



Toomas Randmaa

Kindlustus on elunorm

Toomas Randmaa

Ergo Kindlustuse AS

Inimesed on harjunud sellega, et nende korterelamud olid kindlustamata, ja ei tea, kuidas ühistu saab nende kui korteriomanike huve kaitsta. Kindlustuselt ei tegele headtegevusega, kindlustus on äri. Kindlustusfirmade turg on nüüdseks välja kujunenud, nad ei paku midagi võimatut ega tegutse džunglisaaduste järgi.

Korteriühistu kindlustus erineb korteri- või varakindlustusest. Kindlustuse objektiks ei ole ühistu liikmete korterid ega nende vara, vaid korteriühistu hoone. Korteriaknad ja ukсед (ka rõduksed) on korteriomanike vastutusel, majaaknad ja ukсед aga ühistu valduses. Kas ühistu võib kindlustada korteriomaniku vara? See ei ole otstarbekas, sest iga omanik saab teha seda ise, ilma vahendajateta.

Kindlustuse eesmärk on säästa maja ja kaitsta ühistu huve. Kindlustussumma arvutatakse välja olenevalt seinte, katuse ja trepikoda konstruktsioonist. Tüüpmajade (5-, 9- ja 16-korruselised) puhul kasutatakse standardarvestusi. Oluline on kindlaks määrata korteri ja ühistu vastutuse piirid.

Kindlustusseltsidel on olemas kindlustusjuhtumite arvestuse kord. Kui elanik kannatab kahju veevärgi avarii tõttu, on kindlustusseltsil võimalus nõuda hüvitist korteriühistult. See tähendab, et ühistu (nagu ka korteriomanik) peab hoidma oma vara korras. Tähtis on kehtestada ühistu ja kindlustusseltsi koostöö reeglid, mis kaitsevad elanike huve. Ühistu vastutab kommunikatsioonide, elektrijuhtumestiku ja prügiähtide eest, rääkimata tornmajade tulekustussüsteemidest.

Meie elu riskid

Vaidluste objektiks on kindlustussumma. Maja peremees soovib seda kindlustada odavamalt, kindlustusselts peab aga tõestama, milline on potentsiaalne risk ja kui palju läheb maksta kindlustus. Kõige suuremat kahju tekitab tulekahju. Ülemistel korrustel puhkenud tulekahju kustutamise tagajärjel saavad üldjuhul kannatada ka alumiste korruste korterid.

Kindlustusriskide kontseptsioon põhineb rahvusvahelistel kogemustel. Mitmekorruselise korterelamu puhul on kõige suurem risk seotud veetorustiku või kanalisatsiooni avariiga. Sageli kindlustatakse maja ka tormikahjustuste ja muude loodusõnnetuste vastu. Teine levinum risk on

vandalism ja vargused. Kuid suures majas on tavaliselt võimatu vältida sissemurdmisi, parem on kindlustada ühiskasutuses olev tehnika, arvutid. On vaja tegeleda aknaid, ukse ja lukke üldkasutatavates ruumides. Võrede asemel kasutatakse nüüdisaegseid aknaraame ja signalisatsioonisüsteeme. Pindade väljaüürimisel on vaja kindlaks teha, kui võrd need ruumid vastavad kindlustusnõuetele.

Kindlustusjuhtum tekib ootamatult, seepärast on vaja ebameeldivusi ette näha ning katus ja veevärk korda teha. Kõik, mida tahetakse kindlustada, peab olema eeskujulikus korras. Enne kindlustamist hinnatakse kindlustatava seisukorda. Kahju hindamise kulud ei kuulu kahjuhüvitise hulka.

Kinnisvaraobjekti hindamine

Milline on maja hinnanguline maksumus? Paneel- ja kivimajade seisukord ei põhjusta üldjuhul etteheiteid. Õismäe majad on suhteliselt uued, nende kindlustamisel määratakse summa, mille eest saab ehitada samasuguse elamu. Vanades elamurajoonides arvestatakse maja amortisatsiooni, mis arvatakse kindlustushinnast maha. See puudutab maju, mis on ehitatud 60. aastail või varem.

Kinnisvara hindamisega kindlustusseltsid ei tegele, see on kinnisvarafirmade või Tallinna Tehnikaülikooli ekspertiisbüroo ülesanne. Kindlustussumma arvutatakse välja üldpinna järgi. Arvestussummat võib veidi suurendada, kuid teatud piirini, see on ekspertide privileeg. Kui maja on täielikult rekonstrueeritud, võib kindlustusselts teha kindlustusjuhtumil mahahindluse.

Kahju hüvitissumma oleneb kindlustussummast. Parem on lasta teha ekspertiis ja määratleda maja kindlustuse reaalne maksumus. Kindlustussumma arvestamisel ei tasu spekuleerida, maja üle hinnata, sest normatiivist suuremat kahju ei hüvitata.

Keskmise viiekorruselise maja (üldpinnaga ligi 5000 ruutmeetrit) kindlustussumma on umbes 5000 krooni aastas. Keskmise üheksakorruselise maja kindlustus maksab kuni 10 000 krooni aastas. Ühe korteri kohta ei tule rohkem kui 20 senti ruutmeetrit kuus.

Igal majal on oma boonused, mis oleneb signalisatsiooni olemasolust, tuletõrjehüdrantide asukohast jne. Arvestustabelite järgi määratakse kindlaks omavastutuse summa (5000, 10 000 või enam krooni). See vabastab kindlustusseltsi vajadusest heastada pisikahjusid. Mida suurem on isiklik vastutus, seda väiksem on kindlustuskulu.

Tööde järelevalve ja vastuvõtmine

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) esindaja Urmas Murre sõnul nõuab elu kinnisvarafirmade sertifitseerimise uute eeskirjade vastuvõtmist.

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu hiljutisel koosolekul võeti vastu firmade sertifitseerimise alused. Liit väljastab sertifikaate firmadele ja halduritele ning on huvitatud tagasisidest – kui võrd leiab kinnitust haldaja kvalifikatsiooni tase. Eestis jätkub üleminekuperiood. Sugugi kõik ei vasta veel Euroopa normidele. See puudutab ka elamute hooldamist, remonti ja renoveerimist. Hindamiseks teenuse kvaliteeti, on vaja normatiive ja ekspertide abi.

Küsimused ehitajailt

Ammu ehitatud plokkmaja seisukorda mõjutab palju tegureid. Ehitajad mäletavad, milliseid töid sai kiirustades tehtud, et vaid maja tähtjaks valmis saaks. Otsaseinte paneelid kinnitati kohapeal valmistatud mördiga. Kui üks segu osutus teisest kõvemaks, hakkas sein «pungitama». Õismäe «hiina müüris» on näha, kuidas segu «mängib», tekib pinget ja konstruktsioon deformeerub.

Mõnedesse paneelidesse unustati kunagi panna soojusmaterjali, mistõttu korteris on külm. Niiskus imbub paneelidesse ka pragude kaudu. Seni ei ole leitud tõhusat viisi selle vastu võitlemiseks. Pragude kaudu tungib niiskus naaberkorrustele.

Pärast katuseremonti ilmub seintele, eriti otsaseintele, hallitus ja koguni kondensaat. Palju soojust läheb kaduma läbi tormajade seinte ja akende. Nendes majades on soojuskadu 20–30 protsenti tavalisest suurem.

Ehitusprojektides on ette nähtud sundventilatsioon viimastel korrustel, ventilaatorid peavad olema ka köögis ja vannitoas. See lahendab hulga probleeme. Juhtub, et uue katusekatte panekul on rikunud tehnoloogiat, ehitajad ei ole taganud niiskuse korralikku eemaldumist.

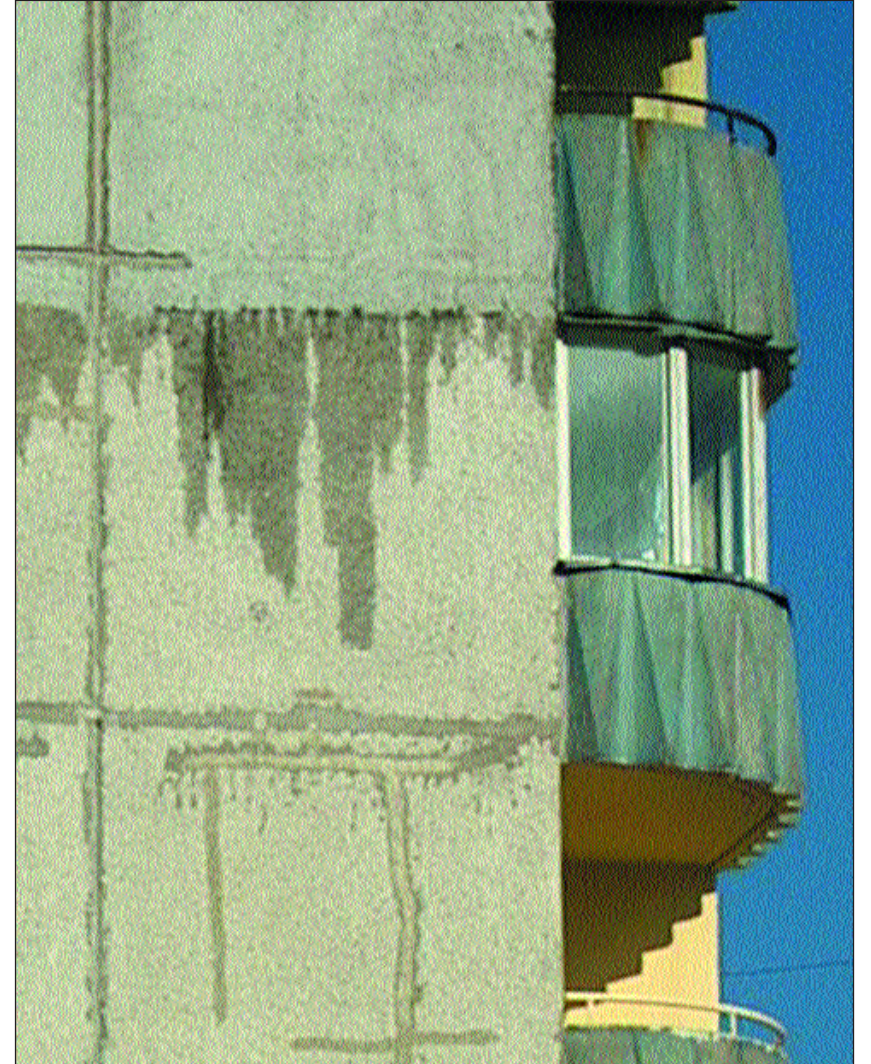
Veemullid tekivad katuse all ventilatsiooni väljalaskeavade kõrval. Kondensaat koguneb ülemisel korrusel ja jookseb sooja ilmaga mööda seinu alla. Mõnel pool on hakatud vooderdama liftiputkasid katustel, kuna nende paneelid on niiskunud ning nende ja katuse liitumiskohtadest imbub vesi konstruktsioonidesse ja sealt edasi üle kogu maja.

Järelevalve ja ekspertiis

Esimesi nõudeid liisingufirmaga lepingu sõlmimisel on range professionaalne kontroll ja järelevalve kvaliteedi üle. See teeb projekti kallimaks, kuid see-eest on korteriühistul garantii. Paljusid uusehitisi kureerivad eksperdid, nende teenused on kallid, kuid ka vastutus on suur.

Ühistu võib pöörduda ehitusfirma liidu või Tallinna Tehnikaülikooli poole, kus on erineva profiiliga spetsialiste, nii teadlasi kui ka praktikuid. Ühistul on ühele majale ekspertiisi tellida muidugi kallid, kuid võib välja töötada tüüp nõuded majade renoveerimiseks. Neid võiksid kasutada ka teised ühistud, kellel on samasugused probleemid.

Remondi puhul on vaja arvestada, et tööd saab teha vastavalt nende ehitusnormatiividele, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.



Paneelmaja «nuttev» sein rohkete remondijälgedega.

Hooldusfirmal peab olema kindlustus. Alates 2005. aastast on kõik korteriühistud kohustatud kindlustama majakarbi.

Kui te võtate renoveerimislaenu, sisaldab kalkulatsioon tingimata ka kindlustust. On olemas ehituskonstruktsioonide kindlustus ja vastutuse kindlustus kolmandate isikute ees. Iga ekspert soovib ühistul kindlustada mõlema variandi puhul. Kui teie territooriumil on ühistu liikmete või personali ebaõigete toimingute tagajärjel tekitatud kahju isikule, kelle elu või vara on miljonite peale kindlustatud, on ühistu sunnitud aastaid kahjusid korvama.

Aabitsatõed

Tuletage elanikele pidevalt meelde vastutuse eristamise reegleid – mille eest vastutab ühistu ja mille eest korteri peremees. Ühistu on moodustatud maja haldamiseks ja majandamiseks. Tema pädevuses on ehituskonstruktsioonid, seinad, ukсед, trepikojad, keldriruumid, katus ja remondifond. Näiteks elanikel ei ole eraomandiõigust keldriruumidele, nad ainult kasutavad oma boksit kui «mõttelist osa». Keegi ei või pretendeerida ega saada ühiskondlike ruumide peremeheks. Kõik püstikud esimese sisekraanini ja kogu soojussüsteem on ühistu omand, mille eest ta kannab solidaarset vastutust. Aknad ja rõdud on samuti ühistu ühisvalduses. Ja kui rõdud on kinni ehitatud, on see ebaseaduslik, kuna rõdu on osa majaomandist. Linnaosavalitsus ei ole maja omanik ja ühistu peab lahendama kõik oma probleemid ainult oma vahenditega.

Garantii tähtaeg on reglementeeritud ehitusseadusega. Minimaalne garantii kõigis ehitustöödeks on kaks aastat. Haabersti linnaosavalitsus on sõlminud mõne firmaga lepingud katuse remondiks kümneaastase garantiiga nii tööle kui ka materjalidele. Enne garantii lõppemist võib nõuda kahju hüvitamist või töö ümbertegemist vastavalt uuele võlaõigusseadusele.



Urmas Murre

Tuntud suurfirmadel on ehituskindlustus, mis eeldab, et pärast töö valmimist kannab vastutust kindlustusfirma. Vajadusel võtab ta endale kohustused lahendada kõik küsimused ühistuga.

Tähtis on leping õigesti sõlmida, sellest oleneb tulemus. Määrake kindlaks oma lõppeesmärk, mille poole püüdate, ja missugust kvaliteeti tahate saada. Seda nõudke ka konkursil osalevatelt firmadelt. Üks võlaõigusseaduse põhipostulaate sätestab, et edaspidised suhted rajanevad lepingul. Kõige tähtsam on teenuse hind. Kui teile pakutakse odavalt, saate kindlasti minimaalse teenuse. Kui hind on kõrge, võib lootuda head teenust, kuigi pole välistatud ka halvem variant. Soovitav on saada teostatavatele töödele ka garantii. Valige mitme ettepaneku seast! Iseasi, kui kõne all on tööd maksumusega mõni tuhat krooni.

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit koostab eeskirju, mille kohaselt kõik remondi- ja ehitustööd ning hooldus peavad vastama üldstandarditele. Standardid aitavad tellijal ja täitjal õigesti üksteist mõista ning lepinguid sõlmida.

Lisainfo: tel 613 9176,

www.ekhhl.ee