



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

TTÜ Inseneriteaduskond

KORTERMAJA ISEHALDAMISE VÕRDLU HALDUSTÖÖVÕTJA MUDELIGA

COMPARISON OF THE SELF-MANAGEMENT OF AN APARTMENT BUILDING
WITH THE ADMINISTRATIVE CONTRACTOR'S MODEL

RAKENDUSKÕRGHARIDUSTÖÖ

Üliõpilane: Anna Grete Kompus

Üliõpilaskood: 154518BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv

Tallinn 2019

AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Lõputöö alusel ei ole varem kutse- või teaduskraadi või inseneridiplomit taotletud. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

“10” jaanuar 2019

Autor:

/ allkiri /

Töö vastab bakalaureusetöö esitatud nõuetele

“10” jaanuar 2019

Juhendaja:

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

“.....”2019

Kaitsmiskomisjoni esimees

/ nimi ja allkiri /

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARA KORRASHOID	5
1.1 Korteriomandi- ja korteriühistuseadus	6
1.2 Ehitusseadustik.....	8
1.3 Korrashoiu standardid	10
2. KINNISVARA HALDUS	15
2.1 Ühistu ja ise tegemine	16
2.2 Sisseostetud kinnisvara haldus.....	19
3. ISEHALDAMISE JA TEENUSE TELLIMISE ANALÜÜS.....	24
3.1 Valim, eesmärk ja uurimismeetod.....	24
3.2 Uuringu tulemused ja analüüs	24
3.3 Järeldused ja ettepanekud	28
KOKKUVÕTE	31
SUMMARY	33
KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU	35
LISAD	37

SISSEJUHATUS

Kinnisvaraga puutub kokku mingit moodi iga inimene – kinnisvara võib olla kas meie kodu või näiteks töökoht. Selleks, et vara säiliks, tuleb selle eest pidevalt hoolt kanda ehk üldisemalt öeldes tuleb seda hallata.

Väga suur osa Tallinna elanikest elab kortermajades ja see tähendab, et ühe hoone säilimise eest vastutavad väga paljud inimesed korraga. Eesti seaduse järgi peab olema igas elamus, kus on kaks või rohkem korteriomandit, korteriühistu. Ühistu ülesanne on koondada kokku kõigi korteriomandite omanikud antud hoones ja jõuda seejärel ühisele otsusele, kuidas kõige mõistlikumalt majandada hoonet nii, et kõik vajalik saaks tehtud ning kortermajas oleks võimalik mugavalt elada ja see ei oleks kellelegi ohtlik.

Ühistu võib korraldada kinnisvara korrashoidu ise või palgata selleks professionaali. Kuna on üldlevinud arusaam, et ise tehes on alati soodsam, siis töö autori soov ongi aru saada, kas antud juhul see arvamus vastab tõele või mitte. Käesolevas töös käsitleb autor isehaldamise ja haldustöövõtja mudelit saamaks teada, kumb viis on korteriomanikele majanduslikult soodsam. Parema ülevaate saamiseks on võrdlusesse võetud kokku 14 korteriühistut, millest seitsme maja haldusega tegeleb ühistu ise ja teises seitsmes on palgatud seda ülesannet täitma haldusettevõtte.

Käesolev töö on jagatud kolmeks põhipeatükiks, mis omakorda on jagatud kuni kolmeks alapeatükiks. Esimene põhipeatükiks on kirjeldatud lähemalt kinnisvara korrashoidu üldisemas võtmes, uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust, ehitusseadustikku ja korrashoiu standardit. Teises peatükis on käsitletud kinnisvara halduse teemat, täpsemalt on võrreldud isehaldamist ja sisseostetud haldusteenust. Viimases ehk kolmandas peatükis on praktilise osa analüüs.

1. KINNISVARA KORRASHOID

Kõik organisatsioonid vajavad oma põhitegevuse elluviimiseks korras hoitud ja sobivat kinnisvara.

Otstarbe tõttu saab inimeste kasutuses olevat kinnisvara jaotada kaheks:

- töökeskkonda tagav;
- elukeskkonda tagav. [1]

Elukeskkonna alla läheb näiteks korter või maja, mida saab kutsuda koduks. Suhteliselt keeruline ja ebameeldiv on elada kodus, kus seinad lasevad tuult läbi või puudub sootuks vesi.

Iga kinnisvara toob tema omanikule õigusaktidest tulenevalt kaasa kohustusi. Koos sellega vajab iga kinnistule püstitatud ehitise koos seal paiknevate tehnosüsteemidega pidevalt korras hoidmist, et tagada nii ehitiste kui tehnosüsteemide normaalne funktsioneerimine ja nende kasutatavus ettenähtud otstarbeks. [2, lk 9]

Kinnisvara on lai mõiste, mis hõlmab endas nii maju, kortereid, kaubanduskeskusi, tehaseid, büroohooneid, talusid, ladusid, haiglaid, koole ja isegi vaba maad. Lihtsamalt öeldes on kinnisvara maatükk ja sellega püsivalt ühendatud asjad. Kuid kinnisvara hõlmab ka maapinna kohal olevat õhku lõpmatuseni ja kõike maa keskele välja. Seega hõlmab kinnisvara õigusi, servituute, litsentse ja lepinguid, tingimusi ja piiranguid. Kõik, mis ei ole isiklik vara, on kinnisvara. [3, lk 2]

Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et kas säilitada ja/või taastada selline olukord, kus korrashoitav vara vastaks nõutava otstarbe täitmiseks esitatavatele tingimustele. [4, lk 5]

Korrashoiu määratluse puhul on teiseks olulisel aspektiks see, et tegemist on nii administratiivsete kui tehniliste tegevuste kompleksiga. Seega – korrashoid ei ole ainult füüsiline töö (näiteks remondi) tegemine hoone tarindite parandamiseks. Kinnisvara korrashoid on alati seotud ka vajadusega korraldada näiteks kaasnevat rahastamist, sh plaanida raha vajadust ning korraldada saadavate vahendite mõistlikku kasutamist; seega juhtida rahavooge. [4, lk 6]

Kolmandaks oluliseks korrashoiu määratluses sisalduvaks aspektiks on fraas “säilitada ja/või taastada”. Neid kahe, sisuliselt väga erinevat tegevust saab iseloomustada järgmiste märksõnadega. “Säilitamine” on oma olemuselt pikaajaline ning rutiinne tegevus, mida tehakse

selleks, et näiteks tarindite ning süsteemide seisund aja jooksul ei halveneks. “Taastamine” seevastu on seotud arusaamisega kiirest sekkumisest paljuski ootamatult kujunenud olukorras selleks, et likvideerida kas rike, puudus või avarii. Seega korrahoiu tegevuses tuleb alati ette näha nii plaanipäraseid-regulaarseid kui ka erakordseid tegevusi. [4, lk 6]

1.1 Korteriomandi- ja korteriühistuseadus

Eelmise aasta alguses ehk 2018. aasta 15. jaanuaril hakkas kehtima neli aastat tagasi vastu võetud korteriomandi- ja korteriühistuseadus (lühend KrtS). Sellega asendati kaks varem kehtinud seadust – korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus – ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. [5]

Varasemalt toimus korteriühistute moodustamine kahjuks suhteliselt aeglaselt tingituna korteriomanike passiivsest suhtumisest, mille üheks põhjuseks oli mitteküllaldane informatsioon ühistu vajalikkusest ja tema tegevuse põhimõtetest. [6, lk 5]

Uue seaduse kohaselt majandatakse kõiki korteriomandeid iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Varasematele korteriomanditele, mida majandati kuni uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, lõi riik ise korteriühistu. [5]

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus ütleb, et korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires. Korteriühistu on käesoleva seaduse järgi eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. [7, §1]

Korteriomandid ja korteriühistu luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisvara omaniku jagamisavaldusega. [7, §2]

Enam ei ole lubatud moodustada korteriühistut mitme kinnistu majandamiseks, sest kehtib põhimõte „Üks kinnistu = üks korteriühistu“. Olemasolevad sellised korteriühistud likvideeritakse ja igale kortermajale luuakse eraldi korteriühistu, kes võtab korteriomandite majandamise üle korteriühistult, mis oli loodud mitme kortermaja majandamiseks. Muudatuse eesmärk on tagada kortermaja majandava korteriühistu ning seal asuvate korteriomanike vastutuse ja õiguste kokkulangevus. [8]

Seda viimast kinnitavad KrtS § 18, mis ütleb, et kui korteriühistul ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht ning korteriühistu tegevuskoht on korteriomandite asukoht ja § 19, kus on kirjas, et korteriühistu nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“ või lühendit „KÜ“ [7]

Uue seaduse kohaselt pole korteriühistu põhikiri enam kohustuslik, sest tingimused, mis on teiste juriidiliste isikute puhul määratud põhikirjas, on korteriühistu puhul juba piisavalt määratud seadusega. Seadusest erineva lahenduse (näiteks majandamiskulude arvestamine, hääleõiguse jagunemine üldkoosolekul) rakendamine on seevastu vaja kinnitada põhikirjaga. [8]

Kehtiv seadus teeb korteriühistu juhtimise lihtsamaks, kuna üldkoosoleku otsuseid on võimalik vastu võtta ilma koosolekut kokku kutsumata. Iga korteriomaniik peab esitama oma seisukoha. Kui ta ei teata, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomanike häältest juhul, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet. Samuti tuleb saata koosolekuteated, otsused jms info ühistu liikme e-posti aadressile juhul, kui ta on enda e-posti aadressi teatanud. [8]

KrtS § 22 ütleb, et korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomaniikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et hääle arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus. Korteriomaniikul ei ole hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest. Üldkoosolekul võib osaleda korteriomaniik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. [7]

Korteriühistul ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomaniikud korteriühistut ühiselt. [7, §24]

Korteriühistu juhatuse asemel võib ühistut juhtida ja esindada juriidiline isik, edaspidi valitseja. Korraga võib olla ainult üks valitseja. Tema valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse korteriühistu juhatuse kohta sätestatud. Valitseja peab määrama iga oma esindatava ja juhitava korteriühistu jaoks füüsilise isiku, edaspidi majahalduri, kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles korteriühistus. Majahalduril peab olema kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutse kutseeaduse tähenduses. Isik võib olla samal ajal mitme korteriühistu majahaldur. [7, §26 ja §28]

1.2 Ehitusseadustik

Hetkel kehtiv ehitusseadustik (lühend EhS) jõustus 2015. aasta keskel. EhS eesmärk on soodustada jätkusuutliku arengut ning tagada ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus. [9, §1]

Ehitis ja ehitise kasutamine peab olema ohutu. See on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimestele, varale või keskkonnale. Ehitise ohutus hõlmab ka loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset ning asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist. [9, §8] Ehitis peab olema pidevalt sellises seisukorras, et ta ei seaks ohtu vara ega inimesi. See tähendab seda, et hoonet tuleb järjepidevalt hooldada kuna miski pole igavene.

EhS ütleb, et ehitis peab kogu oma kasutusea vältel vastama sellele kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad nii mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust, tuleohutust, hügieeni, tervist ja keskkonda, kasutamise ohutust ja juurdepääsu, kaitset müra eest kui ka energiasäästlikkust ja -tõhusust. [9, §11]

Nõuded ehitise kasutamisele ja korrashoiule tulenevad heast tavast, õigusaktist või ehitise kohta koostatud kasutus- ja hooldusjuhendist. Hooldusjuhendis sisalduvad ehitisse paigutatud materjali, seadme või toote tootja poolt ettenähtud kasutamise- ja korrashoiunõuded, arvestades ehitiste kasutamise seonduvat eripära. Hooldusjuhend võib sisaldada ka teavet ehitise auditi kohustuslikkuse kohta ja ehitise korrashoiuks vajalikku muud teavet. Hooldusjuhendi koostab

ehitise projekteerinud, ehitanud või muu selleks pädev isik. Kui ehitises tehakse muudatusi, tuleb vajaduse korral hooldusjuhendit muuta. Hooldusjuhend tuleb esitada elektrooniliselt ehitisregistrile ning õigusaktis sätestatud juhul ka muule registrile või pädevale asutusele. [9, §16 ja §17]

Omandiga ei kaasne mitte ainult rõõmud, vaid sellega kaasnevad mitmed kohustused. [6, lk 7] Omanik peab tagama ehitise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama:

- ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele;
- ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu;
- ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse. [9, §19]

Üks oluline punkt elamuhoonete puhul on energiatõhusus. Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutamiseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate või ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuenergia kasutuselevõtuks. [9, §63]

Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Energiatõhususe miinimumnõudeid uuendatakse vähemalt üks kord iga viie aasta järel. Selle uuendamisel arvestatakse tehnilist arengut. [9, §65]

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega. Tegelik energiatarbimise kohta antud energiamärgis kehtib kümme aastat. Märgise annab selleks vastavat kutset omav pädev isik. [9, §66]

1.3 Korrashoiu standardid

Kinnisvarakeskkonna juhtimist ja korrashoidu reguleerib standard EVS 807:2016, mis jõustus 2016. aastal. See standard on mõeldud kasutamiseks kõikidele kinnisvaraobjektidega seotud pooltele:

- kinnisvara omanikele;
- ehitiste projekterijatele;
- ehitusettevõtjatele;
- kinnisvara korrashoiuga tegelevatele ettevõtetele;
- kinnisvara kasutajatele;
- kinnisvara hindajatele, müüjatele ja ostjatele;
- avaliku sektori institutsioonidele. [1]

Standardi kasutusele võtmine seondub eesmärgiga tagada kõigile kinnisvaraga tema elukaare jooksul seotud osapooltel võimalus tegeleda üksteisele arusaadavalt kinnisvara korrashoiu kavandamise ja kavandatu elluviimisega. [1]

Hoone elukaare moodustavad kaasaegses käsitluses materjalide ja komponentide tootmine, ehitamine, kasutus ja korrashoid ning kasutusest eemaldamine – lammutus ja jäätmete lõppkäitlemine. Sisuliselt algab aga iga hoone ja selle elukaar omaniku investeeringust ja ideest, mida see investeering peaks võimaldama, tasuvusuuringust, projekteerimisest ja ehitusest. [10, lk 19]

Paljudel kinnistutel on kogu oma eluea jooksul üks ja sama kasutusotstarve. Hooned on pikaealised ja enamasti hakatakse lammutamise asemel renoveerima. Vanade hoonete eluiga koosneb mitmest erinevast elueaperioodist, mis hõlmavad mitmeid remondivahemikke. Kinnistu omaniku huvides on hoone säilitamine võimalikult pika eluea jooksul, kuid selle saavutamiseks peab hoone seisundit ja korrashoiukulusid pidevalt jälgima. [10, lk 19]

Iga kinnisvaraobjekti omanik oma otsuste ja rahastamisega tagab temale kuuluval kinnisvaraobjektil kinnisvarakeskkonna ohutuse ja kasutatavuse nii ühiskonnale kui ka konkreetsetele lõppkasutajatele. Sobiliku kinnisvarakeskkonna tagamiseks on vaja teha eri tegevusi, mille elluviimisel kasutatakse üldjuhul vastava ettevalmistusega erialaspetsialiste. [1]

Kinnisvarakeskkonna juhtimise ja korrashoiu standardiga püstitatakse järgmised eesmärgid:

- teavitada omanikke ja lõppkasutajaid nende tegevustest seoses kinnisvara korrashoiuga, kujundades neist valdkonnateadlikud ja intelligentsed partnerid;
- pikendada kinnisvara ja selle koosseisu kuuluvate osade, tarindite ja süsteemide eluiga ning säilitada nende kasutusomadusi ja väärtust;
- juhtida tõhusalt riske, ennetades ja vähendades katkestusi tehnosüsteemide toimes ning ehitiste tarinditega ilmnevaid avariisi ja rikkeid;
- muuta tulemuslikumaks korrashoiuga seotud personali töökorraldust;
- kujundada säästlik, ohutu ja tervislik kinnisvarakeskkond;
- säilitada ja parendada kinnisvara esteetilist väljanägemist, mille kaudu kujundatakse kinnisvaraobjektidega seotud poolte mainet;
- anda soovitusi kinnisvara korrashoiu korraldamiseks tervikuna, et tagada võimalus usaldusväärselt analüüsida korrashoiuga seotud tegevusi ja sellega kaasnevaid kulutusi;
- algatada ja viia ellu arendusprojekte selleks, et korrashoitav kinnisvara vastaks muu hulgas kehtivatele energiatõhususe põhimõtetele. [1]

Kinnisvara korrashoiuga seotud tegevused on standardiga liigitatud hierarhiliselt, määratledes liigituse kolm tasandit. Iga konkreetse korrashoiu objekti või objektide puhul võib võtta kasutusele ka järgmisi, s.o madalamaid tasandeid, mida eraldatakse standardi liigitusest punktiga. Kõige kõrgemal tasandil on kinnisvara korrashoiu komplekstegevused, teisel ja kolmandal hierarhia tasandil on kompleksid jaotatud vastavalt tegevuste gruppideks ja (üksik)tegevusteks. [2, lk 11]

Standardiga kirjeldatud ning standardist tulenevaid üksiktegevusi on üldjuhul alati võimalik kirjeldada nii mahu, kulu kui ka saavutatava tulemusega, seega on võimalik iga sellist tegevust sõnastada ka kohustusena ning koos sellega tekib võimalus kontrollida saavutatud tulemust kui vastavust ettenähtud või kokkulepitud nõuetele. [10, lk 76]

Kinnisvara korrashoid on korraldatav komplekstegevuste kaudu, mille nimekiri on toodud tabelis 1.

Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, mille tulemuseks on kinnisvara korrashoiuga seotud andmete pidev süstematiseerimine ja nende põhjal korrashoiuobjekti kohta pädevate otsuste tegemine. [2, lk 13]

Tehnohooldus on tegevused ja tööd selleks, et füüsiliselt säilitada kinnistu osaks olevaid ehitisi, tagades nende ning nende üksikute tarindite ja ehitistes paiknevate tehnosüsteemide seisundi vastavus ettenähtud nõuetele omaniku poolt võimaldatud vahenditega. Tehnohoolduse eesmärk väljendub selles, et iga ehtis peab tema kasutamiseks vastuvõtmisel ning kasutuses oleku jooksul pidevalt vastama järgmistele põhinõuetele:

1. mehaaniline tugevus ja püsivus, so stabiilsus;
2. tuleohutus;
3. hügieenilisus, tervislikkus ja keskkonnaohutus;
4. kasutusohutus;
5. tagama mürakaitse;
6. energiasäästlik ja piisava soojaisolatsiooniga. [2, lk 19]

Tabel 1. Kinnisvara korrashoiu komplekstegevused

	Komplekstegevuste nimetus	Lühendid
100	kinnisvara haldamine	haldamine
200	ehitiste ja tehnosüsteemide tehniline hooldamine	tehnohooldus
300	heakorratööde tegemine kinnistul ja hoones	heakorratööd
400	ehitus-, remondi- ja rekonstrueerimistöode tegemine	remonditööd
500	kinnisvara omanikukohustuse kandmine	omanikukohustused
600	energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	kommunaalteenused
700	tugiteenuste osutamine	tugiteenused
800	ehitus ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel	arendamine
900	korrashoiukulude katteallikad	tulud

Allikas: [1]

Heakorratööd on kõik tegevused, mis on seotud ettenähtud puhtuse tagamiseks ning kinnistul ja hoonetes tekkinud jäätmete ning mustuse kõrvaldamisega. Heakorratööde käigus ei toimu ühegi tarindi ega eseme tehnohooldust, s.o asendamist ega parandamist. [2, lk 29]

Ehitus-, rekonstrueerimis- ja renoveerimistöode tegemine kinnistul on seotud selliste töödega, mis ei mahu olemasolevate tarindite ja süsteemide tehnohoolduse ja heakorratööde alla on kas

(uus)ehitis, ehitamine, rekonstrueerimine, renoveerimine või lammutamine. Tegemist on alati ühekordselt kavandatavate ning elluviidavate projektilaadsete tegevustega. Igal projektil on algus ja lõpp ning unikaalselt elluviidav sisu. Kõiki korraldamisega seonduvaid küsimusi reglementeerib üldjuhul ehitusseadus. [2, lk 33]

Korrashoiuga on seotud ka omanikukohustused, milleks on erinevad maksud, rahastamisega kaasnevad kohustused, kindlustused, liitumistasud ja ka näiteks sanktsioonid.

Samuti lähevad korrashoiu alla ka erinevad kommunaalteenused, mis sisaldavad endas nii energia-, vee- ja kommunikatsiooniteenuseid. See tagab kõigi eluks vajalike mugavuste olemasolu.

Tugiteenused on kaasajal iga kinnistu puhul kiiresti arenev tegevuste kompleks, mille täitmist võivad eeldada paljud kinnistu komplekside omanikud selleks, et tõsta kinnistu atraktiivsust kasutajatele. Tegemist on tegevustega, mis pole otseselt seotud mõistega kinnistu korrashoid, küll aga seondub kinnisvara haldamisega püstitatud eesmärgiga majanduslik säilitamine. [2, lk 38]

Ehitus- ja rekonstrueerimistööd ehitise kasutusigade vahel on ühekordsed ja unikaalsed projektipõhised tegevused kinnisvaraobjektile tervikuna, millega kaasneb üldjuhul objekti taasväärtustamine ja/või kasutusotstarbe muutus ja funktsionaalse iganemise kõrvaldamine. [1]

Korrashoiukulude katteallikad (tulud) on eelnevalt klassifikaatori rühmade tegevuste kavandamiseks ja tegemiseks ettenähtud kulude katteallikad. [1]

Hooldusraamatust ja selle vajalikkusest kinnisvara korrashoiu tagamisel räägitakse üha sagedamini. Üha enam on ka neid omanikke ja kinnisvara haldajaid ja hooldajaid, kes on astunud praktilisi samme selleks, et koostada hooldusraamat mõnele konkreetsele hoonele. Selleks et koostada hooldusraamatut, peab esmajärjekorras kõnealuse kinnisvara omanik aru saama sellise ettevõtmise vajalikkusest ning ka kaasnevatest kuludest, kuid ilmselt ka tegelikust tulust ja selle kujunemise põhimõtetest. Just selline arusaamine on väga asjalik, sest hooldusraamatu koostamine on kulutus, investeering, mis mingi aja jooksul peab ka ennast ära tasuma. Kuid lisaks koostamisega seonduvale kulule on möödapääsamatud ka need kulutused, mida tehakse hooldusraamatu käigus hoidmiseks. [11, lk 6]

Hooldusraamat on hooldatava ehitise-hoone, selles asuvate tehnosüsteemide ning hoone juurde kuuluva krundi ja sellel paiknevate rajatiste korrashoiu tagamiseks koostatud piisav ja täielik

hooldustegevuste kirjeldus. Hooldusraamatus ettenähtud tegevuste järgimiseks tagatakse hoone põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide korrashoid koos nende funktsionaalsete omaduste säilitamisega projektdokumentides, pädevates juhendmaterjalides või ka kasutaja soovidega kirjeldatud tasemel, kui viimane pole vastuolus eespool loetletutega. [1]

Hooldusraamatus kirjeldatud tegevuste õigeaegne elluviimine võimaldab ehitise omanikul vähendada avariide ilmumise kohtu. Selle tulemusel ei muutu hoone koos seal paiknevate tehnosüsteemidega ohtlikuks, et kasutajatele ega ka kolmandatele isikutele, kes kas külastavad hoonet või peavad liikuma selle läheduses. Koos sellega tagatakse kõigile pooltele võimalus usaldusväärselt kulusid prognoosida, mis on igasuguse ärilise tegevuse edukuse eelduseks. [1]

2. KINNISVARA HALDUS

Kinnisvara haldamine on kas juriidilisel õigusel või lepingutest kohustusest tulenev vastutus kinnisvara jätkuva olemasolu eest, tagades hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamise seotud protsesside juhtimise ja kirjeldamise. [2, lk 12]

Haldamise eesmärk on tagada kinnisvara jätkuv olemasolu tema omanikule, tagades sellega hallatava kinnisvara:

- füüsiline säilitamine sellisena, et see vastaks projektdokumentidele ega muutuks ohtlikuks tema kasutajatele ning kolmandatele isikutele;
- juriidiline säilitamine sellisena, et omanikule ei tekiks ei sanktsioone ega täiendavaid kohustusi seoses vara omandiõigustest tulenevate kohustuste ebaprofessionaalse täitmise või täitmata jätmisega;
- majanduslik säilitamine sellisena, et kinnisvara haldamise ning hooldamise kava põhjendatud elluviimisel oleks kinnisvara omanikule tagatud vähemalt 0-kasum või omaniku poolt määratletud sihtelarvest või eelarvepiirangutest juhendumine. [12, lk 4]

Elamute tehnilist seisundit käsitlevad aruanded rõhutavad seda, et just kaasomandis olevates korterelamutes on korrashoiu korraldus puudulik ning seejuures sageli kasutatakse ka ebaprofessionaalset tööjõudu. [13, lk 6]

Kõik pered, kellest on saanud eluruumide omanikud, peaksid mõtlema sellele, kuidas säilitada nende omanduses olevat vara. See on ju nende jaoks nii varjuline kui kodu! Seega ei peaks nad mõtlema oma eluruumi olukorrast mitte ainult lühiajaliselt vaid ka pikaajaliselt. Omanikud peavad saama aru oma põhirollist kinnisvaraturul – neil tuleb teha oma kinnisvaraga seotult mõistlikke ja professionaalseid otsuseid. Mitte keegi peale nende endi ei saa otsustada ei praeguste ega edasiste sammude üle nendele kuuluval kinnisvaral. [13, lk 8]

2.1 Ühistu ja ise tegemine

Paljude Baltimaade kinnisvaraomanike hulgas on levinud arvamus, et omanikuks saamine tähendab paratamatult, et kõik omanikukohustused tuleb omanikul ise täita. Kooperatiivkorterites elanud "privilegeeritud" pered koostasid koristusgraafikuid ja pesid ise regulaarselt trepikodasid. Tol ajal oli mõeldamatu tasuda ametlikult koristajale, et ta teeks töö ära. Samas oli koristamine ja selle korraldamine üks sotsiaalse suhtlemise vormi korterelamutes. [10, lk 12]

Tänapäeval on olud muutunud – üha enam delegeeritakse kohustusi, koos sellega arenevad turusuhted. Korterelamu kaasomanikud peavad igal juhul solidaarselt täitma seadustest ning lepingutest tulenevaid kohustusi, see aga ei tähenda, et nad peavad kõiki neid tegevusi ise täitma. Iga kohustust, eriti kui seda on võimalik selgelt määratleda ning selgitada, võib saada ostu-müügi objekt turul. [10, lk 12]

Korterelamus on vaid mõni omanik, kes on valmis pühenduma korrashoiule: tavaliselt need isikud määratakse või valitakse ühistu võtmeisikuks. Nad võivad aja jooksul isegi kaotada või unustada oma tegeliku kutse ning samm-sammult ümber kvalifitseeruda, et olla täielikult kompetentne elamu korrashoiu valdkonnas. Nendest võivad kujuneda professionaalid. [10, lk 13-14]

Tavapraktikas seondub paljude väikeelamute korrashoidmise korraldamine paljudele omanikele-elanikele nende enda tegevusega, kaasates professionaalseid kinnisvara korrashoiuga seotud ettevõtjaid vaid osaliselt. [10, lk 76-77]

Enamik elanikke ei suuda tasuda ettenähtud eluasemekulusid, sh ka kulusid korrashoiutööde eest. Eluasemekulude alandamiseks on elanikkonnal välja kujunenud ulatuslikult levinud seisukoht – me suudame seda tööd teha ise; me suudame seda teha isegi odavamalt! Sellised otsustused seonduvad eriti hooldustöödega, nende tööde puhul on ka tegelikult võimalik kasutada erinevaid töö tegemise meetodeid, erinev on kvaliteeditase ja erinev on ajakulu. [13, lk 6]

Uuringud kinnitavad, et elamute korrashoiu puhul on võimalik tõsta kuluefektiivsust sellega, kui jäetakse tegemata hooldusjuhendites kirjeldatud mitmed ennetuslikud ja tingimuslikud hooldustööd – selleks puudub raha. Enamiku perede roll seejuures on kahepidine ning

vastuoluline. Tulenevalt väga kõrge omatarbeomanike osakaalust turul on eluruumide kasutajatel küllaltki raske kujundada prioriteeti – kas nad peaksid eelistama oma pere hetke finantskulusid või arvestama vajadusega säilitada pikaajaliselt oma kinnisvara? Kinnisvara omanikud peavad juhinduma kõrvalekaldumatult seadusandlusest tulenevatest kohustustest; ometi kasutajatena – kel tuleb katta kõik korrashoiukulud – peavad nad esmajoones silmas oma pere eelarvet seoses igapäevakuludega. See on samas loomulik ja inimlikult isegi arusaadav. [13, lk 7]

Tulenevalt põhiseadusest on kinnisvara omanikud vabad tegemaks oma varaga seotud otsuseid, seejuures ei tohi nad kahjustada teiste isikute huve ühiskonnas. Samas vastutavad omanikud täielikult endi poolt tehtud otsuste eest. Sellise rolli kandmiseks ühiskonnas peaksid kinnisvara omanikud tegutsema informeeritud ning intelligentsete klientidena, kes enda poolt teenitud rahaga tasutud kulude eest üritaksid saada vaid parimat tulemust. [13, lk 7]

Informeeritud omaniku roll kinnisvaraturul eeldab vajalikke oskusi ja teadmisi turul tegutsemiseks, et:

- saada aru ja selgelt määratleda nõuded teenuste osutamiseks ning enda omandis oleva kinnisvara korrashoiu eesmärgid;
- korraldada kaasomanikevahelisi suhteid kinnisvara hallates;
- saada aru teenuste hankimise strateegiatest ning ise osaleda kõige olulisemate teenuste hankimise korraldamisel;
- saada aru standarditest, mis kirjeldavad teenuste kvaliteeditasemeid ja tulemuslikkust ning millest juhindutakse teenuste osutamisel;
- korraldada erinevate koristus-, hooldus- ja remonditööde töövõtjate tegevust ning hinnata nende tegevuste tulemuslikkust;
- saada aru läbivaatamiseks esitatud finants-, tehnilistest ja haldusaruannetest;
- olla valmis läbirääkimiste korraldamiseks töövõtjatega või ruumide kasutajatega hoones ning otsuste tegemiseks teenustele esitatavate nõuete muutmiseks;
- arendada endale kui kinnisvaraomanikule vajalikke teadmisi regulaarsetel koolitustel. [13, lk 7-8]

Isehaldamise mudeli nimetus selgitab kõnealuse korraldusmudeli kogu sisu - omanik korraldab oma kinnistu korrasolekut täies ulatuses ise. Sellist mudelit iseloomustab joonis 2.1. Seega sisuliselt omaaegne taluperemehe mudel. Laialt kasutatava termini "isetegemine" osas käib jutt

ikkagi eelkõige haldamisest, seega vaid korraldatakse korrashoidu. Tegelikud korrashoiuga seotud erinevad hooldustööd ja korrashoiuks vajalike teenuste osas kasutatakse üldjuhul kas suuremas või vähemas mahus erinevate töövõtjate teenuseid. [14, lk 52]

Paljuski on kõnealuse haldamise mudeli puhul tegemist olukorraga, kus “kõrvalvaataja” jaoks osapooled tinglikult puuduvad, mistõttu saab rääkida paljuski konfliktivabast ja “odavast” haldamise võimalusest. Mõlemad väited on pigem suhtelised: “osapoolte puudumine” tähendab ilmselt, et omanikul on täielik vastutus kõige kinnisvara kasutusperioodil tehtu ning selle tagajärgede eest; “odavus” tähendab aga esmajoones, et kõigi tegelike kulude üle omanik-haldur arvestust ei pea, mistõttu on raske anda objektiivselt võrreldavat hinnangut tegelikele kuludele. [14, lk 53]



Joonis 2.1 Isehaldamise joonis

Allikas: [14, lk 53]

2.2 Sisseostetud kinnisvara haldus

Paljudel juhtudel on arusaadav ning loomulik, et omanikul on võimatu täita kõiki oma kohustusi ise, seda sõltumata kinnisvara suurusest ja tüübist:

- kui omanik pole professionaalselt kompetentne hooldus- ja remonditööde tegema ning tema igapäevased töökohustused ei võimalda tal töötada oma kinnisvara hooldusraamatus kirjeldatud graafikute alusel;
- kui tegemist on kaasomandiga, siis on ebareaalne, et kõik kaasomanikud alati, pidevalt ja ühiselt töötaksid selleks, et igaüks saaks täita oma kohustused näiteks seoses plaanilise hooldusega või avarii lokaliseerimisega;
- eluase on muutunud üksikisikutele investeringuks ning tavaline on eluruumide väljaüürimine teistele isikutele. [10, lk 13]

Tuleb teha otsus alternatiivide vahel – selgitada välja isetegemise või teenuse hanke eelised ja puudused konkreetses oludes. On muutunud tavaliseks, et erinevad kinnisvara omanikud peavad tegema vastavad otsused. Professionaalsed haldurid võivad nõustada kinnisvaraomanikke, andes neile abistavad infot, otsuse tegemine jääb siiski omanikule. [10, lk 13]

Tegelikult pole enamik eluruumide omanikest elamute haldamise ja hooldamise valdkonna professionaalid – nad on küll professionaalid oma tegevusvaldkondades, milles nad on saanud väljaõppe, ning nende sooviks on oma perele pakkuda sobilik varjualune. Omanikud on tulnud eluasemeturule, et tegutseda praktiliselt ja perekeskselt, tarbida eluaseme kvaliteeti ja sellega seotud teenuseid, mitte aga korraldada hooldust. [10, lk 13]

Professionaalse halduri kasutamine kinnisvara haldamisel on põhjendatud juhul, kui omanikul puudub võimalus korrashoidu ise korraldada. Põhjuseks võib olla:

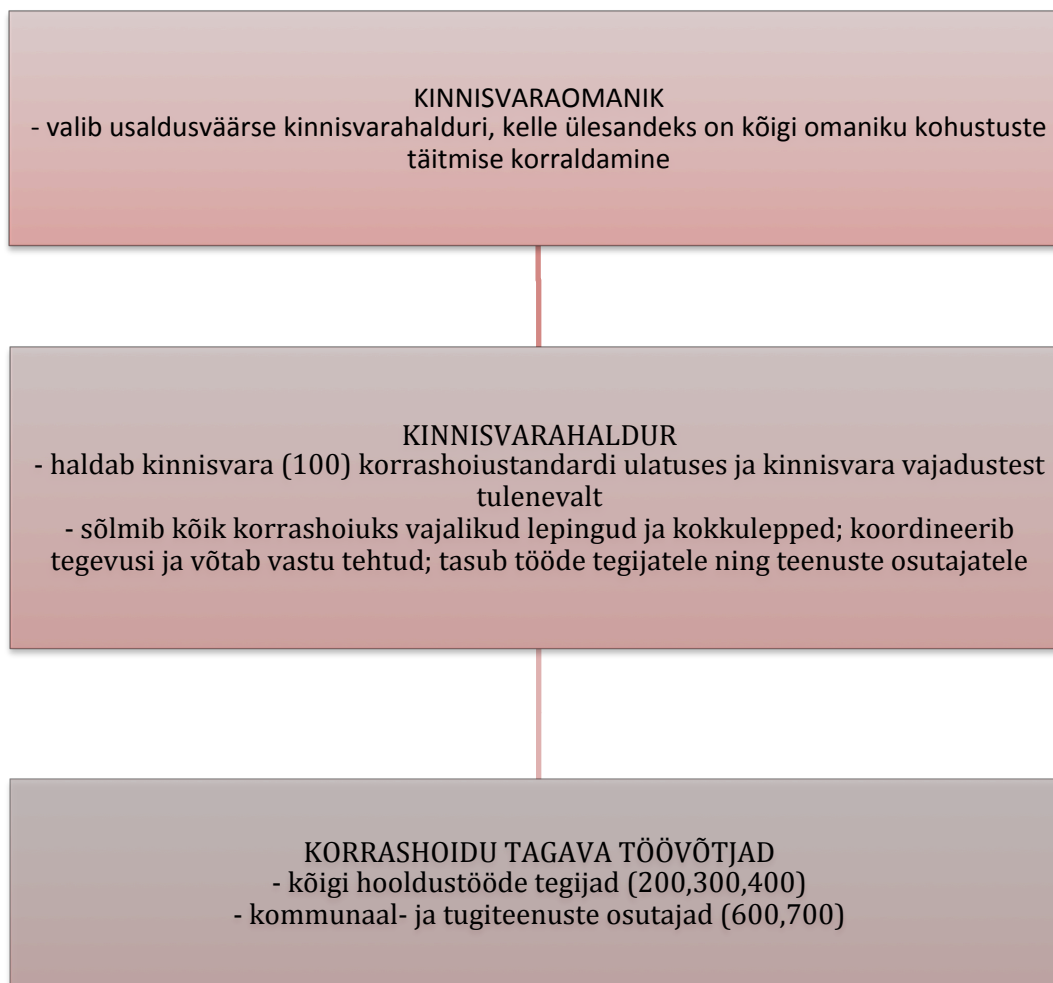
- oskuste puudumine;
- ajapuudus;
- korralduslik suutmatus. [14, lk 53-54]

Haldustöövõtja mudeli juhul omaniku või omanike ühenduse nimel sõlmitakse leping korrashoiuga saavutatavate eesmärkide saavutamiseks vaid ametisse valitud haldustöövõtjaga. Seda mudelit iseloomustav joonis on näha jooniselt 2.2. Haldustöövõtjale on antud volitused

sõlmida edasi lepinguid juba kõigi teenuseid osutavate ning töid teostatavate alltöövõtjatega. Viimastel pole seega lepingulist suhet omanik-organisatsiooniga. Omanikul on vaja leida professionaalne ja usaldusväärne haldaja, ettevalmistada vaid leping temaga ja korraldada seejärel selle täitmist. Kõigi korrashoiuga seotud puuduste ilmnmisel suhtleb omanik, omanike esindus või üksikud omanikud vaid juhtimistöövõtjaga, sõltumata sellest, milline korrashoiutöid tegev (all)töövõtja on tegelikult ilmnenu puuduse tekkimise taga. [14, lk 56-57]

Tellijale tähendab selline korraldusmudel üht lepingut, siit tulenevalt oluliselt väiksemas mahus korrashoiuga seotud paberitööd ning väiksemat arvu korrashoiuga seotud makseid. Omaniku jaoks "valgeid laike" korrashoiutöodes üldjuhul tekkida ei saa, sest juhtimistöövõtja peab temaga sõlmitud lepingu raames omanikule kõigi vajalike nõudmiste täitmise. Kõik võimalikud ebakõlad alltöövõtjate vahelises töökorralduses jäävad haldustöövõtja teada ning sellega üldjuhul väheneb omaniku sekkumine võimalikesse konfliktidesse. [14, lk 57]

Kasutades sellist haldamise mudelit, on kinnisvara omanikul võimalus maandada enamik oma korrashoiuga seotud finantsriske. Juhtimistöövõtja saab üldjuhul lepingus kindlaksmääratud tasu. [14, lk 57]



Joonis 2.2 Haldustöövõtja mudel

Allikas: [14, lk 57]

Kinnisvarakeskkonna juhtimisel on kvaliteedi tagamise üks nurgakivi kompetentsed teenusepakkujad. Kompetentsuse tagab selleks loodud kutse- ja sertifitseerimissüsteem. Süsteem loob aluse, mis võimaldab kirjeldada ja võrrelda isikute pädevust kinnisvarakeskkonna teenuste osutamisel. See aitab teenuse tellijatel hankimisel kindlaks määrata nõutavat pakkuja pädevust olenevalt konkreetsest teenusest ja saada kindlustunnet, et teenust pakkuv isik ja tema töötajad, spetsialistid ja juhid on pädevad ning seda on kontrollinud kolmas erapooletu ja asjatundlik isik. [1]

Kutsesüsteemi eesmärk on paljude teiste kutsete kõrval pakkuda kinnisvara korrashoiu alal tegutsevatele füüsilistele isikutele võimalust hinnata nende kompetentsust ja saada tunnustust. Tunnustamise aluseks on kutsestandardite alusel isiku nende nõuetele vastavust tõendavad

väljastatavad kutsetunnistused, mis on riigisiselt ja rahvusvaheliselt võrreldavad. Võrreldavuse tagab kaheksatasemeline kvalifikatsiooniraamistik. [1]

Kutsesüsteemi korraldaja kutseeaduse alusel on kutsekvalifikatsiooni sihtasutus, kes muu hulgas koordineerib kutse andmist. Kutse andja on erialaliit, kellele on kutsesüsteemi raames väljastatud õigus anda kutset kinnisvara korrashoiu kutsealal. Kutse taotlemine on vabatahtlik ja tasuline. [1]

Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit (edaspidi: EKKL) annab kutsenõukogu poolt kinnitatud kinnisvara korrashoiu kutseala kutsestandardite ja kutse andmise korra alusel kaks korda aastas välja kinnisvara korrashoiu kutseala riiklikke kutsetunnistusi alljärgnevate kutsete osas: [15]

- Kinnisvarahooldaja tase 4
- Kinnisvara hooldusmeister tase 5
- Kinnisvara hooldusjuht tase 6
- Korterühistujuht tase 4
- Kinnisvarahaldur tase 4
- Kinnisvarahaldur tase 5
- Kinnisvara haldusjuht tase 6

Kinnisvarahaldur on kompetentne isik-spetsialist, kes osutab või korraldab haldusteenust, olles ise kas füüsilisest isikust ettevõtja või juriidilise isiku atesteeritud töötaja. [12, lk 6]

Kinnisvara haldamise teenus peab sisaldama iga EKKL-i poolt sertifitseeritava firma jaoks vähemalt järgmisi tegevusi, mida võib tinglikult jaotada järgmisesse kolme põhivaldkonda:

Kinnisvara strateegiline haldamine:

- kinnistu hooldusraamatu pidamine;
- kinnisvara korrashoiu tagamiseks vajaliku äriplaani koostamine koos selle elluviimise kavandamise ja korraldamisega;
- eelseisvate perioodide hooldustööde graafikute koostamine koos töökirjeldustega;
- kinnisvara säilitamiseks ja kasutamiseks vajalike lepingute ettevalmistamine ja sõlmimine;
- järelevalve kinnistu tehnilise seisundi ja seal toimuvate tegevuste üle.

Kinnisvara operatiiv-tehniline haldamine:

- kinnistu ja selle üksikute konstruktsioonide ning osade regulaarse ülevaatuse korraldamine;
- järelevalve kinnistul hooldustöid tegevate firmade üle;

- turvalisuse meetmete tagamine kinnistul;
- kõigi võimalike tehnosüsteemide avariide operatiivse lokaliseerimise korraldamine;
- pakkumiskonkursside korraldamine hooldustööde tegemiseks;
- hooldustööde lepingute sõlmimine ja nende täitmise kontrollimine;
- kommunaalteenuste ostmise või vahendamisel lepingute sõlmimine ja nende täitmise korraldamine;
- ruumide kasutaja tellimusel tehtavate väikeremontide ja viimistlustööde korraldamine ning kaasneva järelevalve tegemine.

Kinnisvara administratiivne haldamine:

- tööandjana kohustuste täitmine oma töötajate ees;
- ruumide rendi või üüri kokkulepete osas läbirääkimine ja nende sõlmimine;
- üürniku/rentniku ja omaniku vahendamine seoses lepingust tulenevate eriarvamustega;
- kinnistu kohta käivate tehniliste dokumentide olemasolu tagamine, süstematiseerimine ja säilitamine;
- kinnistu kohta käivate finantsdokumentide olemasolu tagamine, süstematiseerimine ja säilitamine;
- finantsmajandusliku ja muu aruandluse koostamine ja esitamine;
- eluruumide haldamisel elanikele kõigi seadusest tulenevate ning nende ettenähtud sotsiaalabi ja juriidiliste teenuste osutamine;
- muud võimalikud korralduslikud tegevused, mis on halduslepinguga ette nähtud ning mis tulenevad õigusaktidest kui kinnisvaraomaniku kohustusest. [12, lk 5-6]

3. ISEHALDAMISE JA TEENUSE TELLIMISE ANALÜÜS

3.1 Valim, eesmärk ja uurimismeetod

Käesoleva lõputöö uurimusliku osa eemärk on hinnata, milline haldamise mudel on kortermajas elavatele inimestele majanduslikult soodsam, jättes täpsustamata, mille peale täpselt raha kasutatakse ja mis seisukorras majad on.

Andmete saamiseks on kasutatud küsitlusmeetodit. Küsitlusele, mis oli veebipõhine ankeetküsitlus, vastates tuli sisestada korteriühistutel ja haldusfirmadel 2013–2017 aastal haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditöödele kulunud summad. Lisaks tuli märkida ka korteriomandite arv ning eluruumide üldpind. Küsitluse vorm on toodud lisas 1.

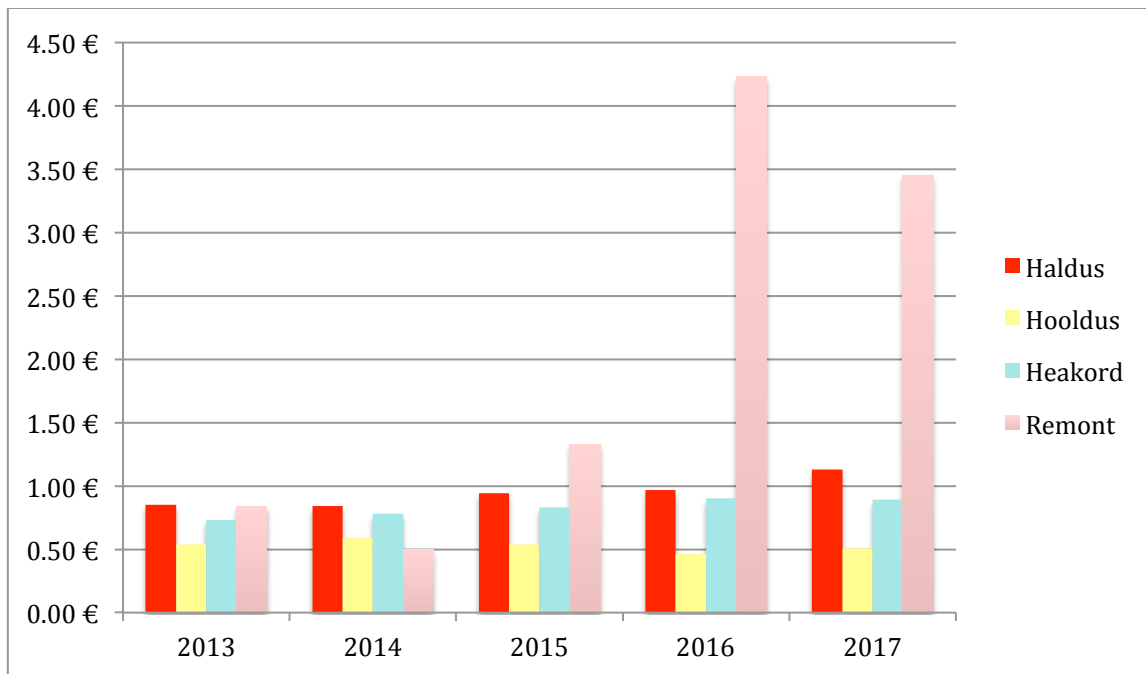
Järgnev ülevaade on koostatud 14 korteriühistu andmete põhjal. Valimisse kuuluvad Tallinnas asuvad vanemad paneelmajad, mis on ehitatud enne 2000. aastat ning milles on 60–172 korteriomandit. Kogu valimist 7 korterelamut haldab korteriühistu ise ning teist 7 haldusfirma.

3.2 Uuringu tulemused ja analüüs

Esmalt on analüüsitud mõlemat mudelit eraldi, et näha kuidas aastate jooksul on kulud muutunud nii isehaldavatel korteriühistutel kui haldusfirmadel. Seejärel on leitud mõlema mudeli viie aasta keskmine kulu, et kahte mudelit omavahel võrrelda.

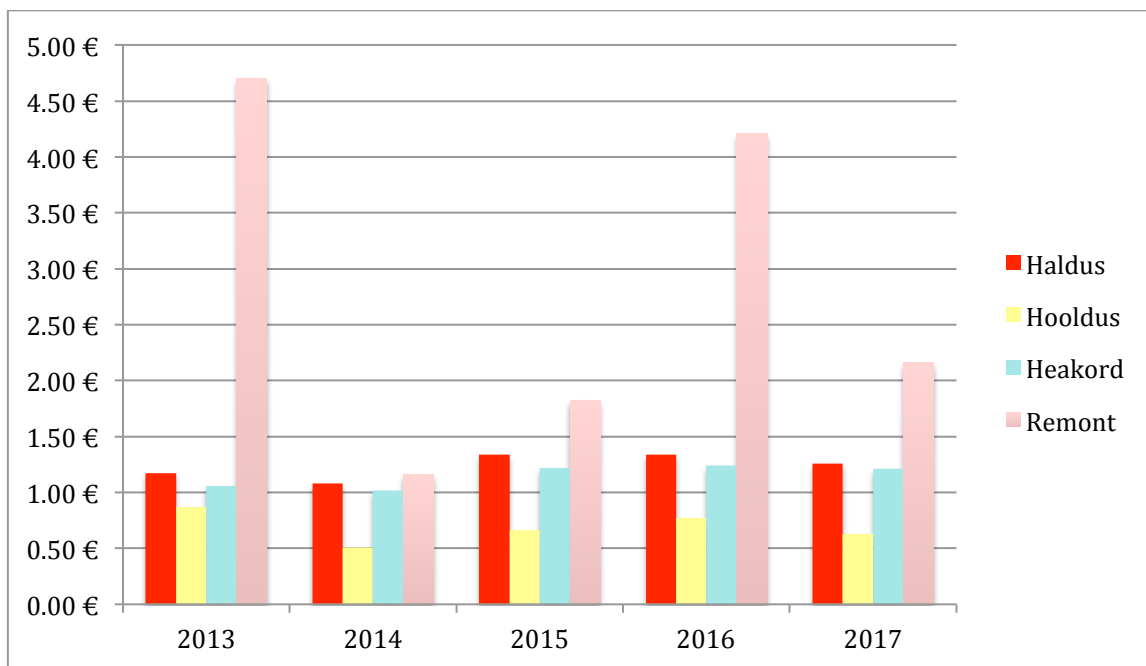
Joonisel 3.1 on välja toodud isehaldamise mudeli põhjal elupinna keskmise ruutmeetri hind iga aasta kohta eraldi. Jooniselt on näha, et hooldustöödele kulunud summa on iga-aastaselt olnud suhteliselt stabiilne, samas haldus- ja heakorratööde kulu on iga aasta veidikene tõusnud. Võrreldes 2013. aastat 2017. aastaga, siis halduskulu on tõusnud 33% ning hoolduskulud 22%. Küsitlusele vastanud korteriühistute puhul on näha, et viimase kahe aasta jooksul on ühistud

remonttööde alla tunduvalt rohkem investeerinud, 2017. aasta kulutati remondile lausa 309% rohkem raha kui 2013. aastal.



Joonis 3.1 Ühistu kulud isehaldamise mudeli põhjal

Allikas: autori koostatud



Joonis 3.2 Ühistu kulud haldustöövõtja mudeli põhjal

Allikas: autori koostatud

Joonisel 3.2 on välja toodud haldustöövõtja mudeli põhjal elupinna keskmise ruutmeetri hind iga aasta kohta. Jooniselt on näha, et haldus- ja heakorratööde kulud on väikeses tõusujoones, kuid üldpildis stabiilsed. Halduskulu on kõigest 8%, mis on võrreldes isehaldamise mudeli 33% kõrval rohkem kui neli korda väiksem. Heakorratööd on nelja aasta jooksul tõusnud 14%. Hoolduskulud on pärast 2013. aastat langenud ja seejärel taas tõusujoones olnud. Samas ei ole kulu tõusnud 2017. aastal küsitluse esimese aasta tasemeni vaid jäänud 28% madalamaks. Remonditööde kulud on olnud iga aasta märgatavalt erinevad, kuid näitab seda, et iga aasta on siiski remonttöödele tähelepanu pööratud. 2013. aastal on remondile kulutatud kõige rohkem ning sellest järgneval aastal kõige vähem raha.

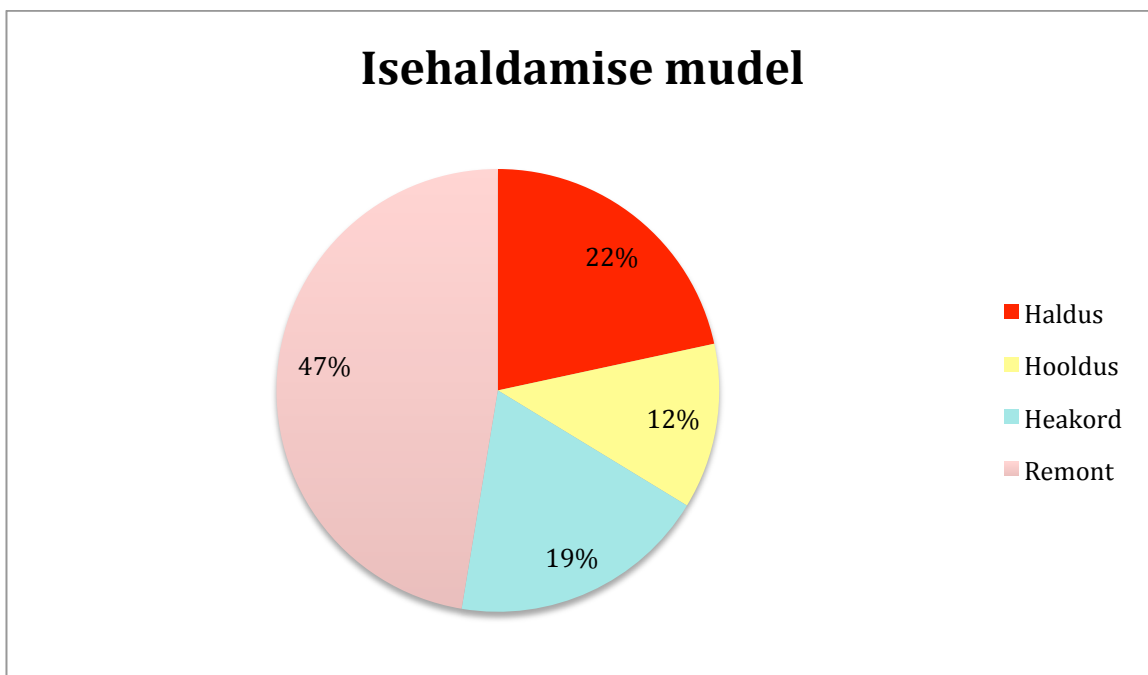
2016. aastal oli Tallinnas müüdud korterite keskmiseks suuruseks 55 ruutmeetrit, mis on nähtav ka jooniselt 3.3. Vastavalt sellele on võetud antud suurus ka edaspidises analüüsis keskmise korteri suurusena.

KV05: KORTERIOMANDINA OSTETUD-MÜÜDUD KINNISVARA --- Aasta, Kvartal, Kinnisvara asukoht, Kinnisvara suurus ning Näitaja	
	Kokku
	Keskmine pindala, m ²
2016	
I-IV kvartal	
Tallinn	55

Joonis 3.3 Keskmine korteri suurus Tallinnas aastal 2016

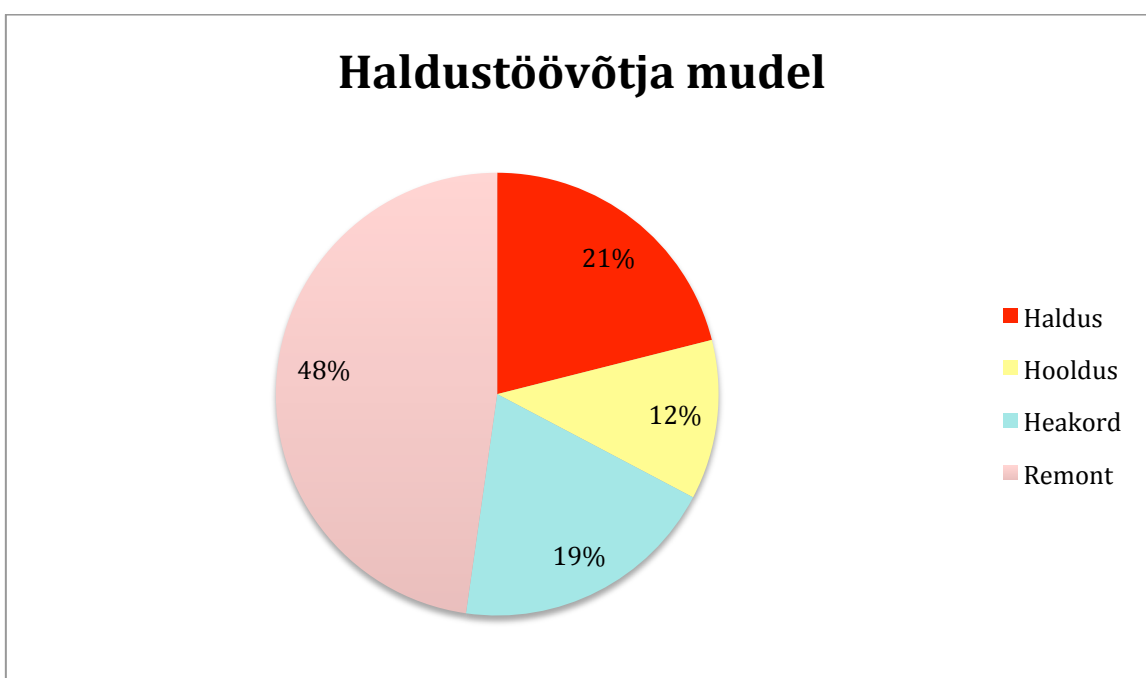
Allikas: Statistikaamet [16]

Analüüsidest mõlema mudeli puhul seda, kui suure osa moodustab mingi kulu tervikust, siis tulemus oli üllatav. Jooniselt 3.4 on näha isehaldamise mudel ning jooniselt 3.5 haldustöövõtja mudel. Neid omavahel võrreldes on näha, et mõlemal puhul on kulude struktuur protsentuaalselt väga sarnased. Isehaldamise puhul on halduskulu 1% võrra suurem ja remondikulu 1% võrra väiksem haldustöövõtjast. Kasutatud on 2013–2017 ehk viie aasta keskmist kulu.



Joonis 3.4 Isehaldamise mudeli kulude jaotus

Allikas: autori koostatud

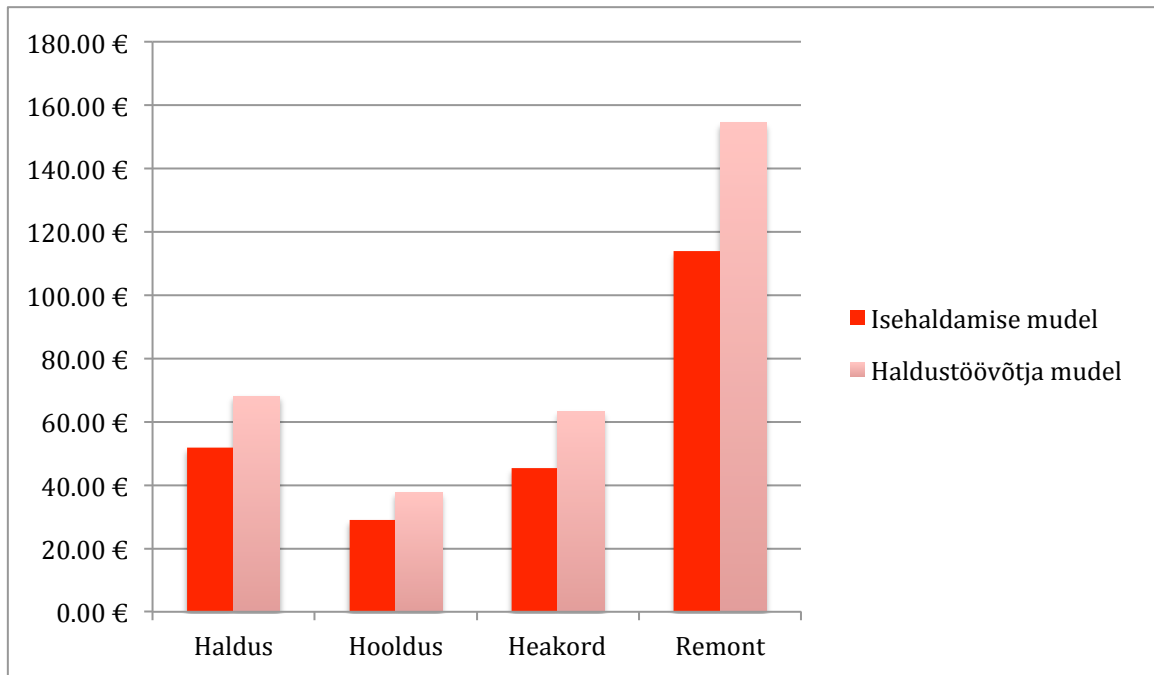


Joonis 3.5 Haldustöövõtja mudeli kulude jaotus

Allikas: autori koostatud

Jooniselt 3.6 on näha haldustöövõtja ja isehaldamise mudeli võrdlust nii haldus-, hooldus-, heakorra- kui ka remonttöodes. Võrdluses on kasutatud viie aasta keskmist kulu keskmise korteri

puhul. Jooniselt on näha, et iga kuluartikkel on isehaldamise puhul majaelanikele majanduslikult ehk rahaliselt soodsam. Võrreldavate andmete põhjal on halduskulu haldustöövõtja mudeli puhul 31% võrra kallim, hoolduskulu puhul 30% kallim, heakorratööde puhul lausa 39% kallim ning remonttööde puhul 36% kallim. Selle järgi võib öelda, et küsitluses osalenud haldustöövõtja mudeliga korteriühistud maksavad antud kuludeks 34% rohkem kui ühistud, kes tegutsevad ise.



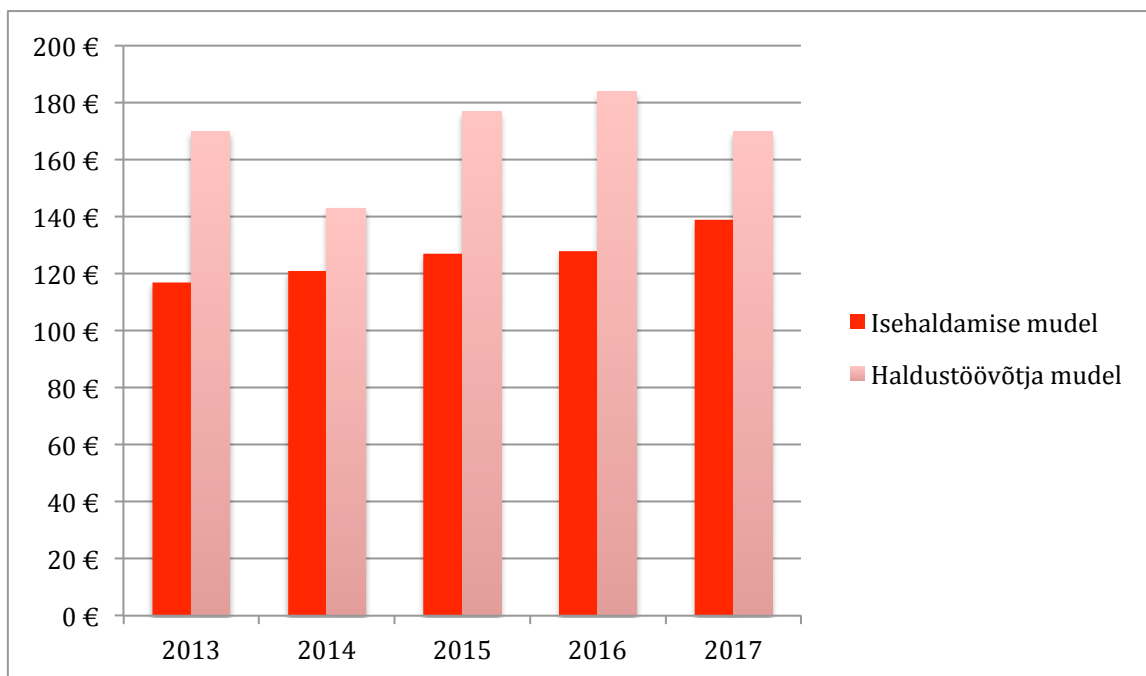
Joonis 3.6 Erinevate kulude võrdlus kahe erineva mudeli põhjal

Allikas: autori koostatud

3.3 Järeldused ja ettepanekud

Analüüsid kahte erinevat haldamismudelit, isehaldamise ja haldustöövõtja mudelit, siis selgub, et kui võtta arvesse ainult rahaline ehk majanduslik pool, tuleb soodsam ühistul ise tegutseda. Kui arvestada aga ka teisi nüansse, näiteks iga-aastast hinnatõusu, siis on näha, et isehaldamise puhul on nelja aasta jooksul kulud protsentuaalselt märgatavalt rohkem suurenenud kui teise mudeli puhul.

Isehaldamise puhul olid 2017. aasta kõik kulud kokku topelt suuremad kui 2013. aastal, ehk 2017. aastal kulus kaks korda rohkem kui 2013. aastal. Vaadates aga haldustöövõtja mudeli, siis kõik kulud hoopis vähenesid 33%. Jättes välja võrdlusest remonttööd, kuna tegu pole igakuise püsikuluga ühistu jaoks, joonistub välja parem graafik. Joonisel 3.7 on näha aastane kulu haldus-, hooldus- ja heakorratöödele keskmise korteri puhul. Joonisel on näha, et ühistul ise tegutsedes on kulud tõusujoonel. Nelja aastaga on tõus 19%, mis teeb keskmiselt 4,75% hinnatõusu iga aasta. Ühistud, kus oli palgatud haldur olid 2013. aasta ja 2017. aasta kulud täpselt samad, vahepealsetel aastatel on olnud kõikumisi. Selle põhjal võib öelda, et isehaldamisel stabiilne iga-aastane hinnatõus ning haldustöövõtja mudeli puhul suuremad kõikumised.



Joonis 3.7 Kulude võrdlus aastate lõikes ilma remonditöödeta

Allikas: autori koostatud

Positiivne on see, et protsentuaalselt jagunevad haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditööd mõlema mudeli puhul võrdselt, vahe on vaid minimaalne (1% võrra haldus- ja remonditöodes). See tähendab seda, et nii ühistu esimehed kui ka haldurid teavad kuidas optimaalselt raha erinevatele töödele jagada.

Kui vaadata ühistute kulusid, kus asjadega tegeleb esimees, siis jääb silma viimase kahe aasta remonttööde järsk kasv. Ainult numbreid vaadates võib seda tõlgendada kaheti – kas oodati viimase hetkeni ja hakati remondiga tegelema alles siis kui hädasti vaja või võeti korruga suurem

laen, et korraga kõik üheskoos ära teha, sest ajaliselt on see ka mõistlikum. Kuna laenusumma jaotatakse elanike vahel proportsionaalselt mitmekümnete aastate vahel ära, siis elanike jaoks rahaliselt midagi ei muutu sellega, kas teha ühekorraga või jupiti iga aasta midagi.

Tehtud analüüsi põhjal võib öelda, et ühistul on võimalik valida, kas ta tegutseb ise, hoides raha kokku või on nõus korrektse töö eest veidikene rohkem raha maksma, palgates selleks spetsialisti, kes teab täpselt mida ja millal teha.

KOKKUVÕTE

Lõputöö eesmärk oli selgitada välja kahe kinnisvara korrashoiu mudeli võrdlusel, isehaldamise ja haldustöövõtja mudel, kumb on korteriomani keele majanduslikult soodsam maja haldamise viis. Kokku oli võrdluses 14 korteriühistut, millest seitset haldas maja ise ja seitsmes oli maja korrashoiuks palgatud haldur. Võrreldavad andmed olid kogutud aastatest 2013–2017 ning vaadeldavad kortermajad on ehitatud enne 2000. aastat.

Soodsaima haldusmudeli leidmiseks valiti korteriühistute võrdlus just seetõttu, et üldlevinud arusaama järgi on ise tehes soodsam. Eesmärgiks oli saada tõestus, kas kinnisvara korrashoiu valdkonnas vastab selline arusaam tõele. Lisaks jõustus 2018. aasta algusest uus seadus, mille kohaselt on korteriühistu kohustuslik, kui majas on kaks või enam korteriomandit ja mis tõi endaga kaasa palju uusi korteriühistuid.

Töö koosneb kolmest osast, kus esimesed kaks osa keskenduvad uuele Korteriomandi- ja korteriühistuseadusele, ehitusseadustikule, kinnisvarakeskkonna juhtimise ja korrashoiu standardile ja kinnisvara haldusele.

Kolmandas osas võrdleb autor kahte erinevat haldamise mudelit omavahel. Võrdlemiseks on arvatud mõlema mudeli puhul välja viie aasta keskmine kulu nii haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonttöödes. Parema ülevaate saamiseks on kasutatud võrdluses 2016. aasta andmete põhjal välja arvatud keskmist korteri ruutmeetrite arvu.

Andmete kõrvutamisel tuleb kõigepealt välja, et mõlemad haldamise viisid kasutavad erinevates kulugruppides raha protsentuaalselt praktiliselt sama palju. Kuid kui võrrelda iga kulugruppi (milleks olid haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonttööde kulu) viie aasta keskmise kulu järgi, siis tuleb välja, et isehaldamine on keskmiselt 34% odavam võrreldes haldustöövõtja mudeliga.

Antud tulemusi arvesse võttes, saab lugeda lõputöö eesmärgi sooritatuks. Selle põhjal on võimalik igal ühistul oma otsus teha, kas ta tegutseb oma maja haldusega ise säästes raha või palkab selleks endale halduri, kes teab täpselt millal ja kuidas teha.

Tulevikus põhjalikuma ülevaate saamiseks, tuleks võrrelda ühistuid detailsemalt. Seda selleks, et aru saada, mille peale täpsemalt raha kulutatakse – kas haldurid teevad suurema raha eest samapalju või tähendab suurem tasu ka rohkem tegevusi.

SUMMARY

The aim of the thesis was to identify the model which is the most economically advantageous way for house owners to manage the apartment out of two property maintenance models – self-management and administrative contractor model. In total, there were 14 apartment associations in comparison. Seven of which were managed by the house cooperative, and the other were managed by companies. Data needed for this comparison was collected for years 2013–2017 and the apartment buildings under review were built before 2000.

In order to find the most advantageous administrative model, the comparison of apartment associations was chosen precisely because, according to a common understanding, it is more affordable to do it yourself. The aim was to prove whether such an understanding of real estate maintenance is true. In addition, a new law came into force from the beginning of 2018, where an apartment association is mandatory if the house has two or more apartment ownerships and brought with it many new apartment associations.

The work consists of three parts where the first two parts focus on the new Apartment Ownership and Apartment Association Act, Building Code, Property Management and Maintenance Standard and Property Management.

In the third part, the author compares two different management models with each other. For comparison, the five-year average cost for both models is calculated for administrative, maintenance, property upkeep and repair work. In order to get a better overview the average number of square meters of an apartment calculated from 2016 data and used as comparison unit.

While conducting the comparison first thing that caught attention was the fact that both types of management use the same percentage of money in the same cost groups. However, when comparing each cost group (cost of administration, maintenance, upkeep and repair work) as the average cost of five years, it turns out that self-management is actually on average 34% cheaper than the administrative contractor model.

Taking these results into account, the goal of the graduation thesis can be considered reached. Based on this, it is possible for each cooperative to make a decision whether to operate its own house management by saving money or hiring a manager who knows exactly when and how to do it.

For a more in-depth review in the future, there should be comparison of cooperatives in more detail. This is to understand what more money is actually spent on - whether hired managers really do the same amount of work for the money, or higher fees mean more activities.

KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU

1. Standard EVS 807:2016 "Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid"
2. Jaadla, A., Jaanus, S., Kröönström, J., Liias, R., Lind, H., Murre, U., Nuuter, T., Pääro, M. Kinnisvara korrashoid: Käsiraamat omanikule. Tallinn: EKKHHL, 2001
3. Carey, B., Carey C.H., Larsen, James E. Real Estate: Building a strong foundation, 2007
4. Liias, R. Kinnisvara korrashoid: Käsiraamat asjatundjale. Tallinn: EKKHHL, 2001
5. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. *Justiitsministeerium*:
<https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseadus> (28.11.2018)
6. Behr, I., Jaadla, A., Kinnunen, H., Kolk, K., Koppel, A., Marttila, M., Ratnik, E., Ruelle, H. Kinnisvara haldamine ja majandamine: Käsiraamat korteriühistule. Tallinn: EHITAME, 1998
7. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (Vastu võetud 19.02.2014 RT I, 13.03.2014, 3 jõustumine 01.01.2018) – Elektrooniline Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/109052017015> (30.11.2018)
8. Milliseid olulisi muudatusi tõi kaasa 1. jaanuaril 2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseadus? *TGS Baltic advokaadibüroo*
<http://tgsbaltic.com/uudised/kasulik/milliseid-olulisi-muudatusi-toi-kaasa-1-jaanuaril-2018-joustunud-korteriomandi-ja-korteriuehistuseadus> (30.11.2018)
9. Ehitusseadustik (Vastu võetud 11.02.2015 RT I, 05.05.2015, 1 jõustumine 01.07.2015) – Elektrooniline Riigi Teataja <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001> (30.11.2018)
10. Kröönström, J., Liias, R. Kinnisvara korrashoiu strateegia ja korraldus eluaseme omanikule. Tallinn: TTÜ kirjastus, 2004
11. Liias, R. Hoone hooldusraamat. Tallinn: TTÜ kirjastus, 2001
12. Kröönström, J., Liias, R. Eesti kinnisvara haldajate ja hooldajate liidu kutseprofessionaalsuse tagamise ja arendamise süsteemi alused. Tallinn: TTÜ kirjastus, 2000
13. Kröönstöm, J., Liias, R., Nuuter, T., Pääro, M. Kinnisvara korrashoid omanikule. Tallinn: TTÜ kirjastus, 2007
14. Jaanus, S., Kröönström, J., Liias, R., Norma, K., Pääro, M. Kinnisvarahalduri käsiraamat. Tallinn: TTÜ Kirjastus, 2004
15. Kinnisvara korrashoiu kutseala kutse andmise üldinfo. *MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit*. <https://www.ekkliit.ee/kutse-andmine/> (02.12.2018)

16. KV05: Korteriomandina ostetud-müüdnud kinnisvara asukoha ja suuruse järgi (2009-2016, kvartalid) (2019) *Statistikaamet*. www.stat.ee (6.01.2019)

LISAD

Lisa 1. Küsitlus

Korterimajade haldamise võrdlus

Tere!

Minu nimi on Anna Grete Kompus ja ma olen Tallinna Tehnikaülikooli kinnisvara korrashoiu eriala tudeng. Paluksin Teie abi oma lõputöö tegemisel vastates järgnevale küsimustikule. Küsimustikust saadud andmed üldistatakse ehk töös ei kasutata korteriühistute nimesid ega aadresse.

Tänan Teid väga leitud aja eest, et aidata mind minu lõputöö valmimisel.

Ette tänades
Anna Grete Kompus

* Required

1. Objekti aadress

Objekti aadress ei ole oluline, kuna lõputöös andmed üldistatakse. Kuid see aitab mul aru saada, kes on küsitlusele juba vastanud :)

2. Kes haldab kortermaja? *

Mark only one oval.

Korteriühistu ise

Haldusfirma

3. Mitu korteriomandit on selles majas? *

4. Kortermajas olevate eluruumide üldpind *

2013

Siaa palun sisesta 2013. aastal haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditöödele kulunud summad.

5. Kulu haldusteenusele *

6. Kulu hooldusteenusele *

7. Kulu sise- ja väliheakorrale *

8. Kulu remonditöödele *

Lisa 1 järg

2014

Siaa palun sisesta 2014. aastal haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditöödele kulunud summad.

9. Kulu haldusteenusele *

10. Kulu hooldusteenusele *

11. Kulu sise- ja väliheakorrale *

12. Kulu remonditöödele *

2015

Siaa palun sisesta 2015. aastal haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditöödele kulunud summad.

13. Kulu haldusteenusele *

14. Kulu hooldusteenusele *

15. Kulu sise- ja väliheakorrale *

16. Kulu remonditöödele *

2016

Siaa palun sisesta 2016. aastal haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditöödele kulunud summad.

17. Kulu haldusteenusele *

18. Kulu hooldusteenusele *

19. Kulu sise- ja väliheakorrale *

20. Kulu remonditöödele *

Lisa 1 järg

2017

Siaa palun sisesta 2017. aastal haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditöödele kulunud summad.

21. Kulu haldusteenusele *

22. Kulu hooldusteenusele *

23. Kulu sise- ja väliheakorrale *

24. Kulu remonditöödele *

Allikas: autori koostatud