

REKONSTRUEERIMISE TERVIKPROTSESS- MILLISEID VIGU ON VÕIMALIK VÄLTIDA?

Tambet Türk

6-7. august 2020

Balti Vara Fassaadid OÜ

- Turul tegutsenud üle 16 aasta
- Kontorid Tartus ja Tallinnas
- Rekonstrueerinud 280 korterelamut, millest üle poole on terviklahendused
- 2015-2020 SA KredEx toetuse raames on valminud 60 korterelamut üle Eesti
- Tütarettevõtte Eesti Soojustusprojekt OÜ on koostanud 2015-2020 SA KredEx toetusmeetme raames üle 100 terviklahendusega põhiprojekti

1. Arutage korterelamu sees rekonstrueerimist

- Hinnake korterelamu seisukorda, elanike meelsust jms
- Uuringe teiste korterelamute kogemusi
- Tutvuge KredExi tingimuste ja hindadega!
- Uurige kodupanga laenuvõimalusi!
- Koondage enda ümber majasisene meeskond
- Jaotage rollid ning määrake tähtajad

2. Valige tehniline konsultant

- Uurige teiste korterelamute kogemusi tehnilise konsultandi valimisel
- Mõelge läbi tehnilise konsultandi tööülesanded
- Korraldage kindlatel tingimustel hange!
- Uurige tausta, varasemat töökogemust (pole mõistlik lähtuda ainult hinnast)

2.1 Koostage esialgne rekonstrueerimise plaan koos ehituseelarvega

- Suuresti on see tehnilise konsultandi pädevuse küsimus

2.2 Küsige pangalaenu konkreetset pakumised

- Uurige erinevaid pankasid
- Veenduge ehituseelarve suurusjärgu õigsuses (pigem suurem, kui väiksem)!

3. Üldkoosoleku otsus projekteerimiseks ja rekonstrueerimise rahastamiseks

- Tehke selgitustööd korteriomanikele
- Paluge aktiivset osavõttu, vajadusel koguge volikirju
- Tehke ükselt-uksele selgitustööd trepikodade kaupa (rollide jaotus!)
- Uurige digikoosoleku läbiviimise võimalusi
- Juhatuse koosolekud Zoom keskkonnas

4. Koostage projekteerimise lähteülesanne, võtke hinnapakumised, sõlmige töövõtuleping

- Suuresti tehnilise konsultandi pädevuse küsimus (hinnake senist pädevust, vajadusel kaaluge alternatiive)!
- Mõelge läbi, mida konkreetsemalt soovite ning millised on rahalised võimalused!
- Tuleb läbi mõelda detailsemalt, kui lihtsalt „soojustada seinad ja katus“.
- Reservi vajadus projekteerimisel (rõdud, drenaaz jms)!
- Uurige tausta, varasemat töökogemust (pole kohustust lähtuda ainult hinnast)

4.1 Hinnake projektilahenduste maksumust, täiendage põhiprojekti, taotlege ehitusteatis

- Suhelge peaprojekteerijaga, esitage oma seisukoht, uurige maksumust
- Hilisemas faasis on keeruline midagi lisada ja muuta

5. Esitage taotlus KredExile

**6. Vastavalt KredExi ekspertiisi märkustele
korrigeerige põhiprojekti
(projekteerimise töövõtuleping peab seda osa ka
katma)**

7. Korraldage peatöövõtu ehitushange (hanketingimused!)

- Suuresti tehnilise konsultandi pädevuse küsimus
- Mõelge läbi kvalifitseerimistingimused ja hindamiskriteeriumid (seadke piisav lävend, et oleks tagatud pädevate ettevõtete osalemine)
- Kaaluge võimalikke hindamiskriteeriume - 50%-70% rahast on ühistu omafinantseering (pangalaen 20 aastaks, 5 aastane garantii!)
- Peatöövõtja valikul on pangad nõudeid karmistanud (kahjum, maksuvõlad jms)
- Suuremahulised rekonstrueerimised nõuvad finantsvõimekust
- Näide: 1miljon/1aasta/50%/30% (90 kalendripäeva)/20% (90 kalendripäeva)!

8. Korraldage omanikujärelvalve hange (kolm hinnapakumist)

- Uurige teiste korterelamute kogemusi omanikujärelvalve valimisel
- Mõelge läbi omanikujärelvalve tööülesanded
- Korraldage kindlatel tingimustel hange!
- Uurige tausta, varasemat töökogemust (pole mõistlik lähtuda ainult hinnast)

9. Korraldage üldkoosolek rekonstrueerimise maksimumuse kinnitamiseks

10. Esitage dokumendid panka, saage laenuotsus

11. Esitage dokumendid KredExile, et saada lõplik rahastamise otsus

Tänan kuulamast!

Tambet Türk
Balti Vara Fassaadid OÜ
Tel. 55563689
Tambet.tyrk@baltivara.ee
www.baltivara.ee