



◀ Kui igal süsteemil on oma hooldaja, jäävad osad süsteemide omavahelist koostööd tagavad tööd kahe silma vahele, kuna ei kuulu otseselt kellegi vastutusalasse.

FOTO: SOL EESTI

# Kolm levinuimat müüti kinnisvarahoolduses

Iga majaomanik teab, kui oluline on oma kinnisvara eest korralikult hoolt kanda. Ometi levivad kinnisvarahoolduses visalt mõned müüdid, millel päriseluga tegelikult mingit pistmist ei ole. Millised need on?

PRIIT SIPELGAS  
SOL Eesti tegevjuht

**1. Parim hoolduspartner on tehnosüsteemide ehitaja.** Sageli valitakse ärihoone tehnosüsteemide hooldajaks firma, mis need ehitas. See otsus tehakse enamasti pikemalt mõtlemata, sest tundub justkui loogiline, et süsteemid ehitanud firma ka edaspidi nende eest hoolitseb. Seetõttu võivad mõisted nagu garantii ja hooldus lootusetult sassi minna. Arvatakse, et garantii kehtib süsteemile vaid siis, kui ehitaja seda ise hooldab.

Taolises olukorras võib juhtuda, et ehitaja ei lõpeta töid nõuetekohaselt ja teeb seda hiljem hoolduse kattevarjus. Klient ei pruugi sellest arugi saada. Samuti võib tekkida olukord, et süsteemide garantiiajal jäetakse vajalikud hooldused tegemata ning hiljem, kui hakkavad ilmnema probleemid, asutakse juba kallimate remonditööde kallale.

Odavam oleks tellida hoone hooldused selleks spetsialiseerunud firmalt, mitte aga ehitajalt. Seda enam, et hooldusele spetsialiseerunud firmal on suur kogemuste pagas ning toimivad pikaajalised lepingud alltöövõtjatega, mis võimaldab pakkuda nii soodsamat hinda kui ka kvaliteetset teenust.

**2. Meil on juba haldusjuht, milleks veel hooldusfirma?** On hooneomanikke, kes arvavad, et kui ärihoonel on juba haldusjuht, sellest justkui piisab. Reaalsuses on aga haldusjuht siiski hooldusfirma esimene kontaktisik ja partner kliendi juures, kuid reaalne hoolduste tegija on aga ikkagi selleks spetsialiseerunud ettevõtte. Suurte ning keerukate ärihoonete nagu kontorihoonete, muuseumide, kaubanduskeskuste jt hooldamisel oleks kõige mõistlikum valida hoolduspartneriks just suurem ettevõtte, mis saab pakkuda kompleksteenust ning kus on olemas vajalikud teadmised keerukate tehnosüsteemide hoolduseks.

Sisuliselt võib hoone tehnosüsteemi võrrelda auto pidamisega. Ega autotki pea ju korrapäraselt hooldama, võib sõita ka niikaua, kuni sõiduk ühel hetkel ära laguneb. Aga kas see on mõttekas? Taolise hooldamata masina kapitaalremont on kindlasti kulukam ja närvesöövam kui järjepidev hooldus.

Hooldusfirma palkamise kasuks räägib kindlasti ka võimalus haigestunud või puhkusel viibivaid töötajaid asendada.

**3. Suur hooldusfirma ei suhtu oma klienti personaalselt.** Kes meist ei sooviks personaalset teenindust ning seda, et haldur sinu ärihoonet juba tunneks ning sa ei peaks iga kord talle ennast uuesti tutvustama? Üldiselt arvatakse, et väikefirmas aetakse asju personaalsemalt. Reaalsuses ei ole vahet, kas tegemist on väikese või suure firmaga, suhtumine klientidesse tuleb ettevõtte ärifilosoofiast. Ka suures firmas on võimalik läheneda personaalselt ning tunda klienti vajadusi peensusteni.

Suure firma kasuks räägib asjaolu, et teenust ostes suhtledki ainult selle ühe ettevõttega, mis suudab pakkuda täispaketti. Kaasaegse hoone süsteemide hoolduse juures on väga oluline jälgida tervikpilti, kuna süsteemid on omavahel tihedalt seotud. Sageli ei saa näiteks kütte- ja jahutussüsteeme selgelt eristada. Hooneautomaatika kaudu tihedas koostöös töötavates süsteemides ei tohi tekkida vastuolusid, aga kui igal süsteemil on erinev hooldaja, kipuvad süsteemide vahele jääma nn hallid alad, mida keegi ei jälgi ja mis toob kaasa näiteks energia raiskamist.

# “Oleme kohanud siirast üllatust, et neid üldse peab kuidagi hooldama”

SOL Eesti tegevjuht Priit Sipelgas ütleb, et tuleohutus-süsteemide puhul unustatakse ära, et ka neid peab kontrollima ja hooldama.

Ka ei tohi osasid süsteeme tema sõnul hooldada igapäev, vaid ainult pädavad isikud.

**Müütide loetlemisel mainisite, et ehitaja ei pruugi tehnilisi süsteeme lõpuni ehitada ning hakkab puudusi kõrvaldama hoolduse käigus. Milliste süsteemide puhul on selliseid asju SOLi teada ette tulnud?** Konkreetset viist ei olegi ette tulnud, aga fakt on see, et meie hooldajana, oleme juhtinud pärast hoonete valmimist ja seda hooldama asudes omaniku tähelepanu väga paljudele puudustele, millele ilmselgelt ehitajal oma

ehitatud süsteemi hooldades ei oleks olnud mingit huvi tähelepanu juhtida. Selliseid juhtumiseid on olnud pea iga süsteemi osas: elekter, nõrkvool, ventilatsioon, jahutus, ka tuleohutus-süsteemid. Näiteks ei ole nõuetekohaseid tähistusi, projekti järgi ette nähtud tulekustuteid, tuletõkkeksed on valesti paigaldatud või vale tulekindlusega jne.

**Mida tasuks suurte ärihoonete omanikel tuleohutus-süsteemide hooldust korraldades ja tellides kindlasti arvestada, et tuleõnnetuse juhtudes süsteemid korralikult tööle hakkaks ning kindlustus kahjud välja maksaks?** Tuleohutus-süsteemide puhul on palju nõudeid, mida peaks jälgima, näiteks, et hooldus

**» Enamasti unustatakse ära, et ka tuletõkkeksed on hoone tuleohutus-süsteemi osa.**

SOL Eesti tegevjuht Priit Sipelgas

oleks korraldatud vastavalt seadusele. Samuti on oluline jälgida vastavaid määrusi ja seda, kellel on üldse õigus mingeid süsteeme hooldada, et hilisemaid probleeme vältida. Näiteks ei tohi hoone suitsuluukide ja ventilaatorite hooldust teha igapäev, vaid ainult vastava kvalifikatsiooniga isik. Suitsuluukide puhul oleme kohanud siirast üllatust, et neid üldse peab kuidagi hooldama.

Tulekustutite puhul ei piisa ainult kontrollimisest iga

kahe aasta tagant, vaid on vaja teha ka visuaalset vaatlust iga kvartalis, mis tuleb fikseerida vastavas päevikus. Sprinklerisüsteemide puhul on samuti ette nähtud väga täpsed nõuded süsteemi hooldamisele, samuti sellele, millise kvalifikatsiooniga isikul on õigus hooldust teha.

Enamasti unustatakse ära, et ka tuletõkkeksed on hoone tuleohutus-süsteemi osa ning et neid tuleb kontrollida ja hooldada. Samuti peab iga aastal kontrollima tuletõkkesoonide terviklikkust ja ka ventilatsioonitorustiku puhtust vastavalt standardile. Sellistest kohustustest saadakse teadlikuks enamasti alles siis, kui järelevalveorganid on ettekirjutuse teinud.

KINNISVARAUUDISED.EE



FOREST RESERVES OÜ

tel +372 515 6858

info@forestreserves.ee

www.maa.ee

## OSTAME

- metsakinnistuid
- kasvava metsa raieõigust
- põllumaad

## KOOSTAME

metsamajandamiskavad