

Uusarendused arendajale suur risk

PEEP SOOMAN,
Pindi Kinnisvara

Arendaja võtab suure riski, kui hakkab ehitama nullist maja, millele ei ole sel hetkel ühtegi ostjat, võttes samal ajal kogu aeg laenu pärast selle valmishitamiseks.

Müüki saab alustada, kui hakatakse kaevandama vundamentiauku. Kuni võlaõiguslepingute sõlmimiseni on arendajal suur pinge, kas saab ikka kõik müüdnud. Pinge enne ei lõpe, kui ka asjaõiguslepingud on sõlmitud, sest võlaõiguslepinguid on ostjal võimalik tühistada. See annab samas kindlust ostjale, sest arendajal on huvi oma töö kiiresti ja korrektselt valmis saada.

Korteri ostusumma sees on ostu-müügiprotsessi teenus. Maakleri ülesanne on muu hulgas korraldada finantseeringu ja sellega tegelemine. Näiteks vaatab maakler, kas on vaja kasutada sildfinantseeringut, kas on näiteks vaja teised varad maha müüa. Kogu kliendiga kaasamõtlemine ja protsessi sujuv

korraldamine on samamoodi korteri hinna sees.

Hinna sees on ka ehitusgarantii, mis on ilmselt inimeste jaoks kõige käegakatsutavam. Kui hoone pinnase vajumise tõttu nihkub, tekivad praod, iluvead, siis see ehitusviga on ehitajal seadusest tulenev kohustus likvideerida.

Hinna sees on tihti veel võimalus valida viimistluspaketti. Enamik arendajaid proovib ehitada inimese maitse järgi, et ei peaks hakama sisse kolides ümber tegema. Alati saab kaubale, kõiki kortereid ei lööda ühe standardiga. Ja see, et ostja saab valida enda maitse järgi, on päris oluline teenus. Muidugi kui tellid lisatöid, siis nende eest tuleb rohkem maksta. Või kui ka jäätad mõned tööd tellimata, siis on võimalik hoopis odavamalt saada.

Mida tähendab finantseeringu korraldamine. Maakler vaatab kodustaja olukorda, kas ta tahab vana kodu alles jätta, kui palju on ostjal vaba

raha. Seejärel võtab maakler pankadelt pakkumised, arutab laenuhalduri ja kliendiga koos võimalused läbi, esitab kliendile, millised on pankade hetke sooduspakkumised ja nõustab klienti, kas eelistada seekord kõrgemat intressi, aga madalamat omafinantseeringut või vastupidi.

Maakleri ülesanne on nõustada ostjat, kuidas see ja da katkematult saaks jätkuda senimaani, et klient saaks oma uue korteri ostusoo- vi realiseeritud. Võib tunduda, et mis see kaasamõtlemine ära ei ole, aga kaasamõtlemine ja oma teadmiste jagamine on tegelikult suur hulk tööd, sest kõikide mured on erinevad.

Kolm lepingut kodu ostuni. Korteri broneerimislepinguga tehakse mõne tuhande euro suurune sissemaks, mis annab ostjale kindluse, et seda korterit kellelegi teisele ei pakuta. Arendaja jaoks sobib alati kohe ka võlaõiguslik leping, aga tihti on broneeri-

mine just ostja jaoks oluline. Ta saab endale hingerahu, et seda korterit kellelegi teisele ei pakuta.

Seejärel on aeg asjaajamiseks, et korraldada finantseerimise pool, sõlmida laenulepingud. Kui kõik on korras, siis sõlmitakse võlaõigusleping, mille käigus tehakse korteriostu sissemaks.

Asjaõiguslepinguga maksatakse ülejäänud summa, mis on lõviosa korteri maksumusest, ja see toimub siis, kui on aeg korter üle anda.

Arendaja ehitab ka ise pangalaenu. Arendaja sõlmib pangaga raamlepingu ja kogu ehitusperioodi jooksul laenu jääb suureneb. Ka võlaõiguslepingutest tulevad sissemaks summad lähevad ehitusse. Alles asjaõiguslepingute sõlmimisega hakkab raha tagasi tulema ja siis hakatakse esmalt raha pangale tagasi maksta. Kui müüa on veel viimased korterid ja pangalaenu jääb on nullis, siis see on alles arendaja kasum.

Ä Kommenteer

Kindlusta kohe pärast ehitustööde lõppu

JAN RAJA,
ERGO varakindlustuse riskiinsener

Kindlustuse seisukohast ei ole vahet, kas tegemist on uue või vanema korteriga.

Korter peaks olema valmis ehitatud, et saaks realselt hinnata sellele kulunud raha: alates siseviimistluse hinnast ja lõpetades näiteks sauna, kamina ja mööbliga.

Soovitame alati juurde võtta ka vastutuskindlustuse, mis aitab hädast, kui meie enda korteris midagi juhtub, mis ühistu või naabrite vara kahjustab. Samuti soovitame ära kindlustada koduse vara.

Uusarendustesse osta-

vad kortereid pigem keskmisest paremal järjel inimesed, millega kaasneb ilmselt ka kallim siseviimistlus ja mööbel, ehk ripub seintel ka kunsti ja kapis on värisemeid. Seega, kui toimub näiteks veeavarii või tulekahju, nii et kannatada saab ka naaberkorteri(te) sisustus ja mööbel, paisuvad ühe õnnetuse kahjud väga suureks.

Õnnetuse korral ei oma tähtsust asjaolu, et korteriomanik polnud ise süüdi, et tulekahju või veeavarii tema korterist alguse sai. Kindlustuse seisukohast on igal juhul tegu õnnetuse põhjusta-

jaga, kellel lasub naabrite ees kohustus neile tekitatud kahjud korvata.

Uute majade arhitektuurised lahendused on vahel ebastandardised, näiteks koridorid keskmisest kitsamad ja aknad palju suuremad. Võib juhtuda, et akna ette käivad klaaspaketid ei mahu ei lifti ega koridori kaudu korterisse. Nii võib näiteks ühe purunenud aknaklaasi vahetus tuua kaasa ootamatuid kulusid. Ka sellistele ühanssidele tasub korterit kindlustama asudes tähelepanu pöörata – pigem tasub kindlustada, kui kogu riski ise kanda.



Võib juhtuda, et akna ette käivad klaaspaketid ei mahu ei lifti ega koridori kaudu korterisse.