st enamasti füüsiline isik, tagab võlaõigusseadus talle kaitse sõltumata sellest, kas garantiis on eraldi kokku lepitud või mitte. Hoonestatud kinnisasja müügi või ehitise püstitamise korral kehtib õiguslik eeldus, et kõik kahe aasta jooksul ilmnevad puudused olid olemas juba ehitise üleandmise hetkel. See tähendab sisuliselt garantiiga võrreldavat olukorda, kus tarbijal puudub kohustus tõendada puuduse tekkimise põhjuseid. Nõude esitamiseks ehitaja vastu piisab sellest, kui viga avaldub kahe aasta jooksul pärast tehingu toimumist. [12]

Teenustaseme kokkulepe ehk SLA on akadeemilises kirjanduses käsitletud kui formaalne lepinguline instrument, millega määratletakse teenuse osutamise tingimused, kvaliteedinõuded ning poolte vastutus. SLA-d kirjeldatakse kui teenusepakkuja ja kliendi vahelist kokkulepet, milles sätestatakse nii teenuse sisu kui ka selle toimimise mõõdetavad näitajad, näiteks reageerimis- ja lahendamisaegad või teenuse kättesaadavus. [13] Selline kvantifitseeritud lähenemine võimaldab muuta teenuse kvaliteedi objektiivselt hinnatavaks ning vähendab tõlgendusruumi võimalike vaidluste korral.

Teaduskirjanduses rõhutatakse, et SLA peamine eesmärk on reguleerida teenuseosutaja ja tellija vahelist suhet, määratledes selgelt ootused, kohustused ning vastutuse piirid [13]. Seejuures ei piirdu SLA üksnes teenuse kirjeldusega, vaid hõlmab ka mehhanisme, mille abil jälgitakse kokkulepitud taseme täitmist ning rakendatakse meetmeid juhul, kui nõudeid ei täideta. Näiteks võivad SLA-s sisalduda sanktsioonid või kompensatsioonimehhanismid, mis aktiveeruvad teenuse kvaliteedi languse korral [14].

Ehituse kontekstis võimaldab SLA täpsustada garantiiperioodi jooksul osutatavate hooldus- ja remonditeenuste kvaliteeti, määrates näiteks maksimaalsed reageerimisajad riketele ning tähtajad puuduste kõrvaldamiseks. Selline lähenemine täiendab traditsioonilist ehitusgarantiid, mis keskendub eeskätt vastutusele puuduste eest, lisades sellele mõõdetavad teenuse kvaliteedi kriteeriumid ja järelevalvemehhanismid. [13]

Kokkuvõttes võib SLA-d käsitleda kui garantiiperioodi lepingulise reguleerimise täpsustavat instrumenti, mis muudab poolte õigused ja kohustused konkreetsemaks ning paremini kontrollitavaks. Selle kasutamine aitab vähendada ebakindlust, suurendada teenuse läbipaistvust ning toetada efektiivset koostööd tellija ja töövõtja vahel.

Garantiikokkuleppe sõlmimist peetakse oluliseks riskide maandamise meetmeks, kuna teatud ehitustööde puudused võivad ilmneda alles hilisemas etapis. Sarnast lähenemist on soovitatud ka Eesti Korteriühistute Liidu veebilehel. [15]

4 HALDUSTEGEVUSED GARANTIIPERIOODIL

4.1 Garantiiperioodi olemus kindla hoone näitel

Käesolevas töös käsitletavate hoonete puhul on garantiiperioodi sisu ja ulatus määratud lepinguliste tingimustega. Üldine vastutusperiood algab objekti üleandmisest ning kestab kaks aastat, mille jooksul käsitletakse ilmnenud puudusi eelduslikult ehitusprotsessist tulenevatena. [5]

Lisaks sellele on töövõtja võtnud kohustuse tagada tehtud tööde kvaliteet pikema aja jooksul, nimelt 36 kuu vältel alates üleandmisest. Tehnosüsteemide ja seadmete osas rakenduvad tootjapoolsed garantiitingimused, kuid nende kehtivus ei või olla lühem kui kuus kuud. Sellest tulenevalt kujuneb garantiikohustuste süsteem kihiliseks, kus erinevate ehitise elementide puhul kehtivad erineva pikkusega vastutusperioodid. [5]

Garantiiperioodi eesmärgiks on tuvastada ja kõrvaldada ehitustööde kvaliteedist tulenevad puudused ajavahemikus, mil need kõige tõenäolisemalt avalduvad. Ehitaja vastutab eeskätt ehitise konstruktiivse toimivuse ning kasutatud materjalide ja viimistluse nõuetekohasuse eest, tingimusel et hoonet on kasutatud sihipäraselt ning hooldatud vastavalt etteantud juhistele. Vastutus ei hõlma kahjustusi, mis on põhjustatud väliste tegurite, nagu mehaaniline vigastus, tahtlik rikkumine, keskkonnatingimuste ebasobivus või loomulik kulumine, mõjul. [5]

Puuduste käsitlemine eeldab struktureeritud infovahetust: ilmnenud probleemid tuleb fikseerida ning edastada kirjalikult nii hoone omanikule kui ka haldusteenuse osutajale, kes korraldavad edasise suhtluse ehitajaga. Oluline on, et teave oleks piisavalt detailne, võimaldades hinnata puuduse olemust ja vajalikke meetmeid selle kõrvaldamiseks. [5]

Kuigi hoone konstruktsioonide kavandatud eluiga ulatub mitmekümne aastani, keskendub garantiiperiood eelkõige ehitise varajase kasutusfaasi kvaliteedile. Seetõttu võib seda käsitleda ajaliselt piiratud, kuid sisuliselt kriitilise etapina, mille käigus selgub ehitustööde tegelik vastavus nõuetele ning luuakse eeldused hoone edasiseks tõrgeteta kasutamiseks. [5]

4.2 Halduri roll garantiiperioodil

Hoone garantiiperiood on oluline etapp kinnisvara elutsükklis, mille jooksul ilmnevad sageli ehitus- ja viimistlusvead ning hinnatakse hoone vastavust projektile ja lepingutingimustele. Selle perioodi jooksul on kinnisvarahalduri roll keskne, kuna tema ülesandeks on puuduste haldamine, erinevate osapoolte vahelise suhtluse koordineerimine ning parandustööde jälgimine. Praktikas tähendab see nii tehniliste kui ka

organisatsiooniliste ülesannete täitmist, mille eesmärk on tagada hoone kvaliteet ja kasutajate rahulolu.

Üheks olulisemaks kinnisvarahalduri ülesandeks garantiiperioodil on puuduste süstemaatiline registreerimine, oluline on andmete talletamine digitaalses keskkonnas, mis võimaldab info paremat säilitamist, kättesaadavust ja hilisemat analüüsi. Tavapärast kogutakse infot nii elanike pöördumistest, hooldusettevõtte tähelepanekutest kui ka halduri enda kontrollkäikude tulemustest. Kõik puudused dokumenteeritakse, märkides nende asukohta, iseloomu ja avastamise aja ning lisades võimalusel visuaalsed tõendid.

Praktikas on oluline, et puuduste registreerimine oleks järjepidev ja struktureeritud, kuna see loob aluse edasiseks suhtluseks ehitaja või arendajaga. Samuti võimaldab süsteemne dokumenteerimine jälgida probleemide kordumist ja hinnata nende ulatust.

Garantiiperioodil on kinnisvarahaldur vahendaja rollis hoone omanike, tehnosüsteemide hooldaja ning ehitaja või arendaja vahel. Tema ülesandeks on edastada registreeritud puudused ning jälgida, et need kõrvaldatakse kokkulepitud tingimustel ja tähtaegadel.

Tavapärast toimub suhtlus kirjalikult, et tagada selgus ja hilisem tõendatavus. Haldur peab seejuures jälgima, et esitatud puudused oleksid piisavalt täpselt kirjeldatud ning vajadusel täiendatud lisainfoga.

Garantiiperioodil on oluline koostöö hooldusettevõttega, kes tegeleb hoone igapäevase tehnilise toimimise tagamisega. Hoolduspartner on sageli esimene, kes tuvastab tehnilised probleemid, mistõttu on oluline info kiire edastamine kinnisvarahaldurile. Halduri ülesandeks koostöös hooldusettevõttega on eristada, kas tegemist on garantiikohustuse alla kuuluva puudusega või tavapärase hooldusvajadusega. See nõuab tehnilist pädevust ning arusaamist hoone süsteemide toimimisest.

Kinnisvarahalduri ülesandeks on ka parandustööde teostamise jälgimine. See hõlmab tööde ajakava kontrollimist, tööde kvaliteedi hindamist ning vajadusel täiendavate paranduste nõudmist. Praktikas tähendab see regulaarset suhtlust ehitaja ja teiste osapooltega ning objekti külastamist, et veenduda tööde nõuetekohases teostamises. Oluline on, et puudused oleksid lõplikult kõrvaldatud.

4.3 Dokumenteerimine

Kinnisvara haldamisel on oluline roll hoonete garantiiperioodil ilmnevate puuduste ja rikete süsteemsel käsitlemisel. Garantii tööde dokumenteerimine võimaldab tagada läbipaistva suhtluse arendaja, ehitaja, halduri ja lõppkasutajate vahel ning aitab vältida vaidlusi vastutuse ja tähtaegade osas. Antud peatükis käsitletakse erinevaid võimalusi ja tööriistu,

mida kasutatakse garantiitööde ja puuduste dokumenteerimiseks nii Eestis kui ka rahvusvahelises praktikas.

4.3.1 Dokumenteerimise eesmärk ja tähtsus

Garantiitööde dokumenteerimise peamine eesmärk on tagada, et kõik hoones ilmnevad puudused oleksid korrektselt registreeritud, jälgitavad ning õigeaegselt kõrvaldatud.

Dokumenteerimine loob aluse:

- puuduste täpselt kirjeldamiseks ja tõendamiseks;
- tööde teostamise jälgimiseks ja kontrollimiseks;
- osapoolte vahelise vastutuse määratlemiseks;
- ajaloolise andmestiku kogumiseks edasiseks analüüsiks.

Kinnisvarahalduri vaates on oluline, et kogu informatsioon oleks koondatud ühtsesse süsteemi ning oleks vajadusel lihtsalt kättesaadav. Ebapiisav dokumenteerimine võib viia olukorrani, kus puuduste kõrvaldamine viibib või jääb üldse tegemata.

4.3.2 Dokumenteerimise viisid ja tööriistad

Tabelipõhised lahendused, nagu näiteks MS Excel või Google Sheets.

Üks lihtsamaid ja laialdasemalt kasutatavaid meetodeid garantiitööde dokumenteerimiseks on tabelipõhised lahendused, näiteks Microsoft Excel. Selline lähenemine on eriti levinud väiksemates organisatsioonides või projektides.

Exceli kasutamise eelised:

- lihtne kasutuselevõtt ja madalad kulud;
- paindlikkus andmete struktureerimisel;
- võimalus jagada faile erinevate osapooltega.

Puudused:

- puudub automaatne töövoog ja teavitussüsteem;
- suur vigade tekkimise oht käsitsi sisestamisel;
- keeruline siduda tööd foto või videoga;
- raskendatud versioonihaldus ja andmete ühtsus suuremates projektides.

Eestis kasutatakse mitmeid spetsialiseeritud tarkvaralahendusi, mis võimaldavad garantiitööde ja puuduste haldamist. Üheks näiteks on Hausing, mis on kohandatud kohaliku turu vajadustele.

Sellised süsteemid võimaldavad:

- registreerida puudusi koos fotode ja kirjeldustega;

- määrata vastutavaid isikuid ja tähtaegu;
- jälgida tööde staatust reaalajas;
- säilitada kogu suhtlus ja ajalugu ühes keskkonnas.

Lisaks Hausingule kasutatakse Eestis ja lähiriikides ka teisi lahendusi, näiteks:

- Granlund Manager;
- Saago;
- HaldusNet;
- Ordin.

Rahvusvaheliselt on levinud ka:

- MRI Software;
- Planon;
- Singu;
- PlanRadar;
- Corrigo.

Need tarkvarad on laialdaselt kasutusel kinnisvara- ja hoonete haldamiseks, pakkudes lahendusi hoolduse, tööde jälgimise ning erinevate osapoolte (omanik, arendaja, ehitaja) vahelise koostöö korraldamiseks. Paljud neist toetavad ka garantiiprobleemide ja defektide haldust läbi töövoogude, piletisüsteemide ja dokumentatsiooni, mis võimaldab tõhusat suhtlust ja vastutuse jälgimist. Efektiivne garantiitööde dokumenteerimine eeldab selgeid protseduure ja standardeid.

Olulised aspektid on järgmised:

- Ühtne andmestruktuur – kõik puudused tuleb registreerida samade väljade alusel (nt asukoht, kirjeldus, kuupäev, vastutaja);
- Visuaalne tõendusmaterjal – fotod ja videod aitavad vältida vaidlusi;
- Tähtaegade jälgimine – süsteem peab võimaldama määrata ja jälgida tähtaegu;
- Kommunikatsiooni dokumenteerimine – kogu suhtlus peab olema salvestatud;
- Ligipääsetavus – info peab olema kättesaadav kõigile asjakohastele osapooltele.

4.4 Garantiiperioodi probleemide analüüs praktiliste näidete põhjal

4.4.1 Ehituseksperdi kaasamine garantiiperioodi lõpus

Töös käsitletava korteriühistu garantiiperioodi lõpu eel otsustati tellida garantiiaja lõpu eelne ehitustehniline audit, kuna korteriühistu liikmetel puudub üldjuhul piisav erialane kompetents ehituslike puuduste tuvastamiseks. Auditi eesmärgiks oli hinnata hoone konstruktsioonide, viimistluse ning tehnosüsteemide seisukorda enne garantiiperioodi lõppemist, et tuvastada võimalikud puudused (

Tabel 4) ning esitada need õigeaegselt arendajale või ehitajale garantiitööde nõudena.

Tabel 4. Puudused

Grupp	Puuduste kogus, tk	Osakaal, %	Korduvad mured
Sisealad ja üldalad	78	39,6%	Viimistlusvead, kahjustused, ukсед-aknad ei tööta.
Välialad ja haljastus	33	16,8%	Vajumine, ebatasasus, haljastuse kvaliteet.
Katus	29	14,7%	Lekked, niiskus, paigaldusvead.
Tehnosüsteemid	14	7,1%	Ventilatsiooniprobleemid, küte ei tööta, seadistused.
Rõdud ja terrassid	13	6,6%	Praod, lekked, kalde/äravoolu probleemid.
Vundament ja konstruktsioon	9	4,6%	Praod, vajumine, konstruktsioonivead
Fassaad	6	3,0%	Viimistlusvead.
Uksed, aknad ja avatäited	5	2,5%	Ei sulgu, paigaldusvead.
Elektri- ja turvasüsteemid	5	2,5%	Süsteem ei tööta, seadistusvead.
Liftid	5	2,5%	Rikked, töökindlus.
Kokku	197	100%	

Auditi läbiviimiseks kaasati sõltumatu ehitusekspert, kellega koos teostati kõikide hoonete üldalade ja väliterrituumi ülevaatus. Ülevaatus hõlmas visuaalset kontrolli ning olemasoleva dokumentatsiooni analüüsi. Tulemuste põhjal koostati detailne raport, mis sisaldas avastatud puuduste kirjeldusi, fotomaterjali ning parandusettepanekuid.

Enne auditi tellimist viidi läbi korteriomanike seas hääletus Korto keskkonnas, et selgitada välja elanike valmisolek ja huvi auditi tellimise suhtes. Positiivse otsuse järel alustas haldur hinnapakkumiste kogumist erinevatelt teenusepakkujatelt. Antud korteriühistu puhul laekus kokku neli hinnapakkumist, mille maksumus jäi vahemikku 3000–9000 eurot koos käibemaksuga.

Hinnapakkumiste kogumisel oli oluline saada detailne ülevaade pakutava teenuse sisust, sealhulgas milliseid süsteeme ja konstruktsioone kontrollitakse ning kas teostatakse ka konstruktsioonide avamisi või mõõtmisi. Käesoleval juhul piirdusid kõik pakkumised visuaalse vaatlusega ning täiendavaid mõõtmisi ega konstruktsioonide avamisi ei planeeritud. Juhul kui hoonel esineb probleeme mõne konkreetse tehnosüsteemiga, soovitatakse kaasata täiendavalt vastava eriala spetsialist, kes viib läbi põhjalikumad uuringud.

Saadud hinnapakkumiste põhjal koostas haldur võrdlustabeli, mille eesmärk oli esitada informatsioon korteriomanikele selgelt ja võrreldavalt. Seejärel viidi Korto keskkonnas läbi teine hääletus, kus korteriomanikud said valida konkreetse teenusepakkuja. Korto on korteriühistutele mõeldud programm, kus on võimalik teostada raamatupidamist, näitude sisestamist, dokumentide haldamist, infovahetust ja palju muud. Hääletusele lisati pakkumised koos selgitustega, et toetada teadlikku otsustusprotsessi.

Pärast hääletust sõlmiti leping valitud teenusepakkujaga ning lepiti kokku auditi läbiviimise aeg. Antud juhul toimus ülevaatus kahel päeval kogukestusega ligikaudu 10 tundi. Ülevaatusel osalesid kinnisvarahaldur, korteriühistu esindaja ning ehitusekspert.

Auditi lõpparuanne valmis ühe kuu jooksul pärast ülevaatusel läbiviimist ning see edastati nii ehitajale kui ka arendajale edasiste garantiitööde menetlemiseks.

Kirjeldatud protsess näitab, et garantiiperioodi lõppu eelnev tegevus ei piirdu üksnes tavapärase haldusteenusega, vaid eeldab haldurilt märkimisväärselt suuremat ajakulu, koordineerimisvõimekust ning tehnilist kompetentsi. Haldur peab juhtima nii otsustusprotsessi (üldkoosolekud), suhtlust teenusepakkujatega kui ka hindama esitatud pakkumiste tehnilist sisu. Lisaks kaasneb garantiiperioodil kõrgendatud vastutus, kuna õigeaegselt tuvastamata või esitamata puudused võivad pärast garantiiaja lõppu jääda korteriühistu enda kanda.

4.4.2 Tarbevee süsteemi probleemid ja nende lahendamine

Probleem avastati elanike kaebuste põhjal, mille kohaselt ei jätkunud suurema tarbimise ajal eelkõige hommikutel enne tööpäeva algust ning õhtuti kõigile piisavalt sooja vett. Lisaks esines olukordi, kus tarbevee maksimaalne temperatuur oli kõikuv ning sõltus kellaajast, viidates süsteemi ebastabiilsele toimimisele.

Esiialgu kahtlustati probleemide põhjuseks soojuspumpade ebaõigeid seadistusi. Koostöös paigaldaja ja hooldusettevõttega kontrolliti seadmete tööparameetreid ning seadistused viidi vastavusse ettenähtud väärtustega. Kuna probleem ei lahenenud, suunati tähelepanu tarbeveeboilerite komponentidele, eeskätt elektrilistele küttekehadele (tennidele) ja

anoodidele. Kontrolli käigus selgus, et elektritennid olid rikkega ning seadmetel oli tarbevee sättepunkt langenud varasemalt soovitud 55 °C asemel kraadini 52 °C. Elektritennide mittetoimimise tõttu alandati ajutiselt sättepunkt kuni 47 °C, et tagada süsteemi stabiilne töö.

Tarbevee soovitud temperatuuri (55 °C) saavutamine eeldab süsteemis toimivat lisakütet, kuna soojuspump ei suuda üksinda tagada piisavat temperatuuri ning lülitub teatud hetkel ümber hoone kütterežiimile. Probleemi lahendamiseks otsustati teostada tarbeveeboilerite hooldustööd, mis hõlmasid elektritennide ja anoodide vahetust. Ühes boileris vahetati kaks küttekeha ja kaks anoodi.

Lisaks tehniliste rikete kõrvaldamisele analüüsiti süsteemi toimimise pikaajalist jätkusuutlikkust. Tehnohooldaja soovitusel telliti tarbevee keemiline analüüs, mille tulemusel selgus, et hoonesse sisenev vesi on kõrge karedusega. See põhjustab katlakivi ladestumist küttekehadele, vähendades nende tööefektiivsust ja eluiga. Analüüsi põhjal tuli korteriühistul langetada otsus, kas jätkata regulaarsete hooldustöödega (elektritennide vahetus iga 1–2 aasta järel) või rakendada ennetavat lahendust veepehmemendite paigaldamise näol.

Hooldustööde käigus teostati järgmised tegevused:

- boileri tühjendamine ja puhastamine katlakivist;
- kahe uue elektritennide paigaldamine koos flantsikomplektiga;
- anoodide vahetus;
- boileri täitmine ning küttekehade töö kontroll (koormus igal faasil 21 A);
- küttekehade korpuste fikseerimine;
- tarbevee paisupaagi tühjendamine ja uuesti survestamine;
- küttekehade temperatuuri seadistamine 30 °C tasemele.

Täiendavalt tehti korteriühistule mitmeid tehnilisi soovitusi süsteemi töökindluse parandamiseks, sealhulgas suurema võimsusega (15 kW) elektritennide paigaldamine, elektriliste anoodide kasutuselevõtt magneesiumanoodide asemel ning veepehmemendite paigaldamine katlakivi tekke vähendamiseks. Samuti soovitati välitingimustes paiknevate seadmete kaitsmiseks rajada tuuletõkkeseinad, mis aitavad parandada seadmete tööefektiivsust.

Antud juhtum illustreerib selgelt garantiiperioodil esinevate tehniliste probleemide keerukust ning nende lahendamise ajamahukust. Probleemi tuvastamine nõudis süsteemset lähenemist, erinevate võimalike põhjuste välistamist ning täiendavate uuringute läbiviimist. Halduri roll sellises protsessis on koordineerida osapooli, vahendada tehnilist informatsiooni korteriomanikele ning tagada, et vajalikud otsused tehakse

õigeaegselt. See kinnitab, et garantiiperioodil olevate objektide haldamine eeldab süvendatud tehnilisi teadmisi, suuremat ajakulu ning kõrgemat vastutuskooormust võrreldes tavapärase haldusteenusega.

Lisaks tehnilisele koordineerimisele oli halduri ülesandeks ka suhtlus ehitaja ja arendajaga, et selgitada välja, kas tegemist on garantiijuhtumiga. See küsimus lahendati tööde teostamise käigus, mil selgus, et elektritennide rikke põhjuseks ei olnud defektsed seadmed ega paigaldusvead, vaid hoonesse siseneva vee kõrge karedus. Seega ei kvalifitseerunud probleem garantiijuhtumiks ning vastutus edasiste lahenduste eest jäi korteriühistule.

4.4.3 Välisuste toimise probleem

Töös käsitletavas korteriühistus ilmnisid talveperioodil probleemid välisuste sulgumise ja lukustumisega. Probleem puudutas kahte suurema hoone välisust, mille toimimine ei olnud järjepidevalt korrektne. Esialgu pöördui hooldaja poole, kes teostas uste visuaalse ülevaatus, reguleeris uksemehhanisme ning õlitas lukukeelt. Kuigi nimetatud tegevused parandasid ajutiselt ukse toimimist, püsis lahendus vaid ligikaudu ühe kuu.

Probleemi esialgsel hindamisel seostati uste tõrkeid madalate, mille mõjul võivad alumiiniumprofiilidest ukсед teatud määral kokku tõmbuda ning temperatuuritõusul taas paisuda. Selline materjalikäitumine on tavapärane ning võib mõjutada ukse sulgumist ja reguleerimisvajadust. Siiski ilmnis probleem ka soojemate ilmastikutingimuste korral, mis viitas sellele, et temperatuurimuutused ei olnud antud juhul ainus ega peamine probleemi põhjustaja.

Korteriühistu teavitas probleemist ehitajat ja arendajat, kes koos paigaldajaga teostasid objektil täiendava ülevaatus. Ka nende hinnangul seostati probleemi peamiselt temperatuurimuutustega ning olulisi paigaldus- või konstruktsioonivigu esialgu ei tuvastatud. Kuna probleem püsis, otsustas korteriühistu tellida sõltumatu ekspertiisi, kaasates alumiiniumprofiilide paigaldaja ning lukuspetsialisti. Sellega kaasnes esialgne kulu ühistule ligikaudu 500 eurot. Eesmärgiks oli objektiivne hinnang uste seisukorrale ning võimalike paigaldusvigade tuvastamine.

Korteriühistu teavitas eelnevalt ehitajat ja arendajat kavandatavast ekspertiisist, märkides, et garantiilise vea tuvastamisel peaksid defekteerimise ja parandustööde kulud jääma ehitaja kanda.

Ekspertiisi käigus tuvastati mitmeid olulisi puudusi. Esimesel välisuksel oli ukseleht paigaldatud kõveralt ning klaaspakett tõstetud liiga kõrgele, mistõttu diagonaalide erinevus ulatus ligikaudu 5 mm, mis vähendas liikumistolerantsi ja häiris ukse sulgumist.

Passiivukse riivi kinnitused olid paigaldatud valesti, põhjustades ukse kolisemist ja ebaõiget fikseerumist. Lisaks ei töötanud fonopaneel ja ukseulgur sünkroonis. Fonopaneel hoidis ust avatuna ligikaudu 15 sekundit, samas kui sulgur sulges ukse 5–6 sekundiga, mis takistas korrektset lukustumist.

Teisel probleemsel välisuksel oli hingede poolne lengipost paigaldatud kõveralt, mistõttu ust ei olnud võimalik korrektselt reguleerida, ning passiivriivi valesti paigaldatud kinnitused põhjustasid ebastabiilset sulgumist. Fonopaneeli signaal ei jõudnud lukukorpuseni, kuigi fonosüsteem ise töötas. Tõenäoliselt põhjuseks olid elektriluku kaabliühendused ukselehe sees, mis tekkisid tõenäoliselt puurimistöõde käigus, ning üleviigus kasutatud mittesobiv kaabel, mis katkestas signaali edastuse.

Ekspertid esitasid ka konkreetseid lahendusettepanekuid, sealhulgas ukselehtede korrektne paigaldus ja reguleerimine, riivide kinnituste parandamine, fonosüsteemi seadistuste muutmine ning kahjustatud kaablite väljavahetamine sobivate lahenduste vastu.

Ekspertiisi tulemusel selgus, et tuvastatud puudused ei olnud tingitud ebasobivast kasutusest ega tavapärasest kulumisest, vaid olid seotud paigaldus- ja ehituslike vigadega. Seetõttu kvalifitseerisid need garantiipuudusteks ning nende kõrvaldamine jäi ehitaja vastutusalasse. Kogu protsess alates esmaste probleemide ilmumisest kuni puuduste lõpliku tuvastamiseni kestis ligikaudu ühe aasta.

Antud juhtum näitab, et esmapilgul lihtsana näiv probleem võib tegelikkuses olla mitme teguri koosmõju tulemus, hõlmates nii materjalide temperatuurikäitumist, paigaldusvigu kui ka tehnosüsteemide ebakõlasid. Probleemi lahendamine nõudis korduvaid sekkumisi, erinevate osapoolte kaasamist ning täiendava ekspertiisi tellimist.

Halduri roll sellises protsessis oli mitmetahuline, hõlmates nii suhtlust elanikega, hooldusteenuse koordineerimist kui ka suhtlust ehitaja ja arendajaga garantiivastutuse selgitamiseks. Samuti tuli halduril korraldada sõltumatu ekspertiisi tellimine ning tagada, et korteriühistu huvid oleksid kaitstud võimalike garantiinõuete esitamisel.

4.4.4 Puudulik dokumentatsioon

Töös käsitletava korteriühistu haldamisel ilmnis oluline probleem seoses dokumentatsiooni puudulikkusega. Ajaks, mil töö autor alustas korteriühistuga tegelemist, oli ühistul olnud eelnevalt kaks haldusettevõtet, kes kumbki tegutsesid objektiga ligikaudu pool aastat. Selle tulemusel oli kaduma läinud märkimisväärne osa hoonega seotud dokumentatsioonist ning oluline info ei olnud süstematiseeritult talletatud ega uuele haldurile üle antud.

Puudus ühtne dokumentide haldamise süsteem, mistõttu olid vajalikud dokumendid hajutatud erinevate osapoolte vahel või täielikult kadunud. Näiteks puudusid osaliselt tehnosüsteemide hooldusjuhendid, varasemate teostatud tööde hooldusaktid ja probleemide kirjeldused. See raskendas oluliselt hoone tehnilise seisukorra hindamist ning varasemate probleemide ja tehtud tööde jälgimist.

Olemas oli küll garantiipuuduste tabel, kuid see oli koostatud puuduliku informatsiooni põhjal. Puudusid visuaalsed tõendid (fotod), täpsed puuduste asukohad ning info puuduse sisestaja ja sisestamise aja kohta. Samuti ei olnud tabelis kajastatud ehitaja ja arendaja tagasisidet, mis raskendas puuduste jälgimist ja menetlemist.

Olukorra lahendamiseks tuli dokumentatsiooni taastamine praktiliselt nullist uuesti alustada. Osa vajalikust infost saadi kätte koostöös ehitaja ja arendajaga, kes edastasid olemasolevaid materjale. Täiendavalt oli võimalik jooniseid ja tehnilisi dokumente alla laadida Ehitisregister keskkonnast, mis osutus oluliseks allikaks puuduvate andmete taastamisel.

Dokumentatsiooni puudulikkus avaldas otsest mõju ka garantiiperioodi haldamisele. Ilma varasemate ülevaatuste, defektide ja hoolduste dokumentatsioonita oli keeruline hinnata, millised probleemid on juba esinenud ning kas ja kuidas on neid varasemalt lahendatud. See omakorda raskendas garantiinõuete esitamise protsessi, kuna puudus selge ülevaade probleemide ajaloost ja võimalikest korduvatest puudustest.

Lisaks suurendas dokumentatsiooni puudumine halduri töökoormust, kuna iga uue probleemi puhul tuli teha täiendavat taustatööd ning koguda infot erinevatest allikatest.

4.4.5 Akende päikesefaktor

Käesolevas hoones ilmnes probleem aknapakettide päikeseläbivusteguri (g-väärtuse) mittevastavusega, mis tõi kaasa ulatusliku suhtlus- ja analüüsiprotsessi erinevate osapoolte vahel.

Päikesefaktor (klaaspaketi päikeseläbivustegur) iseloomustab aknaklaasi võimet läbi lasta päikesekiirgust, väljendades ruumi siseneva kiirgusenergia osa kogu klaasile langevast päikesekiirgusest. See näitaja hõlmab nii otseselt läbivat kui ka klaasi poolt neeldumise järel ruumi eralduvat soojusenergiat. Mida väiksem on päikesefaktori väärtus, seda väiksem on ruumi jõudev päikesekiirguse hulk ning vastavalt suurem osa kiirgusest peegeldub või neeldub klaasis. Näiteks väärtuse 0,2 korral jõuab ruumi ligikaudu 20% klaasile langevast päikesekiirgusest, samas kui ülejäänud osa ei läbi klaaspaketti. [16]

Algse ehitusprojekti kohaselt tuli kasutada päikesekaitseklaase g-väärtusega 0,32 kagu-, edela- ja loodefassaadidel ning g-väärtusega 0,55 kirdefassaadil. Tegelikult paigaldati

osadesse akendesse klaaspaketid g-väärtusega 0,52, mis ei vastanud projektis ettenähtud lahendusele. Sellest tulenevalt tekkis vajadus hinnata mittevastavuse mõju hoone sisekliimale ning energiatõhususele.

Kinnisvarahalduri rollis tähendas see esmalt informatsiooni vahendamist korteriühistu ja ehitaja vahel ning tekkinud küsimuste struktureerimist. Korteriühistu esitas põhjendatud küsimused, sealhulgas miks kasutatakse osades akendes g-väärtust 0,39, kui projektis oli ette nähtud 0,32, ning miks vahetatakse välja vaid osa sama ilmakaarde suunatud akendest. Nendele küsimustele vastuste saamiseks tuli halduril koordineerida suhtlust ehitaja ja energiamärgise koostaja vahel ning tagada, et selgitused oleksid üheselt mõistetavad ka mitte-tehnilise taustaga korteriomanikele.

Ehitaja poolt tellitud täiendav energiamudel näitas, et kõik sama fassaadi aknad ei mõjuta hoone sisekliimat võrdselt, kuna rolli mängivad ka varjestus, akende paiknemine ning korterite eripärad. Analüüsi tulemusel selgus, et suvise ruumitemperatuuri nõuete täitmiseks on vajalik vahetada välja konkreetsete akende klaaspaketid: kolm keskmist akent g-väärtusega 0,39 ning üheksa akent g-väärtusega 0,32. Selline lahendus ei lähtu üksnes projektis esitatud üldistest nõuetest, vaid põhineb täpsustatud arvutuslikul analüüsil.

Halduslikust aspektist ei piirdunud protsess üksnes tehnilise lahenduse leidmisega. Dokumentatsiooni korrigeerimise algatas ja viis läbi ehitaja, eesmärgiga viia projektdokumendid vastavusse tegeliku olukorra ning kavandatavate muudatustega. See hõlmas täiendavate arvutuste koostamist ja esitamist ning projekti muudatuste vormistamist ja edastamist. Kinnisvarahalduri roll selles etapis seisnes protsessi jälgimises ning info vahendamises korteriühistu ja ehitaja vahel, et tagada muudatuste arusaadavus ja läbipaistvus kõigile osapooltele. Kuigi aknapakettide vahetus ei kvalifitseeru õiguslikult ümberehituseks, osutus dokumentatsiooni ajakohastamine vajalikuks, et vältida hilisemaid tõlgendamisvaidlusi ning tagada esitatud andmete kooskõla.

Oluline ajakulu aspekt kinnisvarahalduri jaoks seisnes otsustusprotsessi juhtimises. Kuna aknapakettide vahetamine eeldab korteriühistu nõusolekut, tuleb halduril korraldada informatsiooni esitamine viisil, mis võimaldaks korteriomanikel teha teadlik ja põhjendatud otsus. See hõlmab tehniliste selgituste tõlgendamist ja lihtsustamist, koosolekute ettevalmistamist ning täiendavatele küsimustele vastuste hankimist ehitajalt. Protsessi pikendas asjaolu, et enne akende tegelikku vahetust tuli ehitaja poolt korrigeerida nii energiamärgise arvutus kui ka arhitektuurne projekt ning viia vastavad andmed kooskõlla tegeliku olukorraga.

Täiendava ajakulu põhjustas ka asjaolu, et kuigi probleem tuvastati garantiiperioodi jooksul, ei ole aknapakettide vahetust käesoleva töö koostamise hetkeks veel teostatud.

Samuti on garantiiperiood selleks ajaks juba lõppenud, kuid teema ei ole lõplikult lahendatud. Selle peamiseks põhjuseks on korteriühistu otsustusprotsessi venimine, mis tuleneb ebapiisavatest või ajaliselt hilinenud selgitustest ehitaja poolt. Korteriühistu ei ole saanud kinnitada otsuseid olukorras, kus kõikidele tekkinud küsimustele ei ole antud ammendavaid vastuseid, mistõttu on protsess jäänud ootel olekusse.

Antud juhtum illustreerib selgelt, et garantiiperioodil ilmnevad puudused ei tähenda üksnes tehnilise probleemi lahendamist, vaid käivitavad mitmetasandilise haldusprotsessi. See hõlmab ulatuslikku kommunikatsiooni erinevate osapoolte vahel, dokumentatsiooni ajakohastamise jälgimist, otsustusprotsesside toetamist ning huvide tasakaalustamist. Võrreldes mittegarantiiliste objektidega, kus halduri roll piirdub peamiselt tavapärase hoolduse ja teenuste korraldamisega, on garantiijuhtumite lahendamine märkimisväärselt ajamahukam ning eeldab suuremat tehnilist ja juriidilist kompetentsi. Eeltoodud praktilised näited moodustavad aluse järgnevale analüüsile.

4.5 Hooldusvälba vähendamine pärast garantiiaja lõppemist

Pärast hoone garantiiperioodi lõppemist tõstatavad korteriomanikud sageli küsimuse hooldusvälpade optimeerimisest ning võimalusest vähendada regulaarsete hooldustööde sagedust kulude kokkuhoiu eesmärgil. Kuigi teatud juhtudel, näiteks haljastuse hoolduse puhul, võib hooldusintervallide mõningane pikendamine olla põhjendatud. Liialt harv hooldus võib viia olukorrani, kus väiksemad rikked või kulumisilmingud jäävad õigeaegselt märkamata ning arenevad ulatuslikumateks probleemideks, mille kõrvaldamine on ajamahukam ja kulukam.

Eriti oluline on järgida tootjate ning projekteerijate poolt ette nähtud hooldusjuhiseid tehnosüsteemide, nagu ventilatsiooni-, kütte- ja jahutusseadmete puhul. Nende süsteemide töökindlus ja energiatõhusus sõltuvad otseselt regulaarsest ja nõuetekohasest hooldusest. Hooldusvälpade vähendamine võib lühiajaliselt vähendada halduskulusid, kuid pikemas perspektiivis suurendab see rikete tekkimise tõenäosust, lühendab seadmete eluiga ning võib kaasa tuua kõrgemad remondi- ja asenduskulud. Samuti võib ebapiisav hooldus mõjutada negatiivselt hoone sisekliimat ja kasutajamugavust.

Seetõttu tuleb hooldusvälpade muutmisel hinnata iga süsteemi eripära ning riske eraldi. Kinnisvarahalduri ülesanne on leida tasakaal kuluefektiivsuse ja hoone jätkusuutliku toimimise vahel, lähtudes eeskätt tehnilistest nõuetest ja pikaajalistest majanduslikest mõjudest. Hoolduse teadlik planeerimine aitab tagada hoone väärtuse säilimise ning vältida ootamatuid ja suuremahulisi kulutusi tulevikus.

5 ANALÜÜS, JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD

5.1 Analüüs

Lõputöös käsitletud garantiiperioodil oleva korterelamu haldamine erineb oluliselt tavapärasest kinnisvara haldamisest nii töömahu, vastutuse kui ka protsesside keerukuse poolest. Analüüsides eelnevates peatükkides kirjeldatud teoreetilisi lähtekohti ning praktilisi näiteid, ilmneb, et garantiiperioodil lisandub haldurile mitmeid ülesandeid, mis ei ole iseloomulikud tavapärasele haldusteenusele.

Teoreetilises käsitluses on garantiiprotsess esitatud selge ja loogilise tegevuste jadana, kus probleem tuvastatakse, defekteeritakse ning seejärel kõrvaldatakse vastavalt vastutuse jaotusele. Praktikas ei ole protsess aga alati lineaarne. Sageli esineb viivitusi, kommunikatsiooniprobleeme ning eriarvamusi puuduse olemuse osas, mis pikendavad menetlusaega. Samuti võib probleemi tegeliku põhjuse tuvastamine osutuda keerukaks, nõudes mitme osapoolse kaasamist. Seetõttu erineb garantiiprotsess praktikas oluliselt teoreetilisest ideaalist ning eeldab haldurilt suuremat paindlikkust ja koordineerimisvõimet.

Esiteks avaldub erinevus ajakulus. Garantiiperioodil on haldur sunnitud tegelema lisaks igapäevastele haldustegevustele ka garantiipuuduste menetlemisega, mis hõlmab probleemide registreerimist, defekteerimise korraldamist, suhtlust ehitaja ja hooldusteenuse osutajatega ning parandustööde jälgimist. Nagu töö praktilises osas on kirjeldatud, nõuab näiteks garantiiaja lõpu eelne ehitustehniline audit märkimisväärset ajakulu nii ettevalmistuse, pakkumiste võrdlemise kui ka otsustusprotsessi juhtimise osas. Selline tegevus ei kuulu tavapärase haldusteenuse hulka.

Teiseks on garantiiperioodil suurem osapoolte arv ja sellest tulenev koordineerimisvajadus. Kui mitte garantiilise hoone haldamisel toimub peamine suhtlus korteriühistu ja hooldusteenuse osutaja vahel, siis garantiiperioodil lisandub oluline osapool – ehitaja või arendaja. Seetõttu kujuneb halduri roll nelja osapoolse vaheliseks vahendajaks (korteriühistu, haldur, hooldaja, ehitaja), mis muudab kommunikatsiooniprotsessi keerukamaks ning ajamahukamaks suurendades seeläbi ka halduskulusid, kuna garantiioobjekti käsitlemine eeldab tihedamat koordineerimist ja täiendavat administratiivset tööd.

Kolmandaks on garantiiperioodil oluliselt suurem tehnilise pädevuse nõue. Probleemide käsitlemine ei piirdu üksnes rikete kõrvaldamisega, vaid eeldab nende põhjuse analüüsi ning kvalifitseerimist garantiipuuduseks või tavapäraseks kulumiseks. Praktikas, nagu näha ka veevarustussüsteemi probleemide näitel, võib rikke tegeliku põhjuse tuvastamine

olla keeruline ning nõuda koostööd mitme spetsialisti vahel. See eeldab haldurilt sügavamat arusaamist hoone tehnosüsteemidest ning nende toimimisest.

Lisaks ilmnes analüüsi käigus, et garantiiperioodil on dokumenteerimise roll märgatavalt suurem kui tavapärasel haldusel. Kõik puudused tuleb fikseerida, kirjeldada ja edastada viisil, mis võimaldab hiljem tõendada nende olemust ja vastutust. Ebapiisav dokumenteerimine võib viia olukorrani, kus garantiinõudeid ei ole võimalik esitada või need lükatakse tagasi. Seega on dokumenteerimine garantiiprotsessi lahutamatu osa ning selle kvaliteet mõjutab otseselt halduse tulemuslikkust.

Probleemide analüüs näitab, et garantiiperioodil esinevad tüüpilised kitsaskohad on:

- puudulik või ebatäpne dokumentatsioon hoone üleandmisel;
- tehnosüsteemide tööga seotud probleemid;
- defekteerimise keerukus ja eriarvamused vastutuse osas;
- kommunikatsioonihäired osapoolte vahel.

Nende probleemide ühine nimetaja on suurenenud koordineerimisvajadus ning vajadus selgete protseduuride järele. Ilma süsteemse lähenemiseta muutub garantiiprotsess ajamahukaks ja ebaefektiivseks.

Teenustaseme kokkuleppe (SLA) rakendamine aitaks lahendada mitmeid garantiiprotsessis esinevaid probleeme. Selgelt määratletud reageerimis- ja lahendamisaegad aitavad vähendada viivitusi ning parandada osapoolte vahelist koostööd. Samuti võimaldab SLA täpsustada vastutuse jaotust ning muuta protsessi läbipaistvamaks. Seeläbi on võimalik vähendada kommunikatsioonihäireid ja tagada, et garantiipuuduste käsitlemine toimub süsteemselt ja õigeaegselt.

Garantiiperioodi ja tavapärase haldusprotsessi erinevused ilmnevad selgelt ka käesolevas töös käsitletud praktiliste näidete põhjal, eelkõige välisuste toimimise probleemide ning veevarustussüsteemiga seotud puuduste käsitlemisel.

Välisuste toimimise probleemide puhul seisnes peamine keerukus selles, et enne parandusmeetmete rakendamist tuli tuvastada probleemi tegelik põhjus ning määrata vastutus. See tähendas, et lisaks esmasele defekteerimisele tuli kaasata ehitaja ning vajadusel täpsustada, kas tegemist on paigaldusvea, materjalipuuduse või tavapärase kulumisega. Selline protsess eeldas mitmekordset suhtlust erinevate osapoolte vahel ning pikendas oluliselt probleemi lahendamise aega.

Kui sama olukord oleks ilmnenud pärast garantiiperioodi lõppu, oleks lahendus olnud oluliselt lihtsam. Sellisel juhul ei oleks olnud vajalik vastutuse selgitamine ehitaja ja

arendajaga ning protsess oleks piirdunud tehnohooldaja hinnangu ja parandustööde tellimisega. Korterühistu oleks saanud otsustada lahenduse üle esitatud hinnapakumiste põhjal, mis oleks muutnud kogu protsessi kiiremaks ja operatiivsemaks. Samas oleks sellisel juhul kogu parandustööde kulu jäänud korteriühistu kanda.

Sarnane olukord ilmnes ka veevarustussüsteemi probleemide käsitlemisel, kus esialgse rikke põhjuse tuvastamine osutus keeruliseks ning eeldas mitme etapilist analüüsi ja erinevate spetsialistide kaasamist. Probleemi lahendamine ei piirdunud üksnes seadistuste kontrollimisega, vaid hõlmas ka süsteemi komponentide täiendavat uurimist ning erinevate võimalike põhjuste välistamist. Selline lähenemine on iseloomulik garantiiperioodile, kus oluline ei ole üksnes rikke kõrvaldamine, vaid ka selle tekkepõhjuse tuvastamine ning vastutuse määramine.

Garantiiperioodi puudumisel oleks veeprobleemi lahendamisel tehnohooldaja välja pakkunud tehnilise lahenduse ning korteriühistu oleks otsustanud selle elluviimise. Kuigi selline lähenemine oleks ajaliselt kiirem, ei oleks olnud võimalik hinnata, kas tegemist on ehituslikust lahendusest tuleneva puudusega, mille eest peaks vastutama ehitaja. Seetõttu oleks kogu kulukoormus jäänud korteriühistu kanda.

Analüüsitud juhtumid näitavad, et garantiiperioodil lisanduv defekteerimise ja vastutuse määramise etapp muudab haldusprotsessi ajamahukamaks ja keerukamaks, kuid samas võimaldab see tuvastada süsteemseid ehitus- ja paigaldusvigu ning vähendada korteriühistu finantsriski. Seega ei saa garantiiperioodi käsitleda üksnes halduskoormust suurendava tegurina, vaid ka olulise mehhanismina, mis kaitseb korteriühistu huve ja tagab hoone kvaliteedi.

5.2 Järeldused

Käesoleva töö eesmärgiks oli analüüsida garantiiperioodil oleva korterelamu haldamise eripärasid ning hinnata, kuidas see erineb tavapärasest kinnisvara haldamisest. Analüüsi põhjal on võimalik teha järgmised järeldused.

Esiteks kinnitab töö hüpoteesi, et garantiiperioodil olevate objektide haldamine eeldab suuremat ajakulu. Haldur peab lisaks igapäevastele haldustegevustele tegelema garantiiprotsessi juhtimisega, mis hõlmab puuduste menetlemist, suhtlust erinevate osapooltega ning parandustööde jälgimist.

Teiseks on garantiiperioodil suurem tehnilise pädevuse vajadus. Probleemide korrektne käsitlemine eeldab oskust hinnata nende põhjuseid ning eristada garantiipuudusi tavapärasest kulumisest. See tähendab, et haldur peab omama teadmisi hoone tehnosüsteemidest ning suutma teha koostööd erinevate spetsialistidega.

Kolmandaks kaasneb garantiiperioodil suurem vastutus. Halduri tegevus mõjutab otseselt seda, kas puudused tuvastatakse ja esitatakse õigeaegselt. Juhul kui garantiinõuded jäävad esitamata või on ebapiisavalt dokumenteeritud, võivad hilisemad kulud jääda korteriühistu kanda.

Lisaks võib järeldada, et garantiiperioodi haldamine on oma olemuselt projektipõhine tegevus, mis nõuab süsteemset lähenemist, selgeid protseduure ning tõhusat kommunikatsiooni.

Garantiiprotsessiga kaasneb ka märkimisväärne risk, mis on otseselt seotud halduri tegevusega. Juhul kui puudusi ei tuvastata või ei esitata õigeaegselt garantiinõudena, võivad nende kõrvaldamise kulud jääda korteriühistu kanda. Samuti võib ebapiisav dokumenteerimine või vale hinnang puuduse olemusele viia vaidlusteni ehitajaga ning pikendada lahendusprotsessi. Seetõttu on halduri roll garantiiperioodil kõrge vastutusega ning nõuab nii tehnilist pädevust kui ka süsteemset tegutsemist.

Tulenevalt eeltoodust võib järeldada, et garantiiperioodil oleva objekti haldusteenus on sisuliselt mahukam ja keerukam kui tavapärase haldusteenus. Seetõttu on põhjendatud, et sellise teenuse eest makstav tasu on kõrgem, kuna see peab katma suurema töömahu, kõrgema kompetentsinõude ning suurenenud vastutuse.

5.3 Ettepanekud

Analüüsi põhjal on võimalik teha mitmeid ettepanekuid garantiiperioodi halduse parendamiseks, mis aitaksid suurendada protsessi efektiivsust ning vähendada halduri töökoormust. Oluliseks parendusmeetmeks on ühtse digitaalse puuduste haldamise süsteemi rakendamine, kus kõik osapooled registreerivad probleemid, lisavad visuaalse tõendusmaterjali ning jälgivad tööde edenemist reaalsajas. Selline lahendus vähendab infokadu, väldib dubleerimist ning parandab kogu protsessi läbipaistvust.

Samuti on vajalik standardiseerida puuduste registreerimise põhimõtted, et kõik probleemid oleksid dokumenteeritud ühtse struktuuri alusel. See hõlmab muu hulgas puuduse täpset asukohta, kirjeldust, avastamise aega, vastutavat osapoolt ning visuaalset materjali. Ühtne lähenemine lihtsustab nii probleemide analüüsi kui ka vastutuse määratlemist.

Tähtsaks teguriks garantiiprotsessi sujuvuse tagamisel on kinnisvarahalduri varajane kaasamine juba enne hoone valmimist. See võimaldab paremini valmistuda ülevõtuprotsessiks, kontrollida dokumentatsiooni ning tagada, et kõik vajalikud hooldus- ja teenuslepingud oleksid õigeaegselt sõlmitud.

Lisaks tuleks suuremat tähelepanu pöörata teenustaseme kokkulepete kasutamisele, kus oleksid selgelt määratletud reageerimisajad ning puuduste kõrvaldamise tähtajad. See aitab vähendada võimalikke vaidlusi ning tagab osapoolte selgema vastutuse.

Garantiiprotsessi tõhustamiseks on oluline ka regulaarne ja struktureeritud infovahetus kõigi osapoolte vahel. Selleks võib korraldada perioodilisi koosolekuid, kus arutatakse ilmnenuid probleeme, nende lahendamise staatust ning edasisi tegevusi. See aitab ennetada kommunikatsioonihäireid ning kiirendab otsustusprotsessi.

Keerukamate või vaidlusaluste probleemide korral on soovitatav kaasata sõltumatu ekspert, kes suudab anda objektiivse ja tehniliselt põhjendatud hinnangu. See aitab vältida põhjendamatuid vaidlusi ning tagab, et lahendused põhinevad erapooletul analüüsil.

KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö eesmärgiks oli analüüsida garantiiperioodil oleva korterelamu haldamise eripärasid ning hinnata nende mõju haldusteenuse mahule ja iseloomule. Töö käigus käsitleti korteriühistu juhtimise ja haldamise põhimõtteid, hoonete ülevõtmise protsessi, garantiiperioodi haldusprotseduuri ning praktilisi probleeme konkreetse objekti näitel.

Analüüsi tulemusena selgus, et garantiiperioodi haldus erineb oluliselt tavapärasest kinnisvara haldamisest. Kui tavapärasel haldusel on peamine fookus hoone igapäevase toimimise tagamisel, siis garantiiperioodil lisandub haldurile oluline roll puuduste tuvastamisel, dokumenteerimisel ning osapoolte vahelise suhtluse koordineerimisel. Protsessis osalevad lisaks haldurile ka korteriühistu, hooldusteenuse osutaja ning ehitaja, mistõttu muutub haldusprotsess mitmetasandiliseks ja ajamahukamaks.

Töö empiiriline osa näitas, et garantiiperioodil esineb sageli probleeme, mis on seotud puuduliku dokumentatsiooni, ebapiisava kommunikatsiooni ning defekteerimise kvaliteediga. Nimetatud tegurid mõjutavad otseselt garantiiprotsessi efektiivsust, pikendavad probleemide lahendamise aega ning suurendavad halduri töökoormust. Samuti ilmnes, et puuduste käsitlemine nõuab haldurilt suuremat tehnilist pädevust ning süsteemset lähenemist võrreldes tavapärase haldustööga.

Lõputöös püstitatud hüpotees leidis kinnitust. Analüüsi põhjal võib järeldada, et garantiiperioodil olevate objektide haldamine eeldab suuremat ajakulu, põhjalikumaid tehnilisi teadmisi ning suuremat vastutuskoormust. Sellest tulenevalt on põhjendatud käsitleda garantiiperioodi haldusteenust eraldiseisva ja mahukama teenusena, mille tasustamine peaks arvestama selle spetsiifikat.

Töö tulemusena esitati mitmeid ettepanekuid garantiiperioodi halduse parendamiseks. Nendeks on muu hulgas digitaalse puuduste haldamise süsteemi rakendamine, dokumenteerimise standardiseerimine, halduri varajane kaasamine enne hoone valmimist ning selgete teenustaseme kokkulepete kasutamine. Samuti rõhutati regulaarse infovahetuse ja koostöö olulisust kõigi osapoolte vahel.

Kokkuvõttes võib järeldada, et garantiiperiood on hoone elutsüklis kriitilise tähtsusega etapp, mille kvaliteetne juhtimine mõjutab otseselt hoone edasist kasutuskogemust ja hoolduskulusid. Seetõttu on oluline käsitleda garantiiperioodi haldust teadlikult, süsteemselt ning piisava ressursiga, et tagada hoone kvaliteet ja kasutajate rahulolu pikemas perspektiivis.

SUMMARY

The aim of this thesis is to analyse the specific characteristics of managing an apartment building during the warranty period and to assess their impact on the scope and nature of property management services. The thesis examines the principles of apartment association management, the process of building handover, warranty-period management procedures, and practical issues based on a specific case study.

The study shows that management during the warranty period differs significantly from conventional property management. While routine management focuses primarily on ensuring the daily functioning of the building, the warranty period introduces an additional role for the property manager in identifying, documenting, and coordinating the resolution of defects between stakeholders. In addition to the manager, the process involves the apartment association, maintenance service providers, and the construction company, making the management process more complex and time-consuming.

The empirical part of the thesis indicates that problems frequently occur during the warranty period, mainly related to insufficient documentation, inadequate communication, and the quality of defect identification. These factors directly affect the efficiency of the warranty process, prolong the resolution of issues, and increase the workload of the property manager. Furthermore, it was found that handling defects requires a higher level of technical competence and a more systematic approach compared to conventional management practices.

The hypothesis proposed in the thesis was confirmed. Based on the analysis, it can be concluded that managing buildings during the warranty period requires more time, more in-depth technical knowledge, and a higher level of responsibility. Therefore, it is justified to treat warranty-period management as a separate and more extensive service, the pricing of which should reflect its specific nature.

As a result of the study, several recommendations were made to improve warranty-period management, including the implementation of a digital defect management system, standardisation of documentation, early involvement of the property manager before building completion, and the use of clear service level agreements. In addition, the importance of regular communication and cooperation between all stakeholders was emphasised.

In conclusion, the warranty period can be considered a critical stage in the building life cycle, as its effective management has a direct impact on future user experience and maintenance costs. Therefore, it is essential to approach warranty-period management

systematically, consciously, and with sufficient resources to ensure building quality and user satisfaction in the long term.

VIIDATUD ALLIKAD

- [1] „Kinnistusraamat“, E-kinnistusraamat. Vaadatud: 28. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://kinnistusraamat.rik.ee/PealeheOtsinguTulemus.aspx?kadasterAadress=&nimi=®NrIsikuKood=%0922923450%09&kehtetuOmanik=false&oigustatudIsik=false&iestate=1280668&OC=&rnr=0&pageNum=0&eventType=1>
- [2] „Hoonetest“, Raemõisa. Vaadatud: 15. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://raemoisa.ee/hoonetest/>
- [3] „X-GIS 2.0 [maainfo]“. Vaadatud: 20. märts 2025. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>
- [4] „Korterelamu (EHR kood 121362484)“, e-ehitus. Vaadatud: 15. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/121362484>
- [5] „Korterelamu (EHR kood 121362508)“, e-ehitus. Vaadatud: 15. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/121362508>
- [6] „Korterelamu (EHR kood 121362506)“, e-ehitus. Vaadatud: 15. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/121362506>
- [7] „Korteriomandi- ja korteriühistuseadus“, Riigi Teataja, 19.02.2014 viimati muudetud 07.12.2022. Vaadatud: 22. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022004?leiaKehtiv>
- [8] „ChatGPT-5.5, joonise koostamine autori sisendi põhjal“, OpenAI (suur keelemudel). Vaadatud: 27. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://chatgpt.com/et-EE/>
- [9] „Korteriühistu juhi kutse taotlemine“, Eesti Korteriühistute Liit. Vaadatud: 28. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://www.ekyl.ee/koolitus/korteriuhistujuhi-kutse-taotlemine/>
- [10] „Kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimine“, Riigi Kinnisvara. Vaadatud: 1. mai 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://www.rkas.ee/et/ettevotest/kvaliteedi-ja-keskkonnajuhtimine>
- [11] „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“, Riigi Teataja, 14.02.2020 viimati muudetud 16.12.2024. Vaadatud: 1. mai 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118022020009?leiaKehtiv>
- [12] M. Lapidus, „Juba kaheksa aastat ei kaasne ehitusega automaatselt garantiid, aga sellega seotud küsimused tekitavad siiani segadust“, Ehitusleht. Vaadatud: 23. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://ehitusleht.ee/juba-kaheksa-aastat-ei->

kaasne-ehitusega-automaatselt-garantiid-aga-sellega-seotud-kusimused-tekitavad-siiani-segadust/

- [13] S. Nicolazzo, A. Nocera, ja W. Pedrycz, „Service Level Agreements and Security SLA: A Comprehensive Survey”, *J Netw Syst Manage*, kd 34, nr 3, lk 74, 2024, doi: 10.1007/s10922-026-10041-w.
- [14] S. Overby, L. Greiner, ja L. Gibbons Paul, „What is an SLA? Best practices for service-level agreements”, *CIO*, 2024. Vaadatud: 23. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://www.cio.com/article/274740/outsourcing-sla-definitions-and-solutions.html>
- [15] „Eesti Korterühistute Liit”. Vaadatud: 23. aprill 2026. [Online]. Kättesaadav aadressil: <https://ekyl.ee/>
- [16] „Liginullenergia eluhood, suvise ruumitemperatuuri kontrollarvutuste juhend”. Tallinna tehnikaülikool, Ehituse- ja arhitektuuri instituut, 2018.

LISAD