

kohale minna, siis ebaaus ehitaja teeb üldjuhul lihtsalt selleks hetkeks kõik korda ning järelevalvele üritatakse jätta muljet, et midagi polegi valesti,” ütleb ta.

Kuidas viga korda tehakse? Tarmo Needo soovib kõigepealt püüda probleeme vältida, valides pädeva ehitaja, ning tagada ehitustööde ajal objekti pidev järelevalve. Lepingus tuleks kokku leppida täpne tegevuste kava garantiiperioodiks ning ehitajalt peaks suuremahuliste tööde puhul nõudma garantiiajaks pangagarantiid, näiteks 2% lepingust.

Garantiiperiood kehtib tavaliselt kaks aastat. Visnapuu sõnul peaks aga vähemalt fassaaditööde puhul olema garantiiajaks viis aastat, kuna vead tulevad enamasti välja 3.–5. aastal. “Garantiiajal tuleb vigade parandamiseks pöörduda töövõtja poole,” ütleb Needo. “Kui on tegemist varjatud puudustega või tahtliku ehituspraagiga, siis on alust nõuda töövõtjalt nende puuduste parandamist või parandamisega seotud kulude kompenseerimist ka pärast garantiiperioodi,” ütleb ta. Samas võib see olla reguleeritud ka nii, et tellija tellib vigade paranduse ja kulud kompenseerib töövõtja. Eelkõige sõltub see tööde mahust ja tehtud lepingust.

Aus ehitaja on nõus likvideerima teatud vead kasvõi oma maine pärast. “Kui ehitada kümme maja hästi ja üks halvasti, siis kümne aasta pärast räägitakse sellest ühest, mis läks metsa, mitte nendest kümnest, mis tehti hästi,” rõhutab Visnapuu.

Ehkki parandamine on üldjuhul kulukas, paneb ta südamele, et viga tuleb likvideerida esimesel võimalusel tööde käigus. Poolikut tööd ümber teha on lihtsam ja odavam kui teret tööd uuesti teha.

Ä Tasub teada Omanikujärelevalve roll ehituskorraldussüsteemis

PLANEERIMISE JA PROJEKTEERIMISE FAASIS

Projektiexpertiisi tulemusel on võimalik põhiprojektist tuvastada oluline hulk mittevastavusi. Samuti omab konsultant infot selle kohta, milliseid ebatäpsusi projektis kipuvad ehitustöövõtjad ära kasutama tellijalt lisaraha nõudmiseks jne.

EHITUSTÖÖDE AJAL

Omanikujärelevalve esmane funktsioon ehituskorraldussüsteemis on ehitise omaniku esindamine ehitustööde perioodil. Teenuse osutamine lõppeb ehitustööde valmimise

se, hoone kasutusloa saamise või lepinguliste suhete lõppemisega. Praktikas osutatakse teenust tihti ka garantiiajal.

OMANIKUJÄRELEVALVE LISÄÜLESANDED

Omanikujärelevalve ülesannete hulka võiks lisada: tööjoo- niste vastavuse kontrollimine ja võrdlemine, dokumentide kontroll, muudatusettepanekute analüüsimine ja nende mõju hindamine, lepinguvälise lisatööde põhjendatuse ja maksumuse kontroll, graafikute täitmise jälgimine, spetsialistide kaasamine.

ALLIKAS: VEALEIDJA OÜ

2 aastat on seadustes nõutav garantiiperiood, kuid fassaaditööde puhul hakkavad vead ilmnenema alles 3.–5. aastal.

Ä Tasub teada Miks ehitused hilinevad?

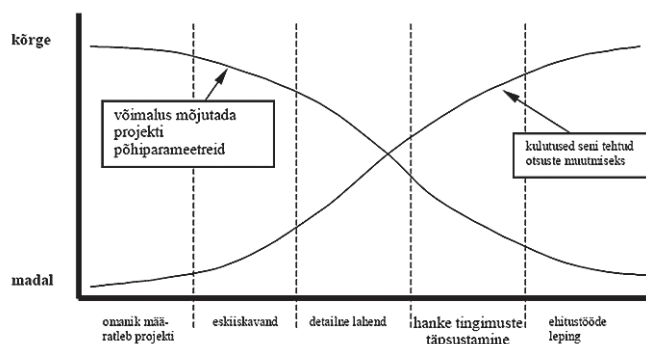
SUURIMAD PROBLEEMID:

- LÄHTEANDMED** on puudulikud (ehitusprojekt, geoloogilised uuringud jms), mis võetakse ehitustööde tellimisel aluseks, on lisaks ka kehvasti koostatud. Iga muudatus, mis toob lisatöid ehituse kestel, pidurdab ehitusprotsessi ja tähendab üldjuhul lisakulu tellijale.
- TÖÖVÕTJA** valik ei ole õnnestunud. Näiteks alapakkumusega võidetud tööde puhul ei suuda peatöövõtja leida alltöövõtjaid ja tekibki graafikust mahajäämus.
- ETTENÄGEMATUD** tööd, millega pole arvestanud tellija ega ka töövõtja.

KUIDAS SEDA VÄLTIDA?

- ESMALT** tuleks veenduda ehitusprojekti kompleksuses ja paikapidavuses, võimalusel tellida ehitusprojektile pädev ekspertiis ning nõuda ka vigade parandamist. Varuda aega projekteerimistööde vastuvõtmise ja ehitustööde hanke vahel.
- HINNATA** ehitustööde pakkumusi võimalikult detailselt ja jätta välja alapakkumused.
- LEPPIDA** kokku kõikides võimalikes vahetähtaegades.
- KAASATA** sellesse protsessi usaldusväärne omanikujärelevalve meeskond.

ALLIKAD: TARMO NEEDO, RUVE VISNAPUU



IGA muudatus, mis on tehtud pärast ehituse töövõtulepingu sõlmimist, maksab tellijale mitu korda rohkem kui projekti faasis tehtud muudatus. JOONIS: JÜRI SUTT "EHITUSTELLIJA KÄSIRAAMAT"

Ä Pane tähele 8 punkti, mida lepingut sõlmides jälgida

1. Kes maksab elektri ja vee eest?
2. Hilinemine olgu kulukas.
3. Lepingu hind olgu "kivist".
4. Kes vastutab töö hävimise eest?
5. Tellija ei vastuta ehitaja vara eest.
6. Leppetrahvid ja viivised lepingu rikkumise eest.
7. Nõua näha kindlustuslepingut.
8. Usalda, aga kontrolli.

ALLIKAS: MAIT LILLEMÄE, PROFELD EHITUSKAUP OÜ