Mida jälgida ehitus-lepingut sõlmides? 8 soovitust



Ehituslepingus olulise detailselt lahtikirjutamine ja fikseerimine hoiab ära paljud hilisemad vaidlused ja kulud.

MAIT LILLEMÄE
ML Järelevalve OÜ juhatuse liige

Ehitaja ja tellija vahelised kokkulepped fikseeritakse paberil. Ühelt poolt selleks, et meelest ära ei läheks, ning teisalt ehituse keerulisuse tõttu. Suuliste kokkulepetega ehitust reguleerida pole võimalik.

Kui eratellija töid tellima hakkab, sõlmitakse leping tavaliselt ehitaja ette valmistatud põhjale. See on ka arusaadav, sest eratellija ei tegele iga päev ehituse tellimisega ning tal ei ole selliste lepingutega kogemusi. Ehitajal on seevastu pikad kogemused ja lepingupõhjad tavaliselt olemas.

Kui ehitajalt lepingusse muudatusi soovida, öeldakse vastu, et see on selline lihtne tüüpleping, mida on alati kasutatud ja kellelgi pole probleeme olnud. Tellija tihti kirjutabki alla. Asi ei ole väga hull, kui ehitaja on korrektne ja võtab lepingut kui formaalsust ning teeb tööd hästi ka siis, kui leping seda otseselt ei nõua. Vähem on muret ka pisitöödega, mille juures suuri probleeme olla ei saa, nt väikeses mahus maalritööd jms. Kui on tegemist suuremate töödega, nagu näiteks maja ehitus, peaks ehitusleping olema korrektne ja mõlema poole poolt analüüsitud.

Tasub teada

Mis lepinguga kaasas käib?

- Ehituse tehnilised dokumendid.
- Ehitusprojekt ja selle muudatused.
- Ehitustööde päevik.
- Kaetud tööde aktid.
- Töökoosolekute protokollid.
- Muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, nt teostusjoonised ja ehitustoodete vastavussertifikaadid.

> **Ehitustööde kontrollil aitab omanikujärelevalve. Kuid ega ka tema 24/7 töömehe kõrval ei seisa.**

Loe veebist

Ehituse töövõtulepingute üldtingimused leiab majandusministeeriumi kodulehelt **www.mkm.ee/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised**

1. KES MAKSAB ELEKTRI JA VEE EEST?

Pea igas ehituslepingus on kirjas, et tellija kindlustab elektri ja vee kasutamise võimaluse. Fikseerimata on aga, kes nende eest maksab. Kui tavaolukorras elektrit palju ei kulu, siis hoonet küttes ja niiskust imades võivad kulud olla suured.

2. HILINEMINE OLGU KULUKAS.

Mis saab, kui ehitaja ei jõua tähtajaks valmis ja ehitustööd lükkuvad edasi – seda juhtub 90% objektidest. Tähtaja pikenemisega kaasnevad aga kulud: tellija ei saa üürilepingut lõpetada ja peab üürikorteris üüri makstes edasi elama; omanikujärelevalvele tuleb maksta, kui maja pidi sügiseks valmis olema, aga sai talvel; samuti lisanduvad kütmise ja lume lükkamise lisakulud. Kas need kulud peaks katma mingisugune trahv, mida on tellijal õigus nõuda tähtaja pikenemise eest? Need asjad on vaja ehituslepingusse panna ja punaseks teha. Vastasel juhul hakkab lõputu vaidlus, kes on süüdi ja miks nii paha on ehitada.

3. LEPINGU HIND OLGU KIVIST.

Ehitaja teeb pakkumise, mis lisatakse ehituslepingule. Mis juhtub, kui pakkumises ei kajastu mõni töö, mis on projektis olemas ja mille tegemata jätmist ei ole kokku lepitud? Sellega üritavad paljud ehitajad raha juurde küsida. Tuleb fikseerida, et ehitatakse projekti järgi. Kui midagi tehakse projektist erinevalt, tuleb neile asjadele eraldi viidata. Kui tegemist on lihtsama ja väiksema tööga, kus projekti ei ole, soovitan lepingulisas kõik tööd detailideni lahti kirjutada.

Näiteks voodrilaua paigaldus. Peaks olema kirjas midagi umbes sellist: välisvoodrilaud 21×95 mm, profiil "see ja see" ja kinnitatud "selle ja sellega". Lisaks eraldi selle laua värvimine koos kruntimisega ja nt oksalakiga katmisega. See tundub tühine ja mõttetu ajaraiskamine nii kaua, kuni ehitaja toob kohale värvimata laua, mis on vajalikust õhem, vale profiiliga, ja kinnitab selle naelaga, mis poole aasta pärast roostetab.

Lepingu hind saab muutuda vaid siis, kui tekib konkreetne lisatöö, mida projektis kirjeldatud ei ole ega saagi olla. Näiteks on projektis märgitud puidust aia ehitus koos lihtsa käsitsi avatava väravaga. Kui tellija nüüd otsustab, et soovib väravat avada automaatikaga, on see lisatöö. Muidugi tuleb automaatika hinnast maha arvata see endine kinnitusviis (riivid, haagid jms), mis projekti järgi pidi tulema, aga automaatika paigaldusega ära jääb. Loomulikult saab lepingu hind muutuda, kui midagi ära jääb – näiteks soovib tellija aia ehituse edasi lükata ja selle näiteks ise teha.

4. KES VASTUTAB TÖÖ HÄVIMISE EEST?

Tavaliselt tahab ehitaja vastutada nii kaua, kuni ta on töö tellijale üle andnud, mis on mõistlik. Samas peaks ta vastutama nii kaua, kuni kõik tööd on tehtud ja lõplikult üle antud. Seda seetõttu, et väga tihti paigaldatakse hoonele uksed ja aknad ette siis, kui teised tööd veel kestavad. Kuni ehitaja objektil toimetab, on kahjustamise risk alati olemas. Näiteks segupritsmed akendel, parketi ja kattepapi vahel liivaterad, mis katet kahjustavad jne. Teine nüanss on see, et tellijal ei ole ehituse üle vastutamiseks kontrolli. Ehitajal aga on.

5. TELLIJA EI VASTUTA EHITAJA VARA EEST.

Vahel soovib ehitaja, et tema vastutab siis, kui kohal on, näiteks tööpäeviti kella 9–17. Ülejäänud aja vastutaks aga tellija. Kujutame nüüd ette, et toimub vargus ja kõik ehitaja tööriistad ja paika panemata materjalid varastatakse ära. Kas tellija peab teadma, millised tööriistad ja materjalid on objektil? Seda teab ehitaja. Nende asjade eest ei saa tellija vastutada.

Suuremate tööde korral tasub tellijal ehituslepingu pulkadeks lahti võtta.

FOTO: RAUL MEE

6. LEPPETRAHVID JA VIIVISED OLGU PIISAVAD.

Tihti on lepingutes fikseeritud, et ehitaja maksab objekti üleandmisega viivitamise eest tellijale 0,05% tegemata tööde eest päevas. Oletame, et maja ehitus on maksnud 130 000 eurot ja lõpetada on jäänud nipet-näpet töid väärtuses 3000 eurot. Teha on vähe, aga sisse kolida ei saa. 0,05% 3000st on 1,5 eurot päevas. Kas see motiveerib kedagi või katab pikenenud üüri jm kulud? Kindlasti mitte. Eriti, kui on tegemata väikesed nokitsemise tööd, mis kõige rohkem aega võtavad. Siin aitab, kui lepingus muuta see "tegemata töödest" ära fraasiga "kogu lepingu hinnast". Sellisel juhul on päeva maksumus antud näite puhul 65 eurot, mis ei ole kõige suurem summa, aga motiveerib kindlasti oluliselt rohkem.

Selle lõpptähtaja ületamise puhuks ette nähtud kaitsevahendiga piirdutaksegi, aga kas lõpptähtaeg on ainus ehitaja kohustus lepingu järgi? Seal on neid terve rida ja olulisemate kohustuste rikkumise puhuks tuleb leppetrahvid fikseerida. Näiteks võib juhtuda, et ehitaja käib põhimõtteliselt valmis majas välisjalanõudega ja suitsetab. Mida siis teha, kui kolm korda oled keelanud, aga ei mõju? Nõuad trahvi, kui see kokku on lepitud. See ei tähenda, et iga asja eest hakkab tellija oma ehitamiseks kulutatud raha tagasi kasseerima, aga peab olema võimalus kord majja saada, kui asi hakkab käest minema.

7. NÕUA KINDLUSTUSLEPINGUT NÄHA.

Ehituse koguriskikindlustus (CAR) on ehitatava hoone kindlustamiseks. Tavaliselt sõlmib ehitaja võimalikult odava lepingu ja soovib end soodustatud isikuks märkida. See tähendab, et vara hävimise (mingi paigaldatud materjal vms) korral maksetakse see ehitajale kinni. Aga mis juhtub, kui tellija on selle eest juba tasunud ehitajale, või mis saab siis, kui garantiiajal juhtub õnnetus? Ei ole loogiline, et hüvitise saab ehitaja. Ikka tellijal on probleem, kui tema vara on hävinud. See teema on kindlasti laiem ja näen ka ehitaja kasuks kõnelevaid argumente, kuid tellija seisukoht saab olla üks: soodustatud isikuks on tellija.

Kindlasti tuleks linna tingimustes hoolitseda selle eest, et CAR kaitseks ka kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest, näiteks kivi kukub naabri autole jms. Kokku hoitakse ka kindlustuse maksumuselt, näiteks koristuskuludelt. Kui aga kujutada ette mahapõlenud maja, siis selle koristuskulud võivad väga suureks kujuneda. Osa kindlustusseltse lubab CARi maksta osade kaupa. Siin tuleb jälgida, et ehitaja neist maksetest kinni peab, sest kindlustus ei hakka kahju hüvitama, kui lepingulised maksed on tasumata. Kõige lihtsam on nõuda ja ühtlasi lepingusse sisse kirjutada, et ehitaja esitab tellijale enne ehitama asumist CARi poliisi koos maksekorraldusega.

8. USALDA, AGA KONTROLLI.

Ehitustööde kontrollil aitab omanikujärelevalve. Kuid ega ka tema 24/7 töömehe kõrvel ei seisa. Näiteks soojustustöid on hea kontrollida termopiltidega. Mõistlik on kokku leppida, et soojustustööde üleandmisele eelneb termopiltide ehk soojalekkeid tuvastavate soojuspiltide tegemine. Kui kõik on korras, maksab termograafiateenuse eest tellija, kui ei, siis ehitaja.