

Kinnisvarahaldur – kes ta on ja miks ilma temata ei saa?

AS Saku Maja, kinnisvara haldus

Kinnisvarahalduri töö jääb sageli märkamatuks. Kui korterelamu tehnosüsteemid töötavad ning suuremaid probleeme ei esine, võib jääda mulje, et kõik kulgeb iseenesest. Tegelikult on selle taga järjepidev ja teadlik igapäevatöö, mille eesmärk on tagada hoonete turvaline ja kestlik toimimine. Saku Maja kinnisvara halduse osakonnas töötab kolm haldurit ja kaks hooldustehnikut, kes hoolitsevad halduses ja hoolduses olevate korterelamute eest.

Kinnisvarahalduri roll ei piirdu vaid dokumentide ja arvete vahendamisega halduri töölaua taga. Tegemist on ühenduslüluga, mis seob omavahel hoone tehnilise seisukorra, elanike ootused, koostööpartnerid ja otsustajad.

Korterelamute ja avalike hoonete haldamisel langetavad lõplikud otsused ikkagi omanikud või juhatuse. Nende otsuste tegemiseks on vaja asjakohast ja usaldusväärset teavet ning erinevate lahenduste kaalumist. Kinnisvarahalduri ülesanne on koguda vajalik info, selgitada võimalikke lahendusi ning hinnata nende mõju nii kuludele kui ka hoone pikaajalisele seisukorrale. Praktikast tähendab see hoonete tehnilise olukorra pidevat jälgimist hooldustehnikute poolt, vajadusel eksperthinnangute tellimist ning korteriühistu juhatusele selge ja arusaadava ülevaate esitamist.

Oluline osa haldustööst on ennetustegevus. Rikked ei teki enamasti ootamatult, vaid annavad endast märku väikeste



Kinnisvarahaldur tegeleb nii hoone tehnilise seisukorra, elanike ootuste kui ka koostööpartnerite ja otsustajatega

Foto: Merilin Piirsalu

muutuste kaudu. Meie hooldustehnikud teostavad regulaarseid kontrolle ja õigeaegne sekkumine aitab ennetada olukordi, kus esialgne väike probleem kasvab ajas suureks ja kulukaks.

Näiteks tuvastati ühe hoone keldris tavapärasest suurem niiskus ning torustiku kulumise tunnused. Teavitasime sellest korteriühistu juhatust ja saime viia läbi vajalikud parandustööd. Sarnase probleemiga naaberhoones, kus ei olnud tellitud hooldusteenust, tekkis hiljem ulatuslik veekahjustus, mis tõi kaasa märkimisväärsed remondikulud ja häired hoone kasutajatele. Antud juhul aitas ennetav tegutsemine vältida suuremaid kahjusid.

Kinnisvarahaldur on sageli esimene kontaktisik, kelle poole pööratakse küsimuste ja muredega. See roll eeldab

head suhtlemisoskust, võimet selgitada keerulisemaid teemasid arusaadavalt ning vajadusel tasakaalustada erinevaid huvisid.

Hästi korraldatud haldusteenuse puhul toimivad hooned sujuvalt ning elanikud ega juhatuse ei pea igapäevaselt tegelema tehniliste probleemidega. Seetõttu jääb halduri töö sageli tagaplaanile elanike vaates, ent selle puudumisel muutuvad probleemid kiiresti nähtavaks.

Saku Maja kinnisvarahaldurid ja hooldustehnikud tegutsevad selle nimel, et korterelamud toimiksid igapäevaselt sujuvalt, turvaliselt ja kestlikult – ka siis, kui töö ise jääb märkamatuks.

Haldus- ja hooldusteenuse küsimustes pöördu meie poole – haldus@sakumaja.ee

Valmis uus kaugküttetorustik

AS Saku Maja

Kas teate, mis on kuldliide? See pole ei kuldloige ega kuldmina.

Kui sarikapärg tähistab hetke, mil hoone on saavutanud oma lõpliku kõrguse, siis kaugküttetorustiku ehituses nimetatakse kuldliideks viimast keevitusühendust, millega torustik moodustab ühtse terviku. Ring saab suletud ja vee võib süsteemi sisse lasta.

AS Saku Maja tellimisel on Magma AS alates eelmise aasta lõpust rajanud Saku alevikku uut kaugküttetorustikku, mis hakkab varustama soojusega Soo tee



piirkonna arendusi. Tegemist on hetkel ainsa piirkonnaga Sakus, kuhu saab sellises mahus rajada uusi kortermaju ning nende jaoks oli vaja täiesti uut torustikku. Uue lõigu pikkus on ligi 1 km, mis tähendab peaaegu 2 km uut toru.

Kuldliide sai tehtud küll juba veebruaris keskpaigas, keset korralikku Eesti talve, kuid kiire töötempo ei jätnud toona võimalust seda vääriliselt tähistada. Aprillikuu kümnendal päeval said ehitajad oma töö eest vääriliselt tänatud.

Foto: Sergei Ponomarev