

# 7 SOOVITUST E HITUSE TELLIJALE

## Abimaterjal ehitustööde Tellijale

Autor: Mait Lillemäe

Käesolev abimaterjal annab ülevaate:

- Miks on odavam vigu ennetada;
- Miks ei tasu projekteerimisel kokku hoida;
- Kuidas leida hea ehitaja;
- Kuidas kontrollida ehitaja tausta;
- Kuidas pakkumisi võrrelda ja analüüsida;
- Mida peab arvestama ehituslepingu sõlmimisel;
- Kuidas kontrollida ehitustöid;
- Kuidas probleeme vältida.



Hea lugeja,

Täna, et tellisid käesoleva e-raamatu.

E-raamat on mõeldud abimaterjaliks e hitustööde tellijale. Käsitlemist leiavad kõige põhilisemad teemad ja kitsaskohad, millega e hituse Tellijal kokku puutuda tuleb.

Kõik soovitused on antud vaadatuna läbi e hituse omanikujärelevalve silmade.

Autor

## Sissejuhatas

Kuidas on siis võimalik oma le hea maja ehitada? Või oleks õigem küsida: kuidas maja ehitust korraldada ja kontrollida nii, et sellest tõesti kasu oleks ja lõpptulemusena saaks valmis hea maja?

Nagu iga suurem ost ikka, algab kõik andmete kogumisest ostetava kauba kohta. Ehitustööde tellimise puhul algab ostuprotsess oma vajaduste selgitamisest ja ehituskruudi valikust. Teine suurem etapp koosneb projekteerimisest, hea ehitaja leidmisest, soovide täpsustamisest kuni ehituslepingu sõlmimise ja ehitustööde kontrollimiseni välja. Järgnevalt juhin tähelepanu sellele, milliste ohtudega peaks arvestama ehitustööde Tellija, kellel on sobiv krunt ostetud ja kohalikust omavalitsusest projekteerimistingimused väljastatud. Ehk siis käesoleva kirjatüki põhiohk on sellel, mis algab projekteerimisest ja lõpeb valmis ehitustöödega.

### 1. Odavam on vigu ennetada

Väike Mihkel on lõpetamas oma kaks tundi kestnud legomaja ehitustöödega, vaid mõned katuseklotsid on veel panna jäänud, kui äkki jookseb tuppa mänguhoos Maria, kes komistab ja kukub Mihkli majale peale. „Mis sa tegid? See on nüüd rikutud! Ma pean jälle kõik

otsast peale tegema,“ on poiss oma õe peale pahane. Ta ajab tüdruku toast välja, korjab klotsid kokku ja alustab uue maja ehitamist.

Pärismajasid ehitame me tavaliselt oma elu jooksul vaid korra. Kui midagi on rikutud või valesti tehtud, ei saa kõike otsast peale alata.

Olgu siis probleemiks puudulikult paigaldatud soojustus või äravajunud põrand. Ehitustööde ümbertegemine või parandamine on väga kallid ettevõtmised. Ehitustöid õigesti planeerides ja kontrollides on võimalik probleeme ennetada.

*Ehituses kehtib kuldreegel: „Odavam on vigu ennetada“*

## **2. Korralik projekt**

Kõik algab detailsest projektist. Kui seaduse järgi piisab ehitusloa saamiseks eelprojektist, siis realselt ehitama asudes kipub sellest paraku aga väheks jääma.

Asi on nimelt selles, et eelprojekti idee on kavandatava ehitise üldine kirjeldamine, millest võib küll kohaliku omavalitsuse jaoks piisata, kuid ehitamise jaoks on vaja detailidesse minna.

Mis juhtub, kui eelprojekti järgi ehitada? Ega muud midagi, kui see, et ehitaja ja Tellija teevad projekteerija töö ise ära.

Paremal juhul pakub ehitaja Tellijale kooskõlastamiseks plaanitava lahenduse ja asub tegutsema. Halvimal juhul otsustab töömees, kuidas on õige ja kuidas on „alati“ tehtud, ning teeb ära. Sellistel juhtudel tekib nn „tööprojekt“ mida tavaliselt paberile ei panda ja mille on koostanud inimesed kellel projekteerimise kogemus ja teadmised puuduvad.

Paraku ei saa mitte kumbagi lahendust korrektseks pidada, sest üldiselt ei ole ei ehitajal ega ka ehituse Tellijal projekteerimise õigust ega ka vastavaid oskusi (kogemusi). Näitena võiks tuua tüüpilise arusaama korstna isoleerimisel põlevmaterjalidest. Kõik me oleme kuulnud, et kasutada tuleb kivivilla. Õige! Aga seda, et tegelikult tavaline kivivill ei kõlba, teavad vähesed. Ja pannaksegi kivivill, tavaline.

Soovitan projekteerimisele märksa suuremat rõhku panna ja ehitust alustada vähemalt põhiprojekti järgi. Veel parem, kui on tööprojekt. Nii saab Tellija kindel olla, et kõik olulised sõlmed on läbi mõeldud ja risk ämbrisse astuda on miinimumini viidud. Ehitaja saab aga keskenduda oma põhitegevusele: ehitamisele.

Miks siis eelprojektiga piirduakse? Vastus on lihtne: loodetakse kokku hoida. Kui eelprojekti eest küsitakse ca 1500 €, siis põhiprojekt maksab juba ca 3000 €. Tööprojekti staadiumis arhitektuurne projekt

aga ca 5500 €. Kui siia lisada veel konstruktiivne projekt ja eriosad, on lõpphind üsna krõbe.

### **Projekteerimiselt kokkuhoidmine on petlik**

Kui esmapilgul tundub, et eelprojektiga piirdudes kaasneb märgatav kokkuhoid, siis see on üldjuhul petlik. Mida vähem on ehitajal infot ehitatava hoone kohta, seda suurem on oht, et ehitaja ei lasku ka pakkumise faasis piisavalt detailidesse ja ehitushind hakkab reaalselt ehitades ja kliendipoolseid täpsustusi järgides järjest tõusma. See on ka loogiline, sest ega ehitaja ei ole selgeltnägija, et teaks Tellija soove ja mõtteid ilma detailse projektita. Probleem on väiksem siis, kui Tellija teab lepingut sõlmides selgelt, milline peab lõpptulemus olema ja kõik oluline mis projektis puudu on, kirjutatakse lepingusse sisse. Siis peab see leping muidugi ka ehitusplatsil olema, et töömees saaks näpuga järge ajada.

Ka ehitustööde kvaliteedi kontrollimine on eelprojekti järgi ehitamisel üks kitsaskohti. Tihti arvatakse, et kui on palgatud omanikujärelevalve, siis tema töö on kõik see, mis projekteerimisel on puudu jäänud. „Tema on spetsialist ja küll kõik laabub, kui ta olemas on“. Ehk siis eeldatakse, et omanikujärelevalve mõtleb välja kõik puuduvad sõmlahendused ja näitab ehitajale, kuidas ja miks midagi teha. Omanikujärelevalvelt sellist teenust naljalt ei saa (ei tohiks saada). Kui mõni omanikujärelevalve tegija hakkabki omi

lahendusi joonistama, siis on tema enda poolt pakutud lahendustele omakorda omanikujärelevalvet vaja (projekteerimist peab kontrollima omanikujärelevalve).

Omanikujärelevalve põhiline eesmärk on kontrollida projektijärgset ehitamist, mitte projekteerimisteenuse osutamine. Oletame, et omanikujärelevalve teenuse pakkuja hakkabki ise projektile lisasid koostama, kuid see on ju samuti teenus, mille eest tuleb maksta. Lihtsam ja kindlam on see raha projekteerijale maksta ning tellida korralik projekt.

Lisaks projekteerimise kvaliteedile tasuks arvestada ka sellega, et projekteerimine võtab omajagu aega. Kui on plaan suvel kopp maasse lüüa, peaks juba talvel projekteerimisega alustama.

Kui allpool tuleb pikemalt juttu ehitaja valikust, siis projekteerija valik tuleks teha samadel alustel. Ainus suurem erinevus on see, et projekteerijal peab olema Majandustegevuse registris (MTR) <http://mtr.mkm.ee/> majandustegevusteade projekteerimise kohta.

### **3. Ehitaja valik**

Kõige olulisem ehitustööde tellimise juures on hea ehitusfirma leidmine. Kui see hästi õnnestub, siis on hea lõpptulemus garanteeritud. Just sellepärast soovitan ehitusfirma valikule väga suurt rõhku panna.

Kuidas siis leida see hea ehitusfirma? Kahjuks üks ja ainuõige valem puudub. Annan mõned soovitused, millega peaks valikut tehes arvestama ja mida tuleks kontrollida.

### **Sõprade ja tuttavate soovitused**

Üldiselt on nii, et inimesed kipuvad oma halbadest kogemustest tunduvalt rohkem rääkima kui headest kogemustest. Kui juba tutvusringkonnas on üks või mitu inimest, kes mingisugust konkreetset ehitusfirmat sulle soovitada julgevad, on pool võitu käes. 100% kindlust see siiski ei anna, sest võib ju olla, et soovitatud firmas ei tööta enam ammu neid inimesi, kes sellest firmast „hea firma“ tegid. Igal juhul, olgu siis tegemist kas tuttava või võõraga, tausta peaks ikka kontrollima.

### **Varem tehtud tööd**



Peaks vaatama ehitaja poolt varem tehtud töid ja uurima endistelt klientidelt ehitaja kohta tagasisidet. Igal korralikul ehitusfirmal on kliendid, kelle kontakte ei tohiks olla probleem avaldada. Kui mingil põhjusel neid kontakte ei ole või ei taheta avaldada, soovitan läbirääkimised lõpetada.

Mõned küsimused, mida võiks endistelt klientidelt küsida: kuidas pidas ehitaja tähtaegadest kinni, kas püstiti eelarves, kuidas on lood ehitustööde kvaliteediga jne.

### **Kas ehitusfirma võib üldse ehitada?**

Esmapilgul tundub imelik küsimus. Loomulik, et ehitusfirma võib ehitada. Paraku nii lihtne see ei ole. Ehitusalal tegutsemine eeldab vastavat majanustegevusteadet Majandustegevuse registris (MTR) <http://mtr.mkm.ee/>. Nii kurb kui see ka ei ole, paljudel väiksematel ehitusteenust pakkuvatel firmadel registreering puudub. Üldiselt on registreering jäänud tegemata selle tõttu, et puudu on vastutav isik, kes on registreeringu saamise eelduseks. Vastutaval isikul peab olema kõrgem ehituslik haridus ja ka erialane töökogemus. Lisaks tuleb vastutaval isikul end pidevalt täiendada. Minu arvates on väiksemate firmade jaoks just vastutava isiku puudumine saatuslikuks saanud. Olgu kuidas on, aga kindel on see, et ilma registreeringuta ehitada ei tohi.

### **Maksuvõlad**

Üks hea moodus firma maksekäitumist kontrollida on <http://www.krediidiinfo.ee/> andmebaasi kasutamine. See näitab, kas ettevõttel on maksuvõlg või mitte. Võla olemasolul on ära näidatud ka selle suurus. Kui väiksematel ehitusfirmadel on üsna tihti mingisugune maksuvõlg, siis tasuks tähele panna, kui suur see võlg on, ja võiks ehitajalt vajadusel ka uurida võla tekkimise tagamaid. Väike maksuvõlg üldiselt eriliseks ohuks ei ole. Kui võlg on aga samas suurusjärgus või suurem kui ettevõtte põhikapital (OÜ puhul tavaliselt 2556 EUR), on see kindlasti probleemiks ja tasub tõsiselt kaaluda, enne kui sellise ehitajaga läbirääkimisi jätkata.

### **Võlad teistele isikutele**

Maksuvõlgade puudumine ei tähenda alati seda, et firmal võlad sootuks puuduvad. Krediidiinfos ei kajastu sellised võlad, mis ollakse võlgu teistele firmadele või eraisikutele. Siin on abiks inkassofirmad. Võib helistada või siis kodulehtedelt vaadata. Enamus inkassofirmadel on võlgnike nimekiri kodulehel olemas.

### **Päringud otsingumootorite kaudu**

Tean paari ehitusfirmat, kes riigihangetel osalemise õiguse nimel on krediidiinfo suutnud puhtana hoida. Kui aga Google või Neti otsingumootori kaudu firma kohta päring teha, on tulemuseks mitu lehekülge erinevaid „halbu“ uudiseid nende esmapilgul puhaste

firmade kohta. Kui riik oma hangete korraldamisel googeldamisega ei tegele, siis Sina võiksid seda siiski teha.

### **Kontrolli firma võtmeisikuid**

Olgem ausad, ettevõtte ilma oma juhtideta ei ole mitte midagi. Kuna iga ettevõtte taga on keegi, kes „niite tõmbab“, siis miks mitte kontrollida, kes neid niite siis ikkagi tõmbavad. Võtmeisikute (juhatuse liikmed OÜ puhul) kohta on võimalik infot saada äriregistrist <https://ariregister.rik.ee/>. Kui ettevõtte juhatuse liikmed on teada, siis pelgalt nende nimede teadmiselega pole midagi peale hakata. Tuleb taas Google või Neti abi kasutada ja selgeks teha, kellega tegu.

### **Ettevõtte vanus**

Siililegi selge, et kellelegi ei meeldi, kui tema pimesoolt hakkab opereerima arst, kes on kuu aega tagasi ülikooli lõpetanud ja esimest päeva tööl. Umbes sama on ehitusfirmadega. Miks ma peaksin usaldama niivõrd suure investeeringu firmale, mis on tegutsenud heal juhul aasta? Olgu kuidas on, aga kogemus maksab palju. Firma vanust saad kontrollida äriregistrist.

### **Kasum või kahjum**

Ettevõtte mõte on kasumi teenimine. Raskel ajal on kahjum arusaadav, kuid kui ettevõtte on pikema aja jooksul kahjumis, siis

tuleks selline tegevus lihtsalt lõpetada. Ja ei soovita kahjumis ettevõttega tegemist teha. Kasumi ja kahjumi kontrollimine on keerulisem lugu, sest Aastaruanne ei näita hetkeolukorda. Aastaruannetega on võimalik tutvuda (tasu eest) äriregistris <https://ariregister.rik.ee/>.

## **Ehitusfoorumid**

Nagu juba eelpool kirjutasin, levib hea uudis palju aeglasemalt kui halb. Kui ehitusfoorumites toimub üldjoontes üks suur lahmimine ja üksteise maha tegemine, võib üht teist (enamasti negatiivset) kasulikku huvipakkuva ehitusfirma kohta siiski leida. Muidugi jääb foorumite info usaldusväärsus juba Sinu otsustada. Üldreegel on aga see, et probleemsed ehitajad leiab kiiresti üles. Populaarsemad ehitusfoorumid:

Vennad Ehituse ehitusfoorum: <http://www.ehitusfoorum.com/>.

Ehitusinfo ehitusfoorum: <http://ehitusfoorum.ehitusinfo.ee/>

Ehitusabi ehitusfoorum:

<http://www.ehitusabi.ee/index.php?op=forum>

## **Kas ettevõttel on sertifitseeritud kvaliteedisüsteem?**

Üha enam on ehitusettevõtted hakanud ISO 9001 standardi järgi kvaliteedisüsteemi juurutama ja sertifitseerima. Tore, kui see olemas on, sest usaldusväärsus tõuseb kvaliteeti hindava ettevõtte vastu paar pügalat kindlasti. Samas on jäänud mulje, et kohati

sertifitseeritakse vaid selle jaoks, et oma kodulehele ilus logo saada ja lihtsalt tublimana näida. Sertifikaatide kohta saab lugeda Eesti Kvaliteediühingu kodulehelt: <http://www.eaq.ee/>

#### 4. Analüüsi pakkumisi

Kui sobivad ehitajad on välja valitud, tuleks hakata pakkumisi süvitsi analüüsima. Oluline on see, et pakkumised oleksid lõpliku otsuse tegemiseks võrreldavad ja detailideni lahti kirjutatud ning kõik lõpptulemuse valmimiseks vajalikud tööd oleks kirjas.

Et pakkumised oleksid võrreldavad, on hea, kui pakkumise küsimise juures oleks tööde nimekiri, mis on pakkujale järgimiseks kohustuslik. Nimekiri peaks sisaldama kõiki vajalikke töid, et hiljem ei tekiks olukorda, kus midagi on kahe silma vahele jäänud. Kuna kõigist tegemisele kuuluvatest töödest nimekirja koostamine on ehitusala tundmist nõudev töö, on mõttekas see koostada ehitusala asjatundja abiga.

Ajanappuse tõttu ei viitsi ehitajad üldiselt väga detailseid pakkumisi teha, kui nad ei ole edasises koostöös kindlad. Seetõttu on hea viimastele sõelale jäänud kandidaatidele kindlasti mainida, et nemad koos paari konkurendiga on jäänud ja lepingu sõlmimise võimalus on

üsna suur. Nii on ehitajal huvi oma pakkumist detailsemaks ja arusaadavamaks muuta.

Kui pakkumised on laekunud, tuleb hakata neid võrdlema. Võrdlema peaks iga tööloiku eraldi ja küsima pakkujatelt lisainfot, kui mõni hind tundub võrreldes konkurentidega kas liiga odav või liiga kallis. Samuti tuleks vaadata, et hinnatase oleks kogu pakkumise lõikes ühtlane, et ei tekiks olukorda, kus näiteks hoone karp on ülehinnatud, viimistlus ja eritööd aga alahinnatud jms. Nii võib juhtuda, et lepingu lõpphind tundub soodne, kuid peale karbi valmimist selgub, et planeeritud hindadega ei suudeta töid lõpetada.

Ära vali kõige odavamat pakkumist. Väga odava hinna juures tuleb silmas pidada, et üldiselt sapaka hinnaga mersut ei saa. Odav hind tähendab tööjõu või materjalide pealt kokkuhoidu. Või on midagi kogemata (või ka meelega) välja jäetud. Paraku ei ole ükski variant hea.

Lõpliku otsuse tegemisel on kindlasti määrav tähtsus ka psühholoogilistel teguritel: kuidas ehitaja suhtleb, oma seisukohti väljendab jne. Kindlasti ei tasu esimese mesijutu järgi otsustama asuda. Hiljem, kui selgub, et hea jutuga „kulda väärt“ ehitaja on tegelikkuses kõike muud kui asjatundja ehitusalal, võib see kurjalt kätte maksta.

## 5. Lepingu sõlmimine



Kui ehitaja on valitud ja hinnas kokku lepitud, tuleb kokkulepped ka paberile panna, et hiljem midagi ei ununeks ja ei tekiks vasturääkivusi ühe või teise kokkuleppe osas. Olgu vahemärkusena mainitud, et tavapraktikas süvenetakse lepingusse tähelepanelikumalt alles siis, kui probleemid ja lahkarvamused on juba tekkinud. Hakatakse lepingus näpuga järke ajama ja kirutakse, et oleks pidanud üht või teist olukorda paremini reguleerima.

Parimal juhul, kui lepingule eelnev ehitaja valik on hästi õnnestunud, ei pruugi lepingut üldse enam vaja minna. Aga valmis peab olema ka halvimaks ja töötama selle nimel, et kõik oluline saaks lepingusse kirja.

### **Kvaliteet**

Erilist tähelepanu juhin ehitustööde kvaliteedile, mis tuleb lepingus kindlasti ära fikseerida. Kui kvaliteet jäetakse lepingus fikseerimata, ei ole ehitajal millegi järgi ehitada ja Tellijal ei ole millegi järgi ehitustööd kontrollida.

Kuna Eestis on hetkel omad kvaliteedinormid suhteliselt puudulikud või kohati üldse puudu, kasutatakse põhiliselt Soome norme (RYL). RYL normid on sadaval Ehituskeskuses: <http://ehituskeskus.ee/>.

### **Sanktsioonid**

Teine oluline osa on sanktsioonid, mida samuti lepingust välja jätta ei tohiks. Kui ehitaja rikub lepingut, siis peab olema mingisugune vahend ehitaja ohjeldamiseks. Kui seda ei ole ja ehitaja valik ei ole samuti kõige parimini õnnestunud, on probleemid kiired tekkima. Mõistlik on lepingusse kirja panna leppetrahvid kindlate lepingupunktide rikkumise eest. Eraldi sanktsioon peaks olema ka ehitustööde lõpptähtaja ületamise eest.

### **Ettemaks enne töödega alustamist**

Kõige suurem probleem Tellija vaatenurgast on ettemaksu maksmine. Kõik me teame kedagi, kes teab kedagi, kes on ehitajale makstud ettemaksust ilma jäänud.

Tellijale oleks kõige parem ja kindlam, kui ettemaksu tegema ei peaks. Ehitaja teeb mingisuguse tööloigu valmis, Tellija vaatab üle ja maksab tehtud töö eest.

Enamus ehitusfirmasid soovib aga enne ehitusega alustamist ettemaksu. Loogiline, sest keegi ei taha oma raha eest teisele



ehitada. Samas ei soovi ehituse Tellija enne maksta, kui ta tulemust ei näe. Risk on mõlemal poolel. Mida siis teha?

Ettemaksu tasumine peaks olema otseses sõltuvuses ehitusettevõtte valikuga (kontrollimisega). Kui firma valik on olnud pealiskaudne, siis tasuks ettemaks välistada. Kui aga ehitaja on valitud hoolega, taust on kontrollitud ja endiste klientide tagasiside on hea, siis miks mitte ehitajat usaldada ja ettemaks teha.

Samas tekib küsimus, et miks korralik ehitaja ei võiks ilma ettemaksuta ehitada ja tehtud tööde eest raha küsida?

Minu arvates mängib siin olulist rolli ehitusfirma suurus. Suurem firma võib ilma ettemaksuta ehitada, kuid nagu ikka kaasnevad suurema firma valiku puhul ka suuremad kulud (suurem firma=suuremad püsikulud jne). Väike firma ei suuda aga üldjuhul ilma ettemaksuta ehitamist alustada.

Üks „kirik keset küla“ võimalus on see, et arveldatakse tihti. Näiteks korra nädalas. Siis ei ole Tellijal vaja ettemaksu teha ja samas on ehitaja riskid väikesed, sest isegi kui Tellija tehtud tööde eest ei maksa, siis kaotatud on vaid ühe nädala tasu.

## **Raha maksmine**

Kui ettemaksu osas on mingisugune kokkulepe olemas, on kohe järgmine probleem taas rahaga seotud. Nimelt on probleeme ka peale ettemaksu tegemist tööde vastuvõtmisega ja nende eest raha maksmisega.

Kui ehitaja ja Tellija on kokku leppinud, et raha maksmine toimub sõltumatult tööde vastuvõtmisest (näiteks mingisuguse graafiku järgi), on 90% juhtudel tulemuseks see, et Tellijal puudub kontroll teostatud tööde ja makstud summade üle.

Soovitan lepingus fikseerida, et ehitustöö X eest toimub raha maksmine AINULT siis, kui töö X on Tellija poolt üle vaadatud ja heaks kiidetud. Selliselt säilib ehitajal huvi töid ette näidata ja samas tagada kvaliteet, sest AINULT sellest oleneb, kas ehitaja saab arve esitada või mitte. Tellija jaoks annab selline (üldlevinud, kuid eramute ehituse juures harva kasutatav) üleandmise ja maksmise kord kindlustunde, et tasutud on tõesti konkreetse ja mõõdetava töö eest ning ühtlasi säilib hea ülevaade tehtud ja tegemata töödest.

Hea külg võrreldes graafikujärgsete maksetega on ka see, et lahkarvamuste tekkides on lepingu lõpetamisel võimalik lihtsamalt ja konkreetsem punktis tööd kokku võtta (lahkarvamused saavad

eeldatavasti olla vaid viimase, probleemide tekkimise hetkel akteerimata-tasumata osas).

### **Dokumentatsiooni esitamine**

Hea moodus hilisemaid probleeme vältida on ehituse dokumentatsiooni üleandmise sidumine samuti arve tasumisega (arve tasumise eelduseks). Ehk siis selliselt, et valmis tehtud kvaliteetse töö ette näitamisel esitab ehitaja ka selle töö kohta käivad dokumendid (kaetud tööde akt kaetud tööde puhul, materjalide sertifikaadid, hooldusjuhised jms).

Ehitaja jaoks on see jube tüütu, kuid on teada tõde, et objekti lõplikul vastuvõtmisel hakkab tagantjärgi dokumentide treimine. Alates ehituspäevikusse luuletuste kirjutamisest ja lõpetades suvaliste materjalide sertifikaatide esitamisega. Tunduvalt valutum ja efektiivsem on dokumendid kohe jooksvalt välja nõuda. Kui see ka lepingus kokku lepitud saab ja realselt selliselt ka talitatakse, jääb ära hulk peavalu.

### **Kasuta juristi abi**

Kuna lepingu koostamine vajab süvenemist ja kohati ka eriteadmisi õiguse valdkonnast, on soovitav kutselise juristi abi kasutada. Kohe kindlasti ei tohiks ehitaja poolt koostatud lepingut ilma süvenemata

allkirjastama kiirustada. See viga on tehtud väga paljudel Tellijatel ja üldiselt ka kurjalt kätte maksnud.

Suurimad puudused ehitaja poolt koostatud lepingutes ongi kvaliteedinormide ja sanktsioonide puudumine. Sellisel juhul on väga keeruline head tulemust eeldada. Olgu ka vihjeks öeldud, et ega sanktsioone üldiselt eriti ei rakendata (vähemalt eratellijad seda ei tee), aga fakt, et sanktsioon on lepingus kirjas, motiveerib ehitajat lepingutingimustest kinni pidama.

## 6. Kvaliteedi kontroll

Ehitusseadus nõuab, et muuhulgas ka omale eramu ehitamisel tuleb omanikujärelevalve palgata. On tellijaid kes on otsustanud omale ehitades ise järelevalvet teha, eirates seadust. Ilma ehitusalaste teadmisteta tuleks aga kindlasti omanikujärelevalve teenus asjatundjalt tellida, sest pisemgi eksimus ehitaja poolt võib hiljem väga kalliks maksma minna. Toon mõned näited:



- betoonpõranda alune täitepinnas on jäetud piisavalt tihendamata – tulemuseks praod, vajumid, kütetorude kahjustused...
- ebakvaliteetne seinte soojustamine – tulemuseks „ilma“ kütmine, suured küttearved ja märjad seinad..

- Katuse aluskattekiile puudulik paigaldus – tulemuseks läbijooksud ja hallitus..



Pilt 1. Veekahjustus (huvitav, milline elutegevus selle kipsplaadi sees toimub?)

## 7. Kui tekivad probleemid

Probleemide ilmnedes on kõige mõistlikum laua taga asjad selgeks rääkida. Nii ka üldiselt tehakse ja peabki tegema. Probleem on aga selles, et ei kohtumisi ega ka kohtumistel tehtud olulisi kokkuleppeid ei protokollita. Jääb suusõnaline kokkulepe. See ei ole iseenesest paha, sest näitab usaldust, kuid esimese probleemi ilmnemisel on kokkulepe nagu nõia väel ununenud (unustab see pool, kellel on kasulik unustada).

Suusõnalised kokkulepped on olulised, ei saagi vastupidist väita. Ei ole ka mõeldav, et Tellija (või ehitaja) protokollib kõike, mida ehitusobjektile otsustatakse või arutatakse. See kuulub juba paranoia valdkonda ja tekitab paksu verd. Kuid olulised kokkulepped tuleb siiski kirja panna ja allkirjastada.

Alternatiivina võib koosolekust kokkuvõtte teha ja kõigile osapooltele e-maili peale saata.

## Kokkuvõtteks

Millest siis koosneb see redel, mille lõpus paistab Hästi ehitatud maja või ükskõik milline konkreetne ehitustöö? Minu arvates on see redel selline (Tellija vaatevinklist vaadatuna):

- Detailne ja läbimõeldud projekt;
- Hoolikas ehitaja valik;
- Detailne tööde nimekiri;
- Tasakaalus leping;
- Tasemel projektijuhtimine;
- Kvaliteedikontroll;
- Õiglane, kuid mõistlik Tellija 😊

## Lõpetuseks

Olen kindel, et eelnenud juhiseid arvesse võttes oled ehitustööde Tellijana suure sammu võrra kvaliteetsele lõpptulemusele lähemal.

## Autoriõigus

E-raamat on tasuta. Seda ei tohi müüa ega avaldada muu nime all.

## Autorist

Mait Lillemäe tegeleb igapäevaselt ehituse omanikujärelevalve teenuse osutamisega, ehitusfirma juhtimisega ja ehitusõiguslaste konsultatsioonide andmisega.



Oma ehitusalase karjääri jooksul on ta ehitanud käsitööna palkmaju, olnud üldehitaja ja tegelenud ehituseelarvestamisega ning ehitusmaterjalide müügiga.

Maiduga saab ühendust võtta kirjutades meiliaadressile [mait@profeld.ee](mailto:mait@profeld.ee) või helistades telefoninumbrile 53427733.  
[www.omanikujarelevalve.com](http://www.omanikujarelevalve.com)  
<https://www.facebook.com/omanikujarelevalve/>