



**EESTI KORTERIÜHISTUTE
VIRUMAA FOORUM
05.03.2015**

Praktilised sammud tehnilise konsultandina

Comment 10Ü

KREDEX TOETUSED

Korterelamute rekonstrueerimistoetust rahastatakse perioodil 2015-2020 Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondist ning eraldamise kogueelarve on **102 miljonit eurot**.

Toetuse jaotamist reguleerib Majandus- ja Taristuministeeriumi määrus nr.23 “**Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused**” (vastu võetud 20.03.2015.a.)

Kõik eelpool määrusega seonduv on lahti kirjutatud KREDEX-i kodulehel

KREDEX-i toetuse saanud KÜ-d seisuga 01.01.2016.a.

Esialgne Kredex-i toetus	4 193 266,06
Lõplik Kredex-i toetus	2 933 221,29
KOKKU	7 126 487,35

TEHNLINE KONSULTANT

- Vastavalt Majandus- ja Taristuministeriumi määrusele nr.23 “**Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused**” (vastu võetud 20.03.2015.a.) tuleb tehnilise konsultandiga sõlmida leping nendel korterühistutel, kes soovivad taotleda **KREDEX-i toetust 25% ja 40%**
- Leping tehnilises konsultandiga tuleb sõlmida **enne** KREDEX-ile taotluse esitamist. Leping peab kehtima vähemalt **rekonstrueerimistöde lõpuni**.
- Ehitusperioodil on vajalik täiendavalt tehnilise konsultandi lepingule sõlmida ka **omanikujärelevalve leping**.
- Tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve valimiseks vajalik korteriühistul vajalik võtta vähemalt **kolm** pakkumist.

KES ON TEHNILINE KONSULTANT

1. Tehnilise konsultandina võib tegutseda **füüsiline isik**, kes on läbinud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt heaks kiidetud **koolitusmooduli** alusel läbiviidud korterelamute rekonstrueerimise pädevuskoolituse ja sooritanud koolituse läbimist tõendava **eksami**
2. Tehniline konsultant osutab teenust **kirjaliku lepingu alusel**, mis on sõlmitud taotleja ja tehnilise konsultandi vahel või taotleja ja ettevõtja vahel, kelle kaudu tehniline konsultant teenust osutab. Tehniline konsultant võib tegutseda ka füüsilisest isikust ettevõtjana.
3. Tehniline konsultant peab pakkuma **sõltumatut teenust**. Tal ei tohi olla majanduslikke huvisid ettevõtjate suhtes, kes on teiste osapooltena kaasatud rekonstrueerimisprotsessi – projekteerija, ehitaja jne.
4. Taotleja on kohustatud valima tehnilise konsultandi ainult, **SA KredEx kodulehel avaldatud nimekirjast**. (kaugemad tavaliselt kallimad)

TEHNLINE KONSULTANDI TÖÖDE ETAPID

1. Tehnilise konsultandi töö **ettevalmistaval** perioodil
2. Tehnilise konsultandi töö **ehitusperioodil**
3. Tehnilise konsultandi töö **garantiiperioodil**

TEHNLINE KONSULTANT - ÜLESANDED

Tehnilisel konsultandil on vastavalt Toetuse saaja ja konsultandi vahel sõlmitavale lepingule osalised või täies mahus alljärgnevad ülesanded:

- 1) ehitusprojekti (vähemalt põhiprojekti staadiumis) projekteerimistööde tellimise ettevalmistus ja projekteerimiseks hangete läbiviimine;
- 2) nõustamine ehitusprojekti koostajatega lepingu sõlmimisel;
- 3) projekteerimistööde ja ekspertiisi koordineerimine;
- 4) ehitushangete ettevalmistus ja hangete läbiviimine ning seonduv nõustamine;
- 5) nõustamine ehitustööde töövõtjaga lepingu sõlmimisel;
- 6) toetuse dokumentatsiooni ettevalmistamise ja komplekteerimise nõustamine ning ettevalmistus;
- 7) rekonstrueerimistööde koordineerimine;
- 8) rekonstrueerimistööde teostajate poolt esitatavate aktide ja arvete vastavuse kontroll sõlmitud lepingutele, tööde teostusele ja mahtudele;
- 9) **kui on vastav pädevus, siis võib teostada ka omanikujärelevalvet;**
- 10) garantiiperioodi ülevaatuste organiseerimine ja nõustamine garantiitööde vastuvõtmisel.

ETTEVALMISTAVA PERIOODI PIKKUS

Ettevalmistava perioodi orienteeruv pikkus 8-12 kuud

sealhulgas:

Projekteerimine	3-5 kuud
Ehitushange	1-2 kuud
Kredexi- taotluse menetlemine	kuni 3 kuud
Korteriühistu poolsed otsused	???

TÖÖD ETTEVALMISTAVAL PERIOODIL



KORTERÜHISTU ESIMESED SAMMUD

1. Teha üldkoosolekul otsus rekonstrueerimistöode ettevalmistava osaga alustamise kohta
2. Tehniline konsultant valida **võimalikult varakult**
3. Kontrollida ja otsida üles, kas on varasemast ajast olemas kortermaja:
 - 1) energiaaudit
 - 2) mõõdetud energiatarbimisel põhinev energiamärgis - KEK (alates 23.04.2013.a.)
 - 3) vanad projektid või inventariseerimise joonised
 - 4) korterite ümberehitust puudutav dokumentatsioon (kui ümberehitusi on tehtud)

KÜ ESIMENE ÜLDKOOSOLEK

1. Kutsuda esimesele koosolekule valitud tehniline konsultant või KREDEX-i esindaja, kes tutvustaks korteriühistu liikmetele rekonstrueerimisega seotud küsimusi ja toetusmäärade saamiseks esitatud nõudeid.
2. Otsustada, millist KREDEX-i toetuse suurust korteriühistu tahab taotleda (**15% - 25% - 40%**)
3. Vajadusel moodustada juhatuse juurde või eraldiseivana näiteks **rekonstrueerimise töögrupp**, kus saaks ära kasutada oma igapäeva töös ehitusega seotud korteriühistu liikmeid, kui need näiteks juhatuses puuduvad.
4. **Ettevalmistava perioodi kulud** (tehniline konsultant, projektid, energiaaudit, energiamärgis jne.) oleks mõistlik katta korteriühistu kogutud rahade arvelt, mitte laenu arvelt
5. Leppida kokku millised **volitused** annab üldkoosolek juhatusesele.

KÜ VAJALIKUD OTSUSED JA JUHATUSE VÕIMALIKUD VOLITUSED

	OTSUS	ÜLDKOOSOLEK	JUHATUS
1	Tehnilise konsultandi valimine	X	X
2	Tehnilise konsultandi lepingu sõlmimine		X
3	Projekteerija valimine	X	X
4	Projekteerija lepingu sõlmimine		X
5	Projektlaheduste kooskõlastamine projekteerimise käigus (fassaadid, küte, ventilatsioon jne.)	X	X
6	Korterelamu rekonstrueerimise otsus (ilma ehitaja ja hindadeta)	X	
7	Ehitusteatise esitamine KOV	X	X
8	KREDEX toetuse taotluse esitamine		X
9	Ehitaja valimine	X	
10	Otsus pangalaenu võtmise kohta	X	
11	Panga laenulepingu sõlmimine		X

PROJEKTEERIMINE

1. Projekteerimise hange korraldada **peaprojekterija** leidmiseks
2. Projekteerimise **lähteülesandes** peaks olema kirjeldama kõik soovitud eritööde projektide osad.
3. Eelnevalt võiks korteriühistu omavahel arutada, milliseid **projektlahendusi** soovitakse – fassaadi soojustamine (soojustus+õhekrohv, soojustus+ehitusplaat), ventilatsioonisüsteemi lahendus (tsentraalne, korteripõhine), akende soojustuse tasapinda tõstmise, päikesepaneelid jne.
4. **Projekterija leping** – tähtajad, etapid, maksed, trahvid, projekteerimise lähteülesande täpsustused, ehitusteatis, kooskõlastused – Päästeamet, KOV, KOV ja Kredex-i ekspertiisi käigus leitud vigade parandamise tähtajad.

EHITUSEHANGE

1. Ehitushange korraldada **peatöövõtja** leidmiseks.
2. **Ehitushanke lähteülesanne** – detailsus, arvestada tellija erisoove
3. Pakkumused **ühtsel eelarve vormil** – võrdlemine, ehitusaegne ehitustööde akteerimine
4. Ehitajate **objekti ülevaatus**
5. Hinnapakumuse jõus oleku **aeg**
6. Ehitaja **referentsid**
7. **Ehituskestvus**
8. Rekonstrueerimistöode hind peab olema **lõplik**
9. Ehitaja valikul peaks tehniline konsultant olema **erapooletu**, kuid andma korteriühistule piisavalt infot ehitaja kohta
10. Keda **eelistada** peale pakumuste saamist – kohalikud või kaugemad, odavam või kallim hind jne.
11. Ehitaja lepingu sõlmimine – garantiülevaatuste sagedus, **tähtajad** garantiiperioodil ilmnenu puuduste kõrvaldamiseks

KREDEXI TAOTLUSE ESITAMINE

KREDEX-ile vajalik esitada Taotlus toetuse saamiseks koos järgnevate lisadega:

1. Korterelamu **energiaaudit**
2. Korterelamu mõõdetud energiatarbimisel põhinev **energiamärgis (KEK)**
3. Ehitusprojektid ja projekti alusel koostatud uus **energiamärgis (ETA)**
4. Üldkoosoleku **otsus**, et korterelamu soovib renoveerida
5. Ehitusteatis (**lisaks kontrollida muid andmeid ehisregistris** - esmane kasutuselevõtmise aeg jne.)
6. Korterühistu **liikmete nimekiri** taotluse esitamise hetkel
7. Tehnilise konsultandi leping
8. Omanikujärelevalve leping ehitustööde teostamise perioodiks – võib esitada hiljem menetlemise käigus
9. Ehitajate hinnapakkumised KREDEX-i vormil – võib esitada hiljem menetlemise käigus
10. Renoveerimislaenu otsus või tõend omafinantseeringu olemasolu kohta – võib esitada hiljem menetlemise käigus

KREDEXI TAOTLUSE MENETLEMINE

Toetustaotluse menetlemise KREDEX-is võib jagada järgmistesse etappidesse:

1. Tingimuslik otsus (ca 10 päeva), et taotleja vastab tingimustele ja esitatud dokumendid on korras. Peale sada saadetakse projektid ekspertiisi.
2. Projektide ekspertiis
3. Vajadusel projektide parandamine ja uuesti esitamine Kredex-ile
4. Kredex-i teine otsus, peale mida palutakse esitada täiendavaid dokumente (rekonstrueerimise lõplik eelarve, omanikujärelevalve pakkumused, panga laenuleping jne.)
5. Lõplik otsus tuleb peale eelpool nimetud dokumentide esitamist.

EHITUSPERIOODPEROOD

Tehnilise konsultandi ülesanded ehitusperioodil:

1. Rekonstrueerimistöode koordineerimine;
2. Rekonstrueerimistöode teostajate poolt esitatavate aktide ja arvete vastavuse kontroll sõlmitud lepingutele, tööde teostusele ja mahtudele;
3. Tellija nõustamine ehitamise käigus ettetulevate küsimuste lahendamisel

Lisaks tehnilisele konsultandile vajalik korteriühistul sõlmida ehitusperioodiks leping omanikujärelevalve teostajaga.

KREDEXI TOETUSE VÄLJAMAKSMINE

Tehniline konsultant võib nõustada korteriühistut Kredex-i toetuse väljamaksmisel.

Toetuse väljamaksmise dokumendid ja tingimused:

- KREDEX maksab toetust või teeb viimase makse **rekonstrueerimistöode lõppemist kinnitava akti** alusel ja tingimusel, et projekti tegevuste elluviimine on tõendatud.
- Toetust makstakse vastavalt **tegelikele kuludele** maksetaotluse alusel. Kulusid tuleb tõendada arvete, tööde vastuvõtmise aktide ja lepingutega.
- Lisaks arvetele ja aktidele tuleb lisada maksetaotlusele ka standardi EVS-EN 12599:2012 metoodikale vastav **ventilatsioonisüsteemide õhuvooluhulkade mõõdistamise protokoll ning küttesüsteemi tasakaalustamise protokoll.**
- 25% või 40% (Ida-Viru maakonnas vastavalt 35% või 50%) osakaaluga toetuse makse maksimaalselt kahes osas. Osalist väljamakse - kui vastu on võetud vähemalt 80% rekonstrueerimistöode kogumahust, kusjuures teine osamakse ei ole väiksem kui 15%.

GARANTIIPERIOOD

Tehnilise konsultandi ülesanded ehitusperioodil:

Garantiiperioodi ülevaatuste organiseerimine ja nõustamine garantiitööde vastuvõtmisel.

Korteriühistu kohustused:

1. Peale ehitustööde lõppemist vajalik korteriühistul sõlmida **hoolduslepingud** tehnosüsteemide hooldamiseks.
2. Korteriühistu peab ühe kalendriaasta möödudes pärast projekti lõppemist tellima kalendriaasta mõõdetud tarbimisandmete baasil **koostatud energiamärgise (KEK)** ja esitama selle KredExile hiljemalt ühe kuu möödudes antud kalendriaasta lõppemisest

TEHNILINE KONSULTANT

**TÄNAN
TÄHELEPANU EEST!**

TEHNILINE KONSULTANT



Mati Tekkel 5045094

Andrus Läll 5018135

Comment OÜ

Võidu 110 Rakvere

E-mail mati@comment.ee

www.comment.ee