

lasti peaks uusi omanikke teavitama juhtudel, kus ehitus ühel või teisel põhjusel venib, et oleks võimalik oma elu ümber korraldada, kui sissekolimine üle lubatud aja venib.

Suhtlus arendaja kaudu. Eraldi tasub tähele panna, kuidas ehituse ajal tekkinud soove ja muudatustepanekuid edastada, et need ka teoks saaksid. Saksing soovib alati just arendajaga kontakti võtta. Arendaja edastab info projektijuhile. Projektijuht küsib vajadusel spetsialisti arvamust. Seejärel saadetakse kliendile pakumine kinnitamiseks. Alles pärast kinnitamist hakkab töö muudatustega peale. "Sellest pole kasu, kui objektile öeldakse santehnikule, et dušinurga asemel tuleb ikkagi vann," rõhutas Saksing.

Saksingu sõnul on tulnud klientidele vahel selgitada, et mõne detaili projektist ärajätmine võib tuua hoopis lisakulu. Näiteks kui tähtaja saabudes on uste tellimus tehasesse edastatud, on ainus võimalus projektis muudatusi teha erinev uks sellele lisaks tellida.

Kasekodu korteri uued omanikud märkisid aga, et tavainimene tihti ei oskagi muudatusi küsida. Romi Agar tõi näite kõrvalmajast, mille ühe korteri ostis ehitusega lähemalt kokku puutunud isik. Tema palus projektis välja vahetada aknad kolmekordsete pakettakende vastu ning paigaldada projektis ettenähtust parema ventilatsiooniagregaadi. "See on võimalik, kui oskad küsida," nentis Agar, "oleks ehk isegi küsinud, aga ei tulnud selle peale lihtsalt."



↑ **KORTER** on ostetud valge karbi kujul ning maalritööd on veel tegemata. FOTOD: MEELI KÜTTIM

Ⓜ Mis on mis Ehitusjärelevalve ja omanikujärelevalve

Ehitusjärelevalvet teostab kohalik omavalitsus ja üldiselt puututakse sellega kokku projekti jaoks vajalike lubade ja kooskõlastuste ajamisel, ehitusloa faasis ning samuti juba kasutusloa faasis. Tihtipeale aetakse sassi mõisted ehitusjärelevalve ning omanikujärelevalve ning arvatakse, et see on üks ja seesama asi, aga tegelikult on seal oluline vahe.

Omanikujärelevalve, nagu nimigi viitab, peab tagama ehitise omanik. Kortermajade pu-

hul on tavaliselt kuni ehitise valmimiseni ning korteriomandite üleandmiseni omanikuks arendaja. Kortermajade puhul palgatakse selleks eraldi konsultant, kuna kortermajade puhul on kõrvõimalikke kontrollimist niivõrd palju ning vastutus suur. Kontrollima peab kõike, alates projekti vastavusest reaalsele töödele ning ehitustööde kvaliteedist kuni näiteks selleni, kas keskkonnaohutus on tagatud või mitte.

ALLIKAS: MIHKEL OIDERMA

Ka ülikonnaproovi tehakse mitu korda

Uusarendusse korteri ostjal tasub ehitusel silm peal hoida eksperdi abiga.

Küsimustele vastab Ingmar Saksing, LVM Kinnisvara juhatuse liige.

Kuidas hoiab arendaja tulevase korteriomanikke kursis ehituse edenemisega? Meie teeme seda nii, et on kokku lepitud need etapid, mida kutsume ostjaid vaatama. Tavaliselt sellega probleemi ei ole ja ostjad on ka ise aktiivsed. Mõnikord on ostja aktiivsus liiga kõrge. Kindlasti ei saa objektiga tutvuda igapäevaselt. See segab töötgemist või toimu-

vad parasjagu tööd, mil objektile käia ei saa: betoonivalu, treppikoja plaatimine vms.

Kuidas peaks toimuma korteri üleandmine-vastuvõtmine? Lepingus on kirjas tähtajad, millal hiljemalt peab üleandmine toimuma. Varem ei pea seda tegema.

Ostu-müügilepingus on kokku lepitud ka see, millele kvaliteet peab vastama. Siin soovitatakse kaasata spetsialisti. On õige seda juba protsessi käigus teha, aga korteri vastuvõtmisel kindlasti.

Peab oskama kontrollida tehnosüsteeme, torudes jooks-

va vee temperatuuri, kütet, põrandaid, maalritööd jne. Palju asju peab ostja märkama ja üle kontrollima, enne kui ta korteri vastu võtab.

Ostja ei märka neid asju, kellega ta peab minema korterit vastu võtma? Ehituseksperdid, keda me näiteks kasutame. Lisaks on kohtute juures ehituseksperdid nimekirja, keda aktsepteeritakse. Aga see on ainult ostja enda mure, kui põhjalikult ta korteri üle vaatab. Eesmärk pole norida, vaid veenduda, et asi vastab

sellele, mis on kokku lepitud. Nii et tasub võtta kaasa mitte sõbrast ehitaja, vaid leida ekspert. Mida aegsamini teha, seda parem.

Meil näiteks on raamlepingud järelevalvet teostavate spetsialistidega. Korteri puhul oli möödunud aastal selle hind 200 euro juures ja eramute puhul kuni 1300 eurot.

Võrdleksin seda ülikonna õblemisega. Pole mõistlik, et võetakse möödud ja järgmine kord lähete ja võtate valmistoodangu. Vahepeal tuleb ikka traageldatud olukorda proovida ja ka lõpptoodangu kontrollida.