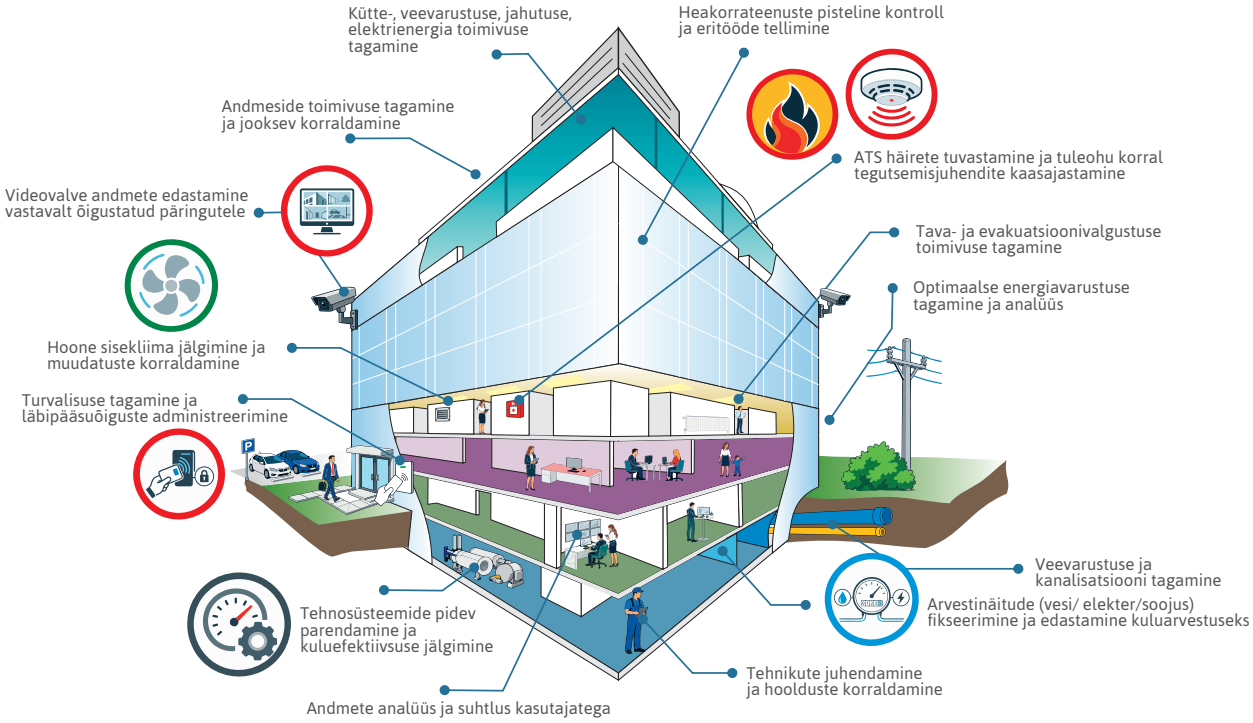
KINNISVARAHALDUS. Hea haldus ei alga hetkest, kui midagi läheb katki. See algab hetkest, kui lepitakse kokku, kuidas maja peab toimima.

1Partner HALDUS

Juhatus otsustab, haldur viib ellu



Uus kortermaja ei juhi ennast ise: esimesed otsused määravad palju

Uude majja kolides mõeldakse tavaliselt kõigepealt oma korterile. Korteriühistu juhtimine, hooldusleping, majanduskava ja vastutuse jagamine tunduvad esialgu teemadena, millega jõuab tegeleda ka hiljem. Tegelikult pannakse just esimestel kuudel paika see, kuidas maja edaspidi toimima hakkab.

Olen kinnisvarahaldurina tegutsedes näinud, et uue maja puhul ei ole küsimus ainult selles, kas kõik seadmed töötavad. Sama oluline on, kas on kokku lepitud, kes teeb otsuseid, milliseid töid võib haldur tellida, kuidas jagatakse kulusid ja kelle poole probleemide korral pöörduda.

Esimene üldkoosolek ei tohiks olla formaalsus

Üks esimesi ülesandeid on korteriomanike üldkoosoleku korraldamine. Seal valitakse juhatus või otsustatakse valitseja kasutamine, vaadatakse üle põhikiri ja kinnitatakse majanduskava.

Põhikiri ei peaks olema lihtsalt dokument, mis kusagil kaustas seisab. Selles saab täpsustada, millised on juhatuse ja valitseja ülesanded, kuidas toimub suhtlus korteriomanikega ning millistes küsimustes on vaja üldkoosoleku otsust.

Samuti tuleb läbi mõelda majandamiskulude jaotus. Kõiki kulusid ei pea tingimata jagama ühtemoodi. Näiteks võivad mõned kulud sõltuda korteri suurusest, teised korterite arvust või tegelikust tarbimisest. Kõige olulisem on, et põhimõtted oleksid omanikele arusaadavad ja nõuetekohaselt otsustatud.

Kes võib töö tellida?

Igapäevases halduses tekib üsna kiiresti küsimus, milliseid otsuseid võib teha juhatus või haldur ja millal peab küsima korteriomanike nõusolekut.

Iga väiksema töö pärast ei ole mõistlik üldkoosolekut kokku kutsuda. Samas ei tohiks ka suuremaid majanduskavaväliseid kulutusi teha ilma vajaliku kooskõlastuseta.

Seetõttu tasub kohe alguses kokku leppida, et tavapärased hooldused ja kinnitatud majanduskavas olevad tööd saab tellida kokkulepitud korras. Suuremate tööde puhul võetakse hinnapakkumised ja küsitakse vastavalt vajadusele juhatuse või üldkoosoleku otsust. Avarii korral peab saama kiiresti tegutseda, kuid tehtud tööd ja kulud tuleb hiljem selgelt dokumenteerida.

Haldur ei võta juhatuselt otsustusõigust ära

Vahel kardetakse, et professionaalse halduri kaasamisel jääb juhatus maja juhtimisest kõrvale. Tegelikult peaks koostöö toimima vastupidi.

Juhatus otsustab, millises suunas maja liigub, haldur aitab otsused ellu viia. Haldur korraldab igapäevast asjaajamist, suhtleb teenusepakkujatega, jälgib lepinguid ja hooldusi ning aitab juhatusel vajalikke otsuseid ette valmistada.

Korteriühistu juhatuse liikmed ei pea ise olema korraga tehnosüsteemide, raamatupidamise, õiguse ja ehituse spetsialistid. Oluline on, et nende kõrval oleks partner, kes oskab erinevad teemad kokku tuua ja vajalikud tegevused lõpuni korraldada.

Uus maja ei vaja vähem haldust kui vana maja. Uus vajab alguses lihtsalt teistsugust haldust, et oleks vähem tagajärgedega tegelemist ning rohkem ennetamist ja süsteemi loomist.

Lugu jätkub 10. oktoobri Pärnu Postimehes



Elika Strandson
kinnisvarahaldur
tel 5391 5645
elika.strandson@1partner.ee
1Partner Halduse OÜ

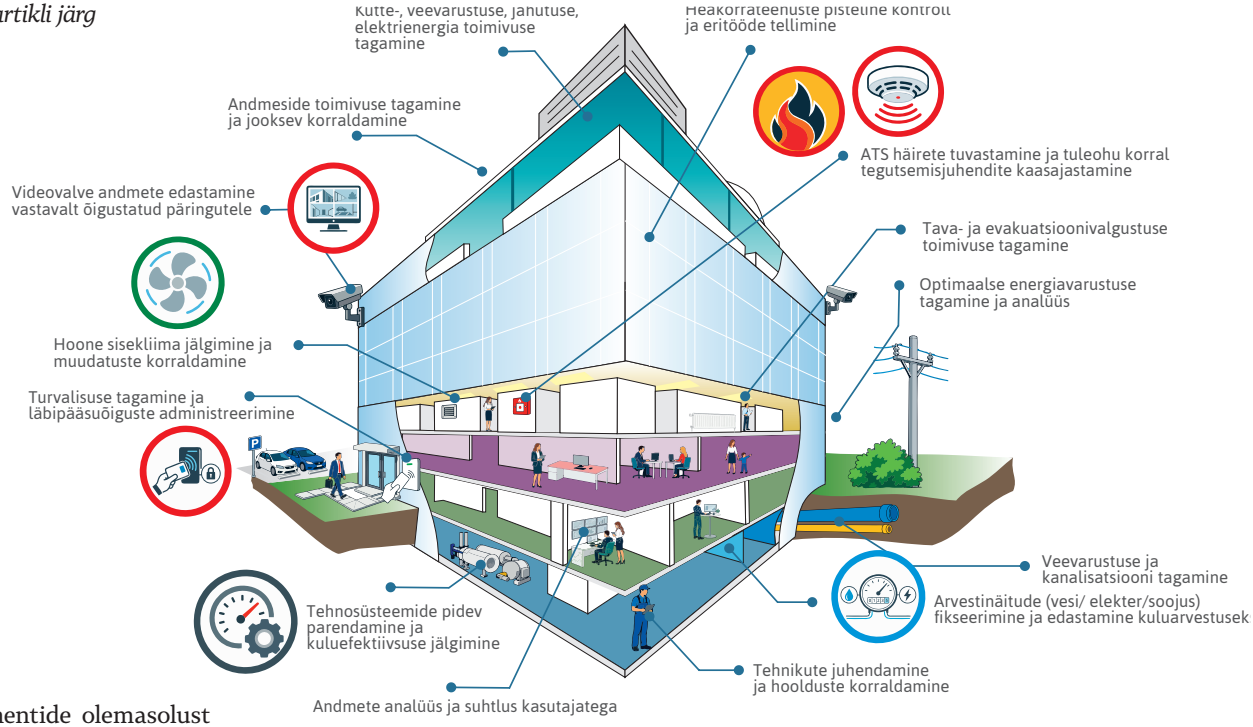
1PARTNER

www.1partnerhaldus.ee

KINNISVARAHALDUS. Hea haldus ei alga hetkest, kui midagi läheb katki. See algab hetkest, kui lepitakse kokku, kuidas maja peab toimima.

Juhatus otsustab, haldur viib ellu

Eelmisel laupäeval Pärnu Postimehes ilmunud artikli järg



Uue kortermaja üleandmisel ei piisa ainult võtmetest

Uue kortermaja üleandmisel keskendutakse sageli sellele, millal saab võtmed kätte ja korterisse sisse kolida. Korteriühistu seisukohalt tuleb aga arendajalt vastu võtta palju rohkem kui ainult võtmed.

Haldurina pean väga oluliseks, et maja tehniline dokumentatsioon, hooldusinfo, garantiitingimused ja ligipääsud oleksid algusest peale korrastatud. Kui seda ei tehta, võib esimese rikke või garantiiküsimuse lahendamine võtta põhjendamatult kaua aega.

Dokumendid tuleb kokku koguda

Korteriühistule või selle valitsejale tuleb üle anda maja kasutamiseks ja hooldamiseks vajalik dokumentatsioon. Sinna kuuluvad muu hulgas ehitus- ja teostusdokumendid, tehnosüsteemide juhendid, seadmete nimekirjad, garantiitingimused ning arendaja, ehitaja ja olulisemate alltöövõtjate kontaktid.

Samuti peab olema teada, millised hooldused on kohustuslikud, kui sageli tuleb neid teha ja kas mõne seadme garantii kehtib ainult juhul, kui hooldust teeb selleks volitatud ettevõte.

Dokumentide olemasolust üksi ei piisa. Need peavad olema süstematiseeritud ja kiiresti leitavad. Avarii või rikke korral ei ole aega hakata erinevatest meilidest otsima, kes mingi süsteemi paigaldas või kuidas sellele ligi pääseb.

Võtmete üleandmine tuleb fikseerida

Tehniliste ruumide võtmed, puldid ja läbipääsukaardid võivad tunduda väikese asjana, kuid nende üle peab olema täpne arvestus.

Halduril ja hooldusettevõtel võib olla vaja pääseda soojasõlme, elektrikilpide, ventilatsiooniseadmete, veemõõdusõlme, katuse või teiste tehniliste ruumide juurde. Kui vajalik võti on kadunud või keegi ei tea, kelle käes see on, võib kiireloomuline töö jääda tegemata.

Seetõttu tuleks kirjalikult fikseerida, milline võti või kaart üle anti, millele see ligipääsu annab ja kelle käes see asub. Sama oluline on ligipääsuvahendite tagastamine hooldusettevõtte või halduri vahetumisel.

Kas tegemist on hoolduse või garantiipuudusega?

Uues majas võivad pärast kasutuselevõttu ilmneda puudused, mida üleandmise ajal ei olnud võimalik märgata. Probleem võib tekkida näiteks ventilatsioonis, küttesüsteemis, automaatikas, fassaadis, katusel või parkla tehnosüsteemides.

Sellistes olukordades tuleb esmalt hinnata, kas tegemist on tavapärase hoolduse, korteriühistu vastutuse või võimaliku garantiipuudusega. Puudus tuleks kirjalikult fikseerida, lisada fotod ja edastada info õigele osapoolele. Samuti peab jääma alles ülevaade sellest, millal probleemist teatati ja mida sellele vastati.

Kui neid küsimusi algusest peale süsteemselt hallata, on hiljem lihtsam tõendada nii puuduse tekkimist kui ka seda, kelle ülesanne on see kõrvaldada.

Hea haldus algab enne esimest avariid

Professionaalse halduse eesmärk ei ole oodata, kuni midagi katki läheb. Hooldused peavad olema kalendris, lepingute ja garantiide tähtajad jälgimisel ning maja tehnilise seisukorra kohta peab olema pidev ülevaade.

1Partner Haldus aitab korteriühistutel korraldada haldust, valitsemist, raamatupidamist ja kuluarvestust. Uue maja puhul saame olla abiks juba üleandmise ja korteriühistu töö käivitamise ajal, et vajalikud dokumendid, vastutuspiirid ja tegevused saaksid algusest peale paika.

Hea haldus ei alga hetkest, kui midagi läheb katki. See algab hetkest, kui lepitakse kokku, kuidas maja peab toimima.



Elika Strandson
kinnisvarahaldur
tel 5391 5645
elika.strandson@1partner.ee
1Partner Halduse OÜ

1PARTNER
www.1partnerhaldus.ee