

Komplekstegevused ja põhimõisted

Kinnisvara korrashoidu korraldamisel lähtutakse Eesti standardi EVS 807:2004 "Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused" kirjeldusest:

	komplekstegevuste nimetus	Akronüümid
100	kinnisvara haldamine	Haldamine
200	ehitiste ja tehnosüsteemide tehniline hooldamine	Tehnohooldus
300	heakorratööde tegemine kinnistul ja hoones	Heakorratööd
400	ehitus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde tegemine	Remonditööd
500	kinnisvara omanikukohustuste kandmine	Omanikukohustused
600	energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	Tarbimisteenused
700	tugiteenuste osutamine	Tugiteenused

Kinnisvara haldamine (100) on kas juriidilisel õigusel põhinev või lepingulisest kohustusest tulenev vastutus kinnisvara jätkuva olemasolu eest, tagades hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamiseiga seotud protsesside juhtimise ja kirjeldamise (dokumenteerimise).

Ehitiste ja tehnosüsteemide tehniline hooldamine (200) on regulaarne ja reglementeeritud sisuga (töökirjeldusega) tööde kompleks selleks, et säilitada ja/või taastada krundil paiknevad ehitised (hooned, nende tarindid ja hoonetes paiknevad tehnosüsteemid, ning rajatised) ettenähtud seisundisse, üldjuhul oluliselt parendamata ja muutmata korras hoitava objekti kasutusotstarvet.

Heakorratööde tegemine krundil ja hoones (300) on teenus, mille eesmärk on puhtuse ning korrashoiu tagamine krundil ja sellel paiknevatel väikevormidel ühiskonnas aktsepteeritud tasemel ja hoonete välispindade ning siseruumide koristamine ja puhastamine, tagades nende sobivuse omanikule ja kasutajale.

Ehitus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde tegemine (400) on ühekordne ja unikaalne projekti juhtimise põhine tegevuste kompleks selleks, et kas purunemisest ja/või kulumisest või kasutaja soovidest tulenevalt täiendatakse ja/või uuendatakse olemasolevaid tarindeid ning tehnosüsteeme üldjuhul kinnisvara kasutaja muutunud nõudmistele või vajadustele rahuldamiseks.

Kinnisvara omanikukohustuste kandmine (500) seondub nii õigusaktidest kui lepingukohustustest tulenevate kinnisvara omanikule suunatud kohustustega.

Energia, vee ja kommunikatsiooni tagamine (600) seisneb kinnisvara kasutajatele eluks ja tööks kas hädatarvilike või vajalike ning kehtivatele nõuetele vastava kvaliteediga ressursside müüki kinnisvaraobjekti kasutajatele nende tarbimisvajadusi arvestades, kujundades tarbimiskulud kinnisvaraobjektile.

Tugiteenuste osutamine (700) seisneb kinnisvara kasutajatele kooskõlastatult kinnisvara omanikuga selliste erinevate täiendavate teenuste korraldamine ja vahendamine, mille tulemusel tõuseb kinnisvaraobjekti kasutatavuse (kvaliteedi) tase.

PÕHIMÕISTED

100 Kinnisvara haldamine (haldusteenus)

Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, mille tulemus väljendub kinnisvara korrashoiuga seotud andmete pidevas süstematiseerimises ja nende põhjal korrashoiuobjekti kohta pädevate otsuste tegemises, koostatud plaanide elluviimise korraldamises, tegevuste käigu jälgimises ja vajadusel korrigeerivate juhiste andmises.

200 Tehnohooldus on tegevused ja tööd selleks, et füüsiliselt säilitada krundil olevaid ehitisi (hooneid ja rajatisi), tagades tervikuna nende ning nende üksikute tarindite ja ehitistes paiknevate tehnosüsteemide seisundi vastavus ettenähtud nõuetele omaniku poolt selleks võimaldatud vahenditega. Tehnohoolduse eesmärk väljendub selles, et iga ehitis peab tema kasutamiseks vastuvõtmisel ning kasutuses oleku jooksul pidevalt vastama järgmistele Ehitusseaduses toodud põhinõuetele:

- mehaaniline tugevus ja püsivus;
- tuleohutus;
- hügieenilisus, tervislikkus ja keskkonnaohutus;
- kasutusohutus;
- piisav mürakaitse;
- energiasäästlik ja piisava soojaisolatsiooniga.

Kui ehitiste tarindite või tehnosüsteemide tehnohoolduse tegemiseks sõlmitavates lepingutes pole määratletud teisiti, siis kuulub tehnohoolduse tehnoloogilisse kirjeldusse alati ka:

- **ülevaatus** – regulaarne või tingimuslik tegevus selleks, et kas visuaalselt või abivahenditega koguda andmeid tarindi või süsteemi (paigaldise) seisundist ning selle vastavusest kehtivatele nõuetele, dokumenteerides nii tegevuse käiku kui ka kogutud andmeid hooldusraamatus; selliste puuduste ilmnemisel, mis ei eelda hooldaja operatiivset sekkumist (tehnohoolduse tegemist), koostatakse ülevaatuse tulemustel vajalike tööde kava koos eelarvega ning see esitatakse kooskõlastamiseks kinnisvara omanikule ja/või haldurile rahastamise korraldamiseks;
- **katsetus** – tegevus, mille läbiviimise protseduur peab vastama tarindi või süsteemi kasutusjuhendile ja mis tehakse pärast iga tehnohooldust selleks, et kontrollida tehtu täielikkust ning sobivust ja koos sellega saada kinnitus, et tarind või süsteem (paigaldis) on sobilik ja ohutu järgneva kasutamiseks; iga katsetuse käik protokollitakse osapoolte osavõtul, ja koostatud protokoll võib olla tehtud tööde vastuvõtu aluseks.

Kinnisvaral tehtav tehnohooldus jaguneb oma olemuselt kaheks erinevalt korraldatud tegevuste kompleksiks:

preveniivne e ennetuslik tehnohooldus – varem määratletud ning (üldjuhul) muutmata töökirjelduse alusel regulaarselt läbiviidavad (tehnohooldus)tööd, mida viiakse läbi kas ettenähtud (aja)intervallide tagant või kirjeldatud tingimuste/olukordade ilmnemisel eesmärgiga vähendada rikete/vigade/ puuduste ilmnemise tõenäosust või hooldatava üksikelemendi (tarindi) või terviksüsteemi toimimise halvenemist; preventiivse tehnohoolduse eriliikideks on:

- **plaaniline tehnohooldus** – ettekavandatav ja regulaarselt (üldjuhul) kindlate ajavahemike tagant toimuv tarindi või süsteemi hooldusjuhenditest tulenev tegevuste kompleks;
- **tingimuslik tehnohooldus** – ettekavandatav, kuid teatud tingimuste ilmnemisel või nõudmist esitamisel toimuv tarindi või süsteemi (paigaldise) hooldusjuhenditest tulenev tegevuste kompleks; kuna tingimuslik tehnohooldus ei toimu (üldjuhul) regulaarselt, siis on selle korraldamisel tõenäosuslik iseloom; tingimusliku tehnohoolduse erijuhtum on **korrigeeriv tehnohooldus**, mille eeldus on sellise puuduse ilmnemine, mis ei too mõõdapääsmatult kaasa ei riket ega avariid, seondub vaid lepingutingimuste rikkumisega ning vajadusega puudus kõrvaldada.

avariiline tehnohooldus – tööd, mille tegemise eeldus on avari/rikke kõrvaldamine ja tehtavate tööde eesmärk on toimunud avari/rikke ja selle tagajärgede likvideerimine:

- **avarii lokaliseerimine** – sisaldab selliseid tehnohooldustöid, mille käigus lepingus määratletud aja jooksul selgitatakse välja avari/rikke asukoht ning selle oletatav põhjus ning tõkestatakse avari/rikke edasine toime võimalikult minimaalse kaasmõjuga kinnisvara ülejäänud kasutajatele (ja/või naaberkinnistutele) ning avari toimega kaasneva kahju edasine tekkimine ehitise muudele tarinditele, süsteemidele (paigaldistele) ja igasugusele varale ning oht inimestele;
- **avariijärgne tehnohooldus (remont)** – sisaldab selliseid tehnohooldustöid, mille käigus selgitatakse välja avari toimumise tegelik põhjus ning taastatakse tarindi või süsteemi (paigaldise) vähemalt avariieelse olukord ja avari läbi teinud tarindi või süsteemi ettenähtud ning normaalne töö koos avari ning selle kõrvaldamise käigus tekkinud kaasnevate kahjustuste kõrvaldamisega; avari lokaliseerimine ja avariijärgne tehnohooldus või remont ei pea toimuma üheaegselt (paketina); sõltuvalt avari tagajärgede ulatusest on võimalik täiendavalt ajutise remondi tegemine ning avariijärgse tehnohoolduse asemel võib toimuda rekonstrueerimine (komplekstegevus 400).

Ehitiste tarinditel ning ehitistes paiknevatel tehnosüsteemidel võivad esineda järgmised seisundid, mis ei vasta normaalsele töökorras olekule:

- **puudus** – on mittevastavus ettenähtud tingimustele, sh kokkulepetele ja/või kohustustele; puudus ei pea kaasa tooma ei süsteemi seiskumist ega rikke/avarii otsese kahju tekkimist; puuduse ilmnemine on üldjuhul aluseks tingimusliku tehnohoolduse tegemisele;
- **riike** – rikke tulemusel (üldjuhul) seade või süsteem kas seiskub või jätkab tööd nõuete mittevastavalt või mitteisaldusväärselt; rikke ilmnemisega ei kaasne otsest ohtu inimestele või (olulist) materiaalselt kahju; häiritud on normaalne töö- ja elukorraldus hoones ning selle üksikutes ruumides ja kasvab avari tekkimise oht;
- **avarii** – selline rike, mis ohustab kas inimesi või on tekitanud või tekitab olulist materiaalselt kahju, sh ka keskkonnale.

250 Elektripaigaldis

Elektripaigaldis on elektriseadmete ja -juhtide stantsionaarselt paigaldatud talitluslik kogum. Elektripaigaldist tuleb hooldada ja kontrollida nii, et see ettenähtud otstarbel kasutamise korral ei ohustaks inimest, vara ega keskkonda. Elektripaigaldised jaotatakse elektrist tuleneva ohu järgi esimese, teise ja kolmanda liigi paigaldisteks.

Elektripaigaldise käitlemine on töö ja muudest toimingutest koosnev tegevus elektripaigaldise talitluses hoidmiseks. Käidutoimingud hõlmavad lülitamisi, juhtimist, kontrollimist ja hooldamist; nii elektri- kui ka mitteelektrilisi.

Elektripaigaldise omanik peab tagama, et elektripaigaldist kasutatakse õigusaktides kehtestatud nõuete kohaselt. Sealhulgas peab ta:

- 1) tagama elektripaigaldise käidu vajaliku korralduse,
- 2) määrama esimese liigi elektripaigaldisele käidukorraldaja;
- 3) määrama käidukorraldaja kuni 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisele, mille peakaitsme nimivool ületab 100 A ja üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisele peakaitsme nimivoolust olenemata;
- 4) tagama käidukorraldajale tema kohustuste täitmise võimaluse;
- 5) korraldama ettenähtud juhtudel elektripaigaldise tehnilist kontrolli;
- 6) olema käidukorraldajaga vastavasisulisel õigusühendusel sätestatud kohustuste täitmiseks, välja arvatud juhtumel, mil käidukorraldajaks on füüsilisest isikust elektripaigaldise omanik ise;
- 7) omama dokumentatsiooni elektripaigaldise ehituse ja tehnilise kontrolli teostamise kohta;

- 8) teatama Tehnilise Järelevalve Inspeksioonile esimesel võimalusel elektripaigaldise kasutamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist;
- 9) andma Tehnilise Järelevalve Inspeksiooni ametiisikuile ja teistele volitatud ametiisikuile igakülgset abi avari ja sellega kaasnenud õnnetusjuhtumi põhjuste väljaselgitamisel, säilitades põhjuste väljaselgitamiseni avari ja õnnetusjuhtumi tagajärjel tekkinud olukorra, kui see ei põhjusta edasisi kahjustusi.

300 Heakorratööde tegemine krundil ja hoones

Heakorratööde (puhastamine ja koristamine) tegemine krundil ja hoones/hoonetes sisaldab kõiki neid tegevusi, mis on seotud ettenähtud puhtuse tagamisega ning kinnistul ja hoonetes (ruumides tervikuna ning üksikudel tarinditel) tekkinud mustuse ning jäätmete kõrvaldamisega. Heakorratööde tegemisel on järgmised põhilised eesmärgid:

- saavutada korrastatavate ruumide ja pindade esteetilisus (esinduslikkus ja meeldivus) esmajoones kasutajatele;
- tagada ohutus kasutajatele (nt likvideerides jääst ja märgadest puulehtedest tulenevat libedust või kõrvaldades lumest ja langenud okstest tekkinud takistusi);
- tagada hügieenilisus kinnistul, kõrvaldades haigusi tekitada võivat mustust (haiguste profülaktika) ning likvideerides haiguste võimalikke edasikandjaid (putukate ja näriliste tõrje);
- tasakaalustada kinnisvara eluea jooksul ilmnevaid tehnomajanduslikke protsesse: mustuse pikaajaline toime vähendab eriti tarindite pinnakatete eluiga; liigne ning põhjendamatu tehnoloogiate kasutamine puhastamisel (pesemisel, küürimisel) väheneb pinnakatete vastupidavus ja esteetilisus.

Heakorratööde (puhastamine ja koristamine) käigus ei toimu ühegi tarindi, eseme ega pinna tehnohooldust, s.o selle osalist ega täielikku asendamist, parandamist ega parendamist. Heakorratööde põhieesmärk seisneb olemasolevate ehitiste ning nende valmistamisel kasutatud materjalide kvaliteeditaseme säilitamises.

Heakorratööde all mõistetakse krundidel (s.o välisterritooriumil) tolmu, liiva ja prahi koristust, talvisel ajal lume ja jää koristust ning libedusetõrjet. Selliste kirjelduste puhul on põhitähelepanu üldjuhul tegevuste sageduse ning sisu kirjeldamisel, eeldades kaasnevalt ka sobiva tulemuse saavutamist. Samaseid töid tehakse ka siseruumides, kus nõutavat tulemust kirjeldavad üldjuhul hügieeninõuded töö- või elukeskkonnale.

Heakorratööde (puhastamine, koristamine) puhul saab standard lähtuda sarnastest, ühiskonnas juba aktsepteeritud põhimõtetest. Tulemuse puhul jääb põhiliseks hindamiskriteeriumiks tehtud tööde vastuvõtjale sobivus ning sellega kaasnevad kulud.

310 Kinnistu välisterritooriumi korrashoid (krundihooldus)

Kui krundi eripärast tulenev töökirjeldus ei sätesta teisiti, siis sisaldab krundihooldus :

- lehtede koristust määratletud sagedusega (koos nende äraveoga hooldusterritooriumilt või ladustamisega ettenähtud asukohta);
- kuivanud taimede ja maha kukkunud okste krundilt eemaldamist;
- lume koristust lepingus määratletud tingimustel (tähtajaks) ning territooriumilt koos selle teisaldamisega ettenähtud tingimustel;
- sademe- ja sulavee ärajuhtimist ning selleks vajalike rentslite puhastust sellises mahus, mis ei too kaasa põhjendatud nõudeid või sanktsioone;
- libeduse tõrjet ja liivatamist määratletud territooriumilt.
- Koristuspiirkonnas asuvate avaliku kasutusega prügikastide tühjendamist ning selle jäätmekäitlust.

Kui ilmastikuoludest tulenevalt heakorratöö tegemine ei anna tulemust, tuleb ohtlik (libedus, libisemise oht, takistused) piirkond tähistada ja võimalusel korraldada inimeste ja transpordi liikumine ümber.

330 Siseruumide koristus

Kõik hoones paiknevad ruumid on erineva suuruse ja erineva kasutusotstarbega, mistõttu eeldatakse lõpptulemusena erinevat tööde kvaliteeti, kuid see omakorda võimaldab heakorratööde tegijal kasutada ka erinevaid hooldustööde tehnoloogiaid (koos selleks kasutatavate abivahendite ning personaliga). Kasutusotstarbest tulenevalt on ruumi pindade viimistlemisel kasutatud küllaltki erinevaid materjale ning erinevad on ka nendes ruumides tehtavate heakorratööde ajakavad, mõjutades vastavalt töövõtja tegevuse organisatsioonilist korraldust.

360 Lippude heiskamine

Lipp on sümbolikatähendusega ese, mille kasutamisega seonduvad konkreetsed reeglid. Riigi ja rahvuslippe peetakse pühaks ja nende rüvetamise eest karistatakse seadusega. Eesti Vabariigi lipu kasutamise korra sätestab 'Riigilipu kasutamise kord'.

Lipu heiskamine tähendab selle tõstmist ja langetamist selleks vastavas aktis ettenähtud ajarežiimis, lipu hooldamist (vajadusel asendamist ja vastavaid kulusid), puhastamist ja juurdepääsu võimaluste tagamist heiskamise kohale ning lipu heiskamiseks vajalike tehniliste (abi)vahendite korrasolekut.

TEENUSTE BAASPAKETI KIRJELDUS

Komplekstegevuste kirjeldusest lähtub haldus ja hooldustegevuste loetelu, mida osutatakse tüüplepingu mahus ja tingimustel.

100 KINNISVARA HALDAMINE

Teenuse hinnas sisaldub kasutatud materjalide maksumus

110 kinnisvaraobjekti haldamiseks ette valmistamine, objekti haldamise ülevõtmine ja konsulteerimine

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
112	Kinnisvaraobjektiga seotud subjektide vajaduste selgitamine ja objekti tehnilise seisundi uuringud	Kinnisvara omaniku, selle kasutajate ja objekti enda vajaduste uuringud. Viiakse läbi kaasomanike küsitlus, kinnistu ja sellel paiknevate ehitiste (tarindite ja süsteemide) visuaalne ülevaatus	Selge ülevaade asjassepuutuvate subjektide ja objekti vajadustest koos vastava aruande ja tehnilise ülevaatus akti esitamisega.
115	Lühiajalise (1 aasta) majanduskava koostamine	Korrashoiu tagamiseks vajalike tegevuste kavandamine koos vastava eelarve ja tähtaegade määramisega. Omanikuga kooskõlastamine.	Omaniku poolt heakskiidetud majanduskava koos seletuskirja ning kokkulepitud detailsustasemel kirjeldatud tegevuskavaga.
117	Majanduskava täitmise jälgimine/ kontrollimine ja analüüs	Regulaarselt läbiviidav kontroll omaniku poolt heakskiidetud majanduskavas ettenähtud tegevuste täitmise osas.	Üks kord aastas enne uue majanduskava koostamist aruanne kinnisvara omanikule olukorrast kinnisvaraobjektil.

120 Tehnohoolduse korraldamine kinnisvaraobjektil

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
123	Tehnohoolduse läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimise korraldamine	Volitustest tulenevalt hanke võitnud pretendendiga läbirääkimiste korraldamine, lepingu projekti ettevalmistamine, läbirääkimised, allakirjutamine.	Tehnohoolduse korraldamiseks vajalike piisavate kokkulepete (lepingute) olemasolu.
124	Sõlmitud tehnohoolduslepingute täitmise järelevalve	Regulaarselt läbiviidav kontroll tehnohoolduslepingutes ettenähtud tegevuste kvaliteetseks täitmiseks.	Üks (1) kord kuus hooldustööde üleandmis-vastuvõtu akti esitamine kinnisvara omanikule. Puuduste korral koostatakse akt.

130 Heakorratööde korraldamine kinnisvaraobjektil

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
133	Heakorratööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimise korraldamine	Volitustest tulenevalt hanke võitnud pretendendiga läbirääkimiste korraldamine, lepingu projekti ettevalmistamine, läbirääkimised, allakirjutamine.	Heakorratööde korraldamiseks vajalike piisavate kokkulepete (lepingute) olemasolu.
134	Sõlmitud heakorratööde lepingute täitmise järelevalve	Regulaarselt läbiviidav kontroll heakorratööde lepingutes ettenähtud tegevuste kvaliteetseks täitmiseks.	Üks (1) kord kuus heakorratööde üleandmis-vastuvõtu akti esitamine kinnisvara omanikule. Puuduste korral koostatakse akt.

140 Ehitus- ja remonditööde korraldamine kinnisvaraobjektil

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
142	Kavandatava projektiga seotud tööde hangete korraldamine	Ehitus- ja remonditööde hanke kompleksne või üksikute etappide ettevalmistamine ja läbiviimine (hanke läbiviimise meetodi valik; hanke-dokumentide ja hindamiskriteeriumide ettevalmistamine, hanke väljakuulutamine, pakumuste hindamine, võitja valiku korraldamine)	Ehitus- ja remonditööde hankega püstitatavate eesmärkide määratlemine ja sobiva töövõtja selgitamine.

143	Projektiga seotud tööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimise korraldamine	Volitustest tulenevalt hanke võitnud pretendendiga läbivõitumise korraldamine, lepinguprojekti ettevalmistamine, läbivõitumised, allakirjutamine.	Ehitus- ja remonditööde korraldamiseks vajalike piisavate kokkulepete (lepingute) olemasolu.
144	Projektiga seotult sõlmitud lepingute täitmise järelevalve	Regulaarselt läbiviidav kontroll ehitus- ja remonditööde lepingutes ettenähtud tegevuste kvaliteetseks täitmiseks, osalemine tööde vastuvõtmisel ja aktile allakirjutamisel	Kinnisvara omaniku teavitamine olukorrast kinnisvaraobjektidel seoses ehitus- ja remonditööde toimumisega, töövõtja poolt koostatavate aktide (sh kaetud tööde aktid; tööde üleandmise aktid) olemasolu
145	Projekteerimise korraldamine	Lähteülesandest tulenevalt projekteerimise hanke korraldamine, projekteerimislepingu ettevalmistamine ja sõlmimine, järelevalve projekteerimistööde üle.	Ehitusseadusele ja projektidokumentidele esitatavatele nõutele vastava ning kõigi vajalike kooskõlastustega projektdokumentide olemasolu.
146	Omanikujärelevalve korraldamine	Ehitus- ja remonditööde projektile omanikujärelevalve hanke korraldamine, järelevalvelepingu ettevalmistamine ja sõlmimine, kontroll omanikujärelevalve tegevuse üle.	Õigusaktidest ja järelevalvelepingust tulenevate ehitustööde käiku kirjeldavate tehniliste dokumentide olemasolu.

150 Informatsiooni liikumise korraldamine korrashoiuobjektiga seotud osapoolte vahel

	Tegevused	Tegevuse sisu	tulemus
151	Kinnisvaraobjekti omanike omavaheliste suhete korraldamine	Üldkoosolekute ja juhatuse koosolekute ettevalmistamine, osalemine üldkoosolekul vähemalt üks (1) kord aastas ja juhatuse koosolekul kokkuleppel. Omanike nõustamine ja kaasaitamine probleemide lahendamisel, vastuvõtt määratud aegadel.	Kõikide kaasomanike objektiivse ning erapooletu informeerituse tagamine ja vähenenud omanikevahelised pinged.
158	Kinnisvaraobjekti dokumentatsiooni korrashoid	Kogu olemasoleva dokumentatsiooni koopiade regulaarne süstematiseerimine ja arhiveerimine nii paberandjal kui digitaalselt.	Andmekogu olemasolu; selle kasutamise ja aktualiseerimise põhimõtete olemasolu.

160 Tehnosüsteemide/-paigaldiste abil tagatavate teenuste vahendamise korraldamine kinnisvaraobjektidel

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
162	Tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamise hangete korraldamine	Tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste hangete kompleksne või üksikute etappide ettevalmistamine ja läbiviimine (hanke läbiviimise meetodi valik; hankedokumentide ja hindamiskriteeriumide ettevalmistamine, hanke väljakuulutamise, pakkumuste hindamine, võitja valiku korraldamine)	Tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste hangetega püstitatavate eesmärkide määratlemine ja sobiva teenuse osutaja selgitamine.
163	Tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamiseks vajalike lepingute sõlmimise korraldamine	Volitustest tulenevalt hanke võitnud pretendendiga läbivõitumise korraldamine, lepinguprojekti ettevalmistamine, läbivõitumised, allakirjutamine.	Tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste korraldamiseks vajalike piisavate kokkulepete (lepingute) olemasolu.
164	Sõlmitud lepingute täitmise järelevalve	Regulaarselt läbiviidav kontroll lepingutes ettenähtud teenuste kvaliteetseks täitmiseks.	Kinnisvara omaniku teavitamine olukorrast kinnisvaraobjektidel seoses tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamisega.

165	Tehnosüsteemide abil osutatavate teenuste tarbimise jälgimine	Regulaarne, lepingutest tulenev arvestite näitude jälgimine ja vastava informatsiooni edastamine asjassepuutuvatele isikutele. Vajadusel arvestite (sh korterite veemõõtjate) taatlemise vajadusest teatamine ja selle korraldamine.	Süsteemiseeritud andmed tarbimisest ja tarbimiskuludest kinnisvaraobjektil.
-----	----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

170 Tugiteenuste osutamise korraldamine kinnisvaraobjektil

	Tegevused	Tegevuse sisu	tulemus
172	Tugiteenuste osutamise hangete korraldamine	Tugiteenuste hanke kompleksne või üksikute etappide ettevalmistamine ja läbiviimine (hanke läbiviimise meetodi valik; hankedokumentide ja hindamiskriteeriumide ettevalmistamine, hanke väljakuulutamise, pakkumuste hindamine, võitja valiku korraldamine)	Tugiteenuste hankega püstitatavate eesmärkide määratlemine ja sobiva teenuste osutaja selgitamine.
173	Tugiteenuste osutamiseks vajalike lepingute sõlmimise korraldamine	Volitustest tulenevalt hanke võitnud pretendendiga läbirääkimiste korraldamine, lepingu projekti ettevalmistamine, läbirääkimised, allakirjutamine.	Tugiteenuste osutamiseks vajalike piisavate kokkulepete (lepingute) olemasolu.
174	Tugiteenuste osutamiseks sõlmitud lepingute täitmise järelevalve	Regulaarselt läbiviidav kontroll tugiteenuste lepingutes ettenähtud tegevuste kvaliteetseks täitmiseks.	Kinnisvara omaniku teavitamine olukorrast kinnisvaraobjektis seoses tugiteenuste osutamisega.

180 Kinnisvaraobjekti omanikele vajalike lisateenuste korraldamine (raamatupidamine)

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
181	Kinnisvaraobjekti korrashoiukulude jagamine kasutajate vahel ja makseteatiste vormistamine. Hankijate arvete tasumine	Regulaarne kulude arvestus koos nende jaotamisega. Makseteatiste vormistamine Arveldused hankijate ja ostjatega	Regulaarselt ja tähtaegselt esitatud vormikohased arved Veetarbimise aruandlus korterite kaupa (1 kord kuus) Mõõturite näitude edastamine vastavatele kommunaalteenuseid osutatavatele firmadele
182	Laekumiste jälgimine ja arvestuse pidamine võlgnevuse üle	Regulaarne kontroll väljastatud arvete laekumise üle	Võlgnike nimekiri (1 kord kuus) Osamaksu võlgnike nimekiri (vajadusel) Õiendid korteriomanikele Elanike vastuvõtt
183	Raamatupidamise korraldamine	Tegevus vastavalt kehtivale seadusandlusele ja RTJ juhenditele	Finantsaruande esitamine (1 kord kvartalis) Dokumentide säilitamine Osavõtt revideerimisest Palgaarvestus Koosolekutel osalemine (vajadusel)
184	Riiklike aruannete koostamine ja esitamine	Tegevus vastavalt kehtivale seadusandlusele ja RTJ juhenditele.	Majandusaasta aruande koostamine (1 kord aastas) Aruandlus Maksuameti ees Statistiline aruandlus (vajadusel)

200 EHITISTE JA TEHNOSÜSTEEMIDE TEHNILINE HOOLDAMINE

Tehnilise hoolduse käigus kasutatud materjalide eest tasub tellija eraldi

220 hoone põhitarindite tehnohooldus

221	Tegevused Vundamentide ja aluste tehnohooldus	Tegevuse sisu	Tulemus
		Kontrollitakse visuaalselt vähemalt üks (1) kord aastas ilmnevaid vajumisi, külmakerkeid, niiskuskahjustusi.	Ülevaatuse tulemusena täidetakse hoolduskaart. Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
223	Katuste ja katuseräästaste tehnohooldus	Kontrollitakse vähemalt ühe (1) aastase intervalliga katuse kandetarindite seisundit. Vähemalt neli (4) korda aastas (eriti pärast ekstreemseid ilmastikuolusid) kontrollitakse katusekatete veepidavust, läbiviikude tihedust, katuse-luukide ja liidete seisukorda; veeäravoolude ummistusi. Koos katusekate seisundi kontrollimisega kontrollitakse ka kõigi katusel paiknevate elementide (korstnate otsad; ventilatsiooni seadmete konteinerite olukord; ukсед-aknad-luugid jm).	
224	Fassaadide ja fassaadi- elementide tehnohooldus	Kontrollitakse üks (1) kord aastas visuaalselt fassaadide korrasolekut, pinnakatete seisukorda, soklite ja karniiside seisukorda; karkassielementide seisundit; vandalismiaktide tulemusel tekkinud kahjustusi.	
225	Akende tehnohooldus	Kontrollitakse kaks (2) korda aastas (v.a. korterid) aknaraamide ning klaaside korrasolekut, suluseid ja avatavust või kindlalt suletust; akende tihendite seisundit; vajadusel korrastatakse.	
226	Välisuste tehnohooldus	Kontrollitakse üks (1) kord kuus uste, lukkude, linkide, hingede ning sulgurite korrasolekut; klaaside, pinnakatete seisukorda; vajadusel korrastatakse.	

230 hoone siseruumides tehtav tarindite tehnohooldus

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
232	Põrandate tehnohooldus	Kontrollida kaks (2) korda aastas põrandate, treppide ja treppikäsi puude korrasolekut ja aluspinnas korrasolekut, vajadusel korrastatakse ja kinnitatakse põrandaplaadid.	Ülevaatuse tulemusena täidetakse hoolduskaart. Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
239.01.	Postkastide tehnohooldus	Kontrollida neli (4) korda aastas postkastide korrasolekut.	

240 hoone keskkonnatehnika süsteemide tehnohooldus

	tegevused	tegevuse sisu	tulemus
--	------------------	----------------------	----------------

241	Küttesüsteemi tehnohooldus s.h. soojussõlmed	Üldkasutatavates ja tehnilistes ruumides küttesüsteemi torustiku soojusisolatsiooni kraanide, siibrite ja soojussõlme tehniliste sõlmede korrasoleku kontrollimine üks (1) kord kuus vajadusel küttepüstikute õhutamine.	Ruumides, kus inimesed viibivad pikemaajaliselt, peab temperatuur olema vähemalt +18°C; eluruumides vahemikus 19-21°C. Ülevaatus tulemusena täidetakse hoolduskaart . Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
241.1.	Soojussõlme automaatika ja soojavee varustuse tehnohooldus	Soojussõlme automaatika hooldus ja seadistamine, soojuskandja temperatuuri kontroll kaks (2) korda kuus ja näitude fikseerimine üks (1) kord kuus.	Ülevaatus tulemusena täidetakse hoolduskaart . Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
241.2.	Soojusvahetite keemiline läbipesu ja survestamine	Teostada t/sõlmes soojusvahetite läbipesu ja surveproov üldjuhul enne kütteperioodi algust	Surveproov vormistatakse aktiga AS Tallinna Küte inspektori juuresolekul. Küttesüsteemi läbipesu püstikute kaupa teostatakse eraldi ja tasutakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
241.3.	Soojusarvesti ja täiteveemõõtja taatlemine	Soojusarvesti ja täiteveemõõtja taatlemine.	Taatlemine toimub Tellija kulul. Seadmete mahavõtmine ja paigaldamine toimub hooldustööde käigus.
242	Veevarustuse (sh külma ja soojavee süsteemid) tehnohooldus	Üks (1) kord kuus kontrollitakse üldkasutatavaid ja tehnilisi ruume läbiva süsteemi võimalikke lekkeid ja filtrite puhtust. Vajadusel puhastatakse (kotifilter vahetatakse või renoveeritakse) Materjal tellija kulul.	Joogivesi peab olema tagatud hoones kõigi süsteemi lülitatud tarbijate jaoks. Ülevaatus tulemusena täidetakse hoolduskaart . Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
244	Kanaliseerimisüsteemi tehnohooldus	Vähemalt üks (1) kord kuus korraldatakse üldkasutatavaid ja tehnilisi ruume läbivate olmevee kanalisatsiooni torustike läbilaskevõimet ja muhvide tihedust	Kanaliseerimis- ja drenaazisüsteemid peavad olema töökorras ja vastama projektdokumentides kirjeldatud nõuetele. Ülevaatus tulemusena täidetakse hoolduskaart . Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.

250 elektripaigaldis

	Tegevused	Tegevuse sisu	Tulemus
--	-----------	---------------	---------

251	Hooldustööd	Kontrollitakse kaks (2) korda aastas peakilbi ja neli (4) korda aastas üldkasutatavates ruumides asuvate jaotuskeskuste ning elektriarvestite seisundit; juhtmeklemmide pingutamine; jaotuskeskuste puhastamine tolmust. Vajadusel vahetatakse välja üksikud kasutuskõlbmatuks või ohtlikuks muutunud kaitselülid, mittetöökorras olevad elektripirnid, lülid, pistikud, valgustid (materjal tellija kulul). Fikseeritakse voolumõõtja näidud 1 kord kuus (kokkuleppel).	Tagatakse elektripaigaldise tõrgeteta töö. Ülevaatuse tulemusena täidetakse hoolduskaart . Vajalike remonditööde kohta koostatakse hooldusleht, mis esitatakse omanikule. Omanik otsustab remonditööde tegemise ja küsib hinnapakkumise, kooskõlastamise järel teostatakse töö. Remonttööd teostatakse eraldi lepinguna või kalkulatsiooni alusel.
		Kontrollitakse neli (4) korda aastas valgustite ja lülite seisundit; vajadusel puhastatakse, korrastatakse ning vahetatakse välja üksikud kasutuskõlbmatud elemendid (materjal tellija kulul).	
		Visuaalse vaatluse teel kontrollitakse neli (4) korda aastas kaablite, harutooside, pistikupesade korrasolekut, vajadusel vahetatakse välja üksikud kasutuskõlbmatud detailid (materjal tellija kulul)	

* **Käidukorraldaja** koostab korralist hooldust nõudva elektripaigaldise **hoolduskava** ja vastutab selle täitmise eest. Käidukorraldaja peab olema **pädev** tagama elektripaigaldise nõuetekohast käitu ning selle kasutamist vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Selleks peavad tal olema erialane ettevalmistus, teadmised elektripaigaldisest, selle ehitusest ja kasutamise ohutusnõuetest ning sellise ulatusega töökogemus, mis tagab elektripaigaldise ohutu kasutamise. Käidukorraldaja vastavus nendele nõuetele peab olema hinnatud ja tõendatud, mis tähendab, et tal peab olema vastav **pädevustunnistus**. Käidukorraldaja võib juhtida elektritöid selles elektripaigaldises, mille käidukorraldajaks ta on määratud.

Käidukorraldaja on kohustatud tagama, et elektripaigaldist kasutatakse õigusaktide nõuete kohaselt. See tähendab seda, et ta peab:

- 1) peatama elektripaigaldise kasutamise, kui see ei vasta õigusaktides sätestatud nõuetele;
- 2) tagama, et korrapäraselt hooldust nõudva elektripaigaldise kohta oleks olemas hoolduskava ning et seda järgitaks;
- 3) tagama, et elektripaigaldise kasutamine või töö elektripaigaldises peatatakse, kui on ilmnenud oht inimestele, varale või keskkonnale, kuni ohu möödumiseni või kõrvaldamiseni;
- 4) olema kättesaadav ohutuse tagamiseks ja tehnilise kontrolli ning riiklike järelevalvetoimingute teostamisel.

700 Tugiteenused

	Tegevuste grupp	tegevuste üldkirjeldus	
760	Avarii-dispetšerteenistus		
	761	Dispetšerteenistus	Teadete vastuvõtmine ja registreerimine 24 tunni jooksul. Informatsiooni kogumine väljakutsete andmebaasi. Kliendile teenuste sisu tutvustamine.
	762	Teadete edastamine	Väljakutsete edastamine tööks püsiremonditöödele ja hooldus- ja avariüksusele ning informatsiooni vastuvõtmine tehtud tööde osas.
	763	Avarii lokaliseerimine	Avarii põhjuse avastamine ja kahju mõju peatamine vähem kui ühe (1) tunniga.
	765*	Endise olukorra taastamine	Vajalike remonditööde korraldamine 24-tunni jooksul kasutusomaduste täielikuks taastamiseks. Juhul, kui avariide likvideerimine nõuab kohest tegutsemist, on täitjal õigus teostada endise olukorra taastamist ilma juhatase nõusolekuta (eelnevalt kalkulatsiooni esitamata).
767	Dokumenteerimine	Avariide põhjuste ning kaasnevate kulude analüüs ja aruandlus.	

- - tööd teostatakse, kui on tellitud teenus 200

300 Kinnisvara heakorratööd

Teenuse hinnas sisaldub kasutatud materjalide maksumus

310 kinnistu väliterritooriumi korrashoid (krundihooldus vastavalt plaanile)

	Tegevused	tegevuse sisu	Tulemus
312	Kõnniteede ja –radade heakord	Viis (5) korda nädalas tööpäeval puhastatakse lahtisest prahist, langenud lehtedest, talvel jääst ja lumest koos libeduse tõrjega; ilmastiku oludest tulenevalt võidakse töid teha sagedamini; ühekordsed suurpuhastused kevadeti pärast lume sulamist	Heakorratööd teostatakse vastavalt kohaliku omavalitsuse heakorra eeskirjadele. Tulemusi hinnatakse visuaalse vaatlusega; pretensioonide olemasolul koostatakse akt ning vajadusel lisatakse foto.
313	Haljasalade heakord		

319	Kinnistu välisterritooriumi muu korrashoid	Haljasala niitmine (maist-septembrini) üks (1) kord kuus	
------------	---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	--

330 siseruumide koristus

	tegevused	tegevuse sisu	Tulemus
332	Üldkasutatavate ruumide puhastamine ja koristamine	Treppide pühkimine ja I korruste pesu k.a. liftipõrand viis (5) korda nädalas tööpäevadel. Treppide ja trepimademetes pesemine kasutades spetsiaalseid pesemisvahendeid kaks (2) korda kuus (iga kuu 1 ja 15 kuupäevaks). Välisuste puhastamine kolm (3) korda nädalas. Trepikodades olevate torude ning radiaatorite puhastamine kaks (2) korda aastas kevadel ja sügisel. Olmejäätmete konteinerite ruumide (platside) ning ümbruse puhtana hoidmine, prügivedamise päevadel tagatakse sahtiruumist konteinerite väljatõmbamine ja sisselükkamine. Vajadusel tihendatakse konteinerites prügi.	

360 Lippude heiskamine

	tegevused	tegevuse sisu	Tulemus
361	Lippude heiskamine (lipud annab Tellija)	Riigilipu heiskamine selleks õigusaktides ettenähtud aegadel.	Lipupäevadel õigeaegselt heisatud ja langetatud riigilipp.

Tellijä:
Korteriühistu

Täitja:
AS Deljuan

(allkiri)

(allkiri)