

Äripäev

Kinnisvara

KINNISVARAHALDAJATE JA -HOOLDAJATE TOP

september 2014 | nr 7(71)



Müügiinfo:

andero.mardo@bcghaldus.ee

+ 372 581 39 639

www.bcghaldus.ee

- ✓ Kinnisvara haldamine ja hooldamine
- ✓ Heakorrategenus
- ✓ Raamatupidamisteenus
- ✓ Avariiteenus 24 h
- ✓ Väiksemahulised remonttööd

KÜSI PAKKUMIST!

Esimesed kaks kuud haldusteenus tasuta!



SISUJUHT

6-13 Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate TOP: võitis puhastusfirma SPS Grupp



14 Kinnisvarahooldajate liit tunnustas parimaid

16-17 Haldusteenuse valimisele eelneb põhjalik eeltöö

18-21 Üürikorterite hind laes

22-23 Üürilepingu ABC

24 Tallinna korteritehingute arv languses

26 Kuidas valida soodsaimat elektrikpaketti?

30 Huvi kinnisvara korrashoiu eriala õppimise vastu kasvab

Kinnisvara

Toimetaja: Rivo Sarapik,

tel 667 0181, e-post: rivo.sarapik@aripaev.ee

Reklaami projektijuht: Martin Voll,

tel 667 0030, e-post: martin.voll@aripaev.ee

ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl

Kujundaja: Margit Toovere, margit.toovere@aripaev.ee

Fototoimetaja: Raul Mee, raul.mee@aripaev.ee

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel

Väljaandja: AS Äripäev

Pärnu mnt 105, 19094 Tallinn

telefon: (372) 667 0195, (372) 667 0222

Toimetus:

e-post: aripaev@aripaev.ee

tel: (372) 667 0111

Reklaamiosakond:

e-post: reklaam@aripaev.ee

tel: (372) 667 0105

Tellimine ja levi:

e-post: register@aripaev.ee

tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis:

www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised - ostukeskkond

privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada

Äripäeva raamatuklubi raamatuid.

Äripäev veebis: www.aripaev.ee

Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetus kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisa- des avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaits- tud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastami- ne mis tahes kujul on ilma ASi Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

Tegemata töö jätab toa tühjaks ka heas kandis

K

adriorgu rajati atrak- tiivsesse kanti uue kor- termaja alla uus söögi- koht. Ennustan, et mak- simaalselt aasta pärast

see seal enam ei tegutse. Hea asukoht ei ole alati võluvits.

Kõhurõõmu pakkuva asutuse raja- ja ilmselt korrutas oma äri- le pinda ot- sides: asukoht, asukoht ja asukoht, sest see on kinnisvaras numbrid 1–3. Selles on tal õigus – kant tõesti soosib. Lähedal on kesklinn ehk palju inimesi ja liiklust, keskmisest jõukamate elanikega asum kõrval ning uksenigi pääseb autoga pea neljast kandist.

Samas jääb sellest väheks, nagu tões- tab uuest sööklask veidi eemal asuvast, vaid pool aastat tagasi alustanud ning nüüd suvepuhkusest sujuvalt sulgemi- seni üle läinud peenemapoolne kohvik.

Mis värskestloodul valesti läks, õpe- tavad näiteks kaubakeskused. Ammu enam pole need vaid kohad, kus vaid va- jalikku hankimas käiakse. Näiteks koh- vikud ja istumisvõimalused fuajees too- vad inimesed seal pildile. Kus on, sinna tuleb juurde ehk mass meelitab tühjast toast enam nii poe, kohviku kui ka spor- disaali puhul. Nii imevadki ostumajad inimesed populaarsetelt vanalinnatä- navatelt endasse.

Tõmbeefekti olulisust mõistavad ka mõned firmad. Briti rattariiete tootja Rapha näiteks müüb oma kaupa kohvik- poodides. Sinna kutsutakse ühissünd- mustele, sealt stardivad firma korralda- tud ühised rattasõidud ja vaadatakse koos telerist suurtuuri. Ostukavatsuse- ta kohaletulnu jätab poodi raha, teisele jääb meelde kaubamärk. Tänavalt pais- tab aga, et tegemist on popi kohaga. Ja menükal tahetakse ikka lähedal olla.

Nimealune kohvik tühja toaga popp ei paista. Pigem hüüab: “ma olen tavaline, järjekordne”. Sama laulavad taustaks ka koduleht ja menüü. Nii polegi põh- just sinna minna. Samas on just algus- aeg kõige magusam võimalus tähele- panu võitmiseks ehk kundede kinnita- miseks. Praegu paistavad kõik lootused olevat asukohal.

RIVO SARAPIK
Kinnisvara toimetaja



”

Kus on, sinna tuleb juurde ehk mass mee- litab tüh- jast toast enam nii poe, kohvi- ku kui ka spordisaali puhul.



www.colonna.ee

Tartu mnt 14, Tallinn Tel: +372 646 1004



Uusarendus Lasnamäe veerel **Liikuri 41**

on Lasnamäe linnasuunaline arenduspiirkond, kuhu on uue Lasnamäe üldplaneeringuga kinnitatud ja arendamisel uus kaasaegne linnaosa. Liikuri 41 asub Lauluvaljakust 1 km kaugusel, läheduses Smuuli teel asub Maxima XX, üle tänava paiknevale kinnistule on planeeritud kaubandus- ja vabaajakeskus. Kohe korterelamute kõrval Liikuri ja Vana-Kuuli tänaval asuvad ühistranspordi peatused.

Esimese maja, **Vana-Kuuli 15/1**, korterite müük ja ehitus juba käib, korterelamu valmib aprillis 2015. Lähiajal planeerime alustada **Vana-Kuuli 15/2** korterelamu ehituse ja müügiga, korterelamu valmimine on esialgu planeeritud septembris 2015.

Kokku ehitatakse kuus 8-kordset, 33 korteriga korterelamut, milles on kokku 198 korterit, soklikorrusel garaaz ja õues väliparkimiskohad. Kortermajade ehitus on plaanitud 2014-2017, etappide kaupa.

Arhitekt Janno Pöldme projekteeritud korterelamud ehitatakse kaasaegsed, energiasäästlike B-energiaklassi hoonetena. Igas korteris on autonoomne kõrge kasuteguriga soojusvahetiga sundventilatsioon. Korterte viimistluseks kasutatakse kvaliteetseid materjale, itaalia tootja „Ballardini“ keraamilised plaadid, laudparkett, puitspoon uksed.

Müügis on 1-, 2-, 3- ja 4-toalised korterid. Korteriomandid moodustatakse koos rõdu ja lahuspinnana I korrusel paikneva panipaigaga.

Müügi korraldus: Colonna Kinnisvara OÜ
Müügi info: www.LIIKURI41.ee ja www.colonna.ee
Martin Sillandi, martin@colonna, +372 511 9962



Ä Vördlus Viimaste aastate rekordkäive

Kodumajapidamistele
antud eluaseme-
laenude käive
miljonites eurodes

ALLIKAS: EESTI PANK



Juulis võeti palju eluasemelaene

TAAVI RAUDSAAR
Eesti Panga finantsstabiilsuse osakonna
peaspetsialist

Juulis võeti uusi eluasemelaene varasema kolme kuu ja aastataguse ajaga võrreldes ligikaudu 20% rohkem. Siiski on eluasemelaenude portfelli aastakasv tänu varasemate laenude tagasimaksmisele endiselt tagasihoidlik, jäädes 2% juurde.

Kokku kasvas majapidamistele antud laenude ja liisingute portfell aastaga 1,5%.

Laenude võtmist toetavad praegused madalad intressimäärad.

Uute eluasemelaenude keskmine intressimarginaal oli juulikuus 2,1%, see on sarnane viimase kahe aasta keskmise tasemega.

Maa hind kerkis aastaga 18%

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ juhatuse liige

Portaali kv.ee andmetel pakuti juulis Harjumaal müügiks 2732 maatükki. Maade müügipakkumise arv kasvas aastaga 2% ja müügipakkumiste keskmine hind kerkis aastaga isegi 18%.

Kinnisvaramüütjate ootused maade müügihindadele on järjest kerkinud.

Maamüütjate hinnaootuste kasv on portaali KV.EE andmetel olnud üsna ühtlane kõikides Harjuma valdades. Vaid mõnes vallas on maade müügipakkumiste keskmine hind aasta jooksul vähenenud.

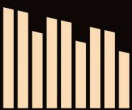
Nende valdade puhul on

valdavalt tegemist piirkondadega, kus pakkumiste arv on väike ja keskmine hind on üksikute pakkumiste lisandumisest või müügist kadumise üsnagi mõjutatav.

Võiks arvata, et seni kerkinud hinnad ja kasvav tehingute arv lubavad oodata, et tavapärasest sesoonset tehingute arvu kukkumist sügisel ei tule ja maade turg jätkab aktiivselt.

Maaturu aktiivsus ei ole muidugi kaugeltki võrreldav korterituruga.

Harjuma elamumaa turul tehakse aastas kokku 800–900 tehingut, kuid korteriturul üle kümne korra rohkem, 9000–10 000 tehingut.



**PRONKSI
3**

EHITUS ALGAB SEPTEMBRIS

**AJASTU
MÄRK
LINNA
SÜDAMES**

www.pronksi3.ee

**MÜÜA
UUED KORTERID**



ARCO VARA

Maia Daljajev **+372 528 7441**
Anna Roostar **+372 5660 2024**

Vene kriisi mõju Eesti turule on väike

1Partner Kinnisvara tegev-direktori Martin Vahteri sõ-nul pole "päris" venelaste osakaal Eesti kinnisvaratu-ru mõjutamiseks suur ning soov raha Venemaalt välja viia tegelikult kasvab.

Vahteri sõnul on lähirii-kidest Soome ning Läti Vene rahaga palju rohkem seotud kui Eesti.

"Otsest mõju ega pauku Eesti kinnisvaraturule Vene-Ukraina sündmustest ei tule. Mõni kinnisvaratehing võib

jääda olemata, kuid oht on pi-gem vastastikuste sanktsioo-nide laiem mõju majanduse-le," ütles Vahter ja lisas, et iga päev toob uut informatsiooni ning pikki prognoose on või-matu teha.

"Teatud tõrkeid ja ebamu-gavusi võib äri tegemisel esi-neda, ülekannete tegemine Venemaalt välja on piiratud ja selleks kasutatakse muid keerdtteid," mainis Vahter.

"Suures plaanis tahavad Ve-ne ärimed raha maalt väl-

ja viia, sest Euroopas on kind-lam kui kodumaal. Läbi fondi-de jõuab raha ka Eestisse, aga see ei tule niikuinii otse, vaid pigem läbi teiste riikide nagu Küpros, Šveits või Austria ja üks jääb edasi tulema," selgi-tas Vahter.

"Venelased peavad Baltiku-mi suhteliselt turvaliseks, kuid kindlasti mitte esimeseks ra-hapaigutuskohaks – enne tu-levad Helsingi või London," lisas ta.

1PARTNER KINNISVARA



Suures plaanis taha-vad Vene ärimed raha maalt välja viia, sest Euroopas on kindlam kui kodu-maal.

1Partner Kinnisvara tegev-direktor Martin Vahter

Narva plaanitakse uut tööstusala

Narva planeeritakse uut 80hektarilist Kulgu töös-tusala. Linnavalitsus on de-tailplaneeringu vastu võt-

nud ning paneb selle avaliku-le väljapanekule. Alale tu-leb 61 krunti, kuhu plaani-takse äri-, tootmis- ja laohoo-

nemaad ning haljasalasid, sel-gub linnavalitsuselt majan-dus- ja kommunikatsioonimi-nisteeriumile saadetud kirjast.

Läbi ala rajatakse üks suurem tänav, mis ühendab piirkonda ka Vana-Joala teega.

CITY24.EE

ANDA ÜÜRILE ÄRIPIND

väarikas ajaloolises vaba aja veetmise ja meelelahutuskeskuses

**ROSENI WABA
AJA WABRIK
Mere pst 6**



1875. aastast pärit endises piiritusvabriku hoones tegutsevad restoranid, kohvikud, pubi, bowlingusaal ja kauplused. Tornis paiknevad ruumid ürituste korraldamiseks. Suurepärane asukoht süda- ja vana-linna piiril Mere pst ääres. Täielikult reno-veeritud hoone. Oma ärisektoris edukad naabrid. Ruumides on tegutsenud 2000. aastast üks linna menukamaid ööklubi-sid. Neid on võimalik kohandada muu-deks vaba aja veetmise ja meelelahutus-tegevusteks. Ruumide üldpind 419 m².

Tule tutvuma võimalustega!

LISAINFORMATSION:

Tiit Sark, 514 9970, tiit.sark@nginvest.ee

KINNISVARAHALDAJATE JA -HOOLDAJATE TOP

Ise koristada pole enam moes

Ettevõtjate seas järjest enam leviv soov oma büroo- ja teeninduspindade korras hoidmiseks puhastusteenus sisse osta, mitte koristajaid palgal hoida, on vesi puhastusteenuste pakujate veskile.

HELENA SAAR
kaasautor

“Ise enam ei taheta koristada, minnakse teenuse sisse ostmisele üle,” kinnitas Äripäeva kinnisvarahalduse ja -hoolduse TOPi võitnud SPS Grupp OÜ juhataja Silver Bakhoff. Temaga nõustus ka puhastusteenuseid pakkuva SOL Eesti OÜ juht Allan Ronimois, kelle sõnul on teenuse sisseostmine üldine trend. “Selleks, et ise koristada, tuleb inimene tööle võtta, ta välja õpetada, lisaks tuleb arvestada asendaja leidmisega, kui ta peaks haigeeks jääma,” loetles Ronimois põhjuseid, miks teenuse sisseostmine on ettevõttele jaoks mugavam lahendus.

Käibed kasvavad. Kuna tööpöld pisitasa kasvab, kosus mullu kõigi TOPis esindatud 70 ettevõtte käive ning pooled neist kasvasid ka kasumit.

TOPi võitja, puhastusteenuseid pakkuva SPS Grupp kasvatas 2013. aastal käivet 1,37 kor-

Ä Võitja SPS Grupp OÜ

ASUTATUD: 2007

OMANIKUD: Silver Bakhoff ja Janar Pops

TEGEVJUHT: Silver Bakhoff

KÄIVE 2013. a: 952 473 eurot, kasvas aastaga 36,7%. Käibe TOPis sellega 24. ja käibe kasvu TOPis 7. kohal
ÄRIKASUM 2013. a: 189 655 eurot, aastaga peaaegu kahekordistus. Kasumi TOPis sellega 9. ja kasumi kasvu TOPis 3. kohal.

TÖÖTAJAJAID 2013. a: 6, palgakulu kokku 74 397 eurot

da ning ka ärikasum suurenes tunamulluselt 97 000 eurolt 190 000 euroni.

Bakhoff sõnas heade majandustulemuste põhjuseid kommenteerides, et esiteks on nad võtnud eesmärgiks olemasolevate klientide hoidmise ning selleks tuleb pakuda kvaliteetset teenust.

Teine eesmärk on müük – leida uusi kliente, sealhulgas suuri. “Täna oleme jõudnud sinani, et saame suurte klientidega läbirääkimisi pidada – viis aastat tagasi poleks me laua tahha pääsenud. Kui juba mõned suurkliendid n-ö portfellis olemas, muudab see meid ka teiste sama mastaapi ettevõtete jaoks usaldusväärseks. Usaldus on see, mis müüb ning info heast teenusest levib,” kirjeldas Bakhoff. Nii ongi ette tulnud, et kliendi soovitus on SPS Grupile toonud uusi kundesid. Hoolimata sellest, et ettevõtte hinnatase on pisut üle keskmise.

“Need, kes pakuvad töötajale 2,13 eurot tunnist (riiklik alampalk – toim) palka, ei ole jät-





KINNISVARAHOOLDAJATE ja -haldajate TOPi võitnud SPS Grupi juhataja Silver Bakhoff ja teenindusjuht Janar Pops seisavad ühe oma kliendi, Fazer Food OÜ Teenindusköögi ees. SPS Grupi eesmärk on tänavu käivet 20% kasvatada. FOTO: EIKO KINK

KUTSELISED MAAKLERID TEAVAD, MIDA TEEVAD!

Kuidas vältida:

- võlgnevust
- õigustühiseid üürilepinguid
- valesti lõpetatud üürilepinguid
- ebakorrektsed korteri üleandmise

LAS MEIE TEGELEME SINU KORTERILE ÜÜRNIKU LEIDMISEGA!

REC Kinnisvarabüroo koos oma partneritega pakub soodustingimustel kinnisvara hindamist ja kindlustust. Pakume abi kinnisvara müümisel ja üürimisel. **Küsi lisa!**

Koolitatud ja kutselised maaklerid pakuvad:

- juristide poolt koostatud üürilepinguid, mis on seadusega kooskõlas
- üürniku põhjalikku taustakontrolli
- nõustamist kogu üürilepingu vältel
- annavad edasi oma pika kogemusega saadud teadmised ja olukorra turul



Margit Alloja
Kutseline maakler
KKM 140501
tel 682 9595, 56 159 661
margit@rec.ee



WWW.REC.EE
REC Kinnisvarabüroo
Pärnu mnt 17, II korrus
10141 Tallinn



Kristel Vihalem
Kutseline maakler
KKM 140514
tel 682 9595, 52 58 536
kristel@rec.ee

kusuutlikud. Kui koristaja saab väikest palka, läheb asi käest ära. Madala palgaga ei suudeta tagada, et koristaja iga kahe nädala tagant ei vahetuks. Kuid kliendid tahavad stabiilsust, eriti oluline on see ettevõtetes, kus on konfidentsiaalsusnõuded, näiteks advokaadibürood,” kirjeldas Bakhoff ja kinnitas, et neil on kaadrivoolavus väike.

Riigihange toob põhilise leiva. TOPi ettevõtte seas kõige rohkem kasumit kasvatanud Kinnisvarateenindus OÜ juhatus liige Ivar Bank nimetas 2013. aastat ettevõtte jaoks stabiliseerumise aastaks nii finantsilises kui ka organisatsioonilises mõttes. Tema sõnul tegeleti ettevõttes protsesside efektiivsemaks muutmise ja ning samuti vaadati üle koosseisud ja koolitati töötajaid.

Erinevalt SPS Grupist, kes riigihangetel peaegu ei osale, on Kinnisvarateeninduse põhiline leib just riigihanked, kust tuleb kolmveerand käibest. “Meie suurimad kliendid on näiteks Riigi Kinnisvara AS, Tallinna Lennujaam, Kaitseväge, Eesti Energia. Teenindame Stenbocki majast Koidula piiri tollipunktini, nii et pole valdkonda, mida me ei teenindaks,” tutvustas Bank ettevõtte tegevust. Kinnisvarateenindus OÜ käibest moodustavad 70% heakorratööd,

”Täna uusi hallatavaid pindu massiliselt juurde ei tule, seega turg ei kasva.

Kinnisvarateenindus OÜ juhatuse liige Ivar Bank

20% tehnohooldus ning kümmekond protsendi haldusteenus.

Turg jaotatakse ümber. Banki sõnul on kinnisvara korrashoiu valdkonnas konkurents tugev. “Täna uusi hallatavaid pindu massiliselt juurde ei tule, seega turg ei kasva. Järelikult toimub ümberjaotumine ning kliendid teevad otsused sageli just hinna põhjal,” nentis ta.

Turuolukorrast rääkides mainis SOL Eesti OÜ juhataja Allan Ronimois, et natuke küll uusi büroopindu juurde ehitatakse, kuid mahud pole kaugeltki sellised nagu buumiajal. “Eks toimub turu ümberjagamine ning tööd annavad ka need ettevõtted, kes enne ise koristasid ja on otsustanud nüüd hakata teenust sisse ostma,” kirjeldas ta.



Puhastusteenuste hind tõuseb

Puhastusteenuste hinnad tõenäoliselt järgmisel aastal kallinevad, sest 1. jaanuarist tõuseb miinimumpalk. Kinnisvarahalduse ja tehnohoolduse hindu töötajakulu kasv esialgu mõjutada ei pruugi.

Kinnisvarateenindus OÜ juhatus liige Ivar Bank nentis, et kinnisvara korrashoiu valdkond on töötajate hinnast suures sõltuvuses. “Kui jagame korrashoiu valdkonna n-ö juppideks, siis koosneb see kinnisvara haldusest, tehnohooldusest ja heakorratöödest. Viimase puhul moodustab töötajakulu 60% teenuse hinnast ja kinnisvarahalduses 75%. Tehnohoolduse hinnast moodustab töötajakulu osakaal umbes kolmandiku,” kirjeldas Bank.

Mõjutab miinimumpalga tõus. Banki hinnangul tõstab järgmisel aastal heakorrateenuste hinda miinimumpalga kasv. Nimelt tõuseb miinimumpalk 1. jaanuarist pra-

20

protsendini võib SPS Grupp OÜ omaniku ja juhi Silver Bakhoffi hinnangul küündida järgmisel aastal puhastusteenuste hinnatõus.

guselt 350 eurolt (2,13 eurot tund) 390 euron (2,34 eurot tund). “Üle miinimumpalga selles valdkonnas üldiselt ei maksta, võibolla vaid eripuhastustööde puhul,” nentis Bank ja lisas, et väga hinnatundlik on kogu valdkond olnud juba kaua. Riigihangetel loeb odavaim hind ning eks erasektori kliendidki vaata hinda tähelepanelikult.

Hinnasõda kestab. “Hinnasõda on küll, eriti riigihangetel,” tunnistas ka SPS Grupp OÜ tegevjuht Silver Bakhoff. “Mõnikord mõistatan, kuidas on võimalik sellise hinnaga teenust pakkuda. Me riigihangetel praktiliselt ei osale, sest see on ajaraiskamine. Ettevõttele peab ka kasumiosa jääma. Nii ongi meie hinnad pisut üle turu keskmise, kuid suudame klientidele selle ära põhjendada,” kinnitas Bakhoff, kelle sõnul maksab SPS Grupp oma töötajatele miinimumist suuremat palka. “2,13 euroga tunnist korralikku inimest tööle ei leia,” rõhutas ta.

Bakhoff prognoosis, et puhastusteenuste hind tõuseb kõvasti. “Siin on mitu põhjust. Esiteks tõuseb alampalk. Teiseks jääb üha vähemaks inimesi, kes koristada tahavad. Viis aastat tagasi oli töötajaid lihtsam leida. Nüüd aga liiguvad vanemad inimesed töötajaturult välja ning noored taha-

vad suuremat palka,” kirjeldas Bakhoff. Tema hinnangul tuleb hinnatõus suurem kui 10%, jäädes pigem 20% kanti.

Tehnohooldajaid ostetakse üle. SOL Eesti OÜ juht Allan Ronimois nentis hinnasurve olemasolu. Kui suur hinnatõus võiks tulla, Ronimois numbrites ei öelnud, mainides, et iga objekt on erinev ja nii on erinev ka hinnakujundus. “Tehnohoolduse hindu mõjutab alampalga tõus vähem, sest palgad on kõrgemad. Kuna häid tehnohoolduse mehi pole palju, siis on ka üleostmisi,” kirjeldas Ronimois.

Siiski ei usu kõik puhastusteenuste pakkujad hinnatõusu. 2013. aastal käivet kolmekordistanud väikese puhastustettevõtte Tradefest juhataja Galina Skvortsova leidis, et valdkonnas on konkurents suur ja seetõttu võivad hinnad muutuda teenusepakkujale mitesoodsas suunas.



Ukraina kriis võib mõjutada

Silver Bakhoffi hinnangul avaldab Venemaa-Ukraina konflikt kaudselt mõju ka kinnisvara halduse ja hoolduse sektorile. “Eks nende ettevõtete käive ja kasum vähenevad, kes Venemaale müüsid ning nii võib see mõjutada ka meid kui puhastusteenuse pakkujaid,” nentis Bakhoff. Tema hinnangul on koristus esimene koht, kus hakatakse raskuste tekkides kokku hoidma. “Küllap kutsutaks meid välja, et uurida, kas oleks võimalik kuidagi teenust odavamalt saada,” arvas Bakhoff ja lisas samas, et veel pole nende poole sellisel teemal pöördutud.

Ivar Bank leidis samuti, et esialgu ei tohiks Vene-Ukraina kriis nende äri mõjutada, kuid kui majandusel hakkab halvasti minema, siis mõjutab see paratamatult kõiki. “Kogu aeg peab valvel olema, loorberitele ei tohi puhkama jääda,” mainis Bank.

SOLEESTI juht Allan Ronimois ütles, et turg kasvab ettevõtete arvel, kes seni ise koristasid, kuid nüüd on hakanud teenust sisse ostma. FOTO: ANDRAS KRALLA

PESUEKSPERT PUHASTUSTEENUS



Iga hoone, olgu see suur või väike vajab erilist tähelepanu ja Pesuekspert OÜ eesmärk on vaid parima korrashoiuteenuse pakkumine. Pesuekspert OÜ on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige 2003 aastast ja omab kinnisvara hoolduse III klassi tasemel pädevust tõendavat sertifikaati.

♦ Pakume erinevaid kinnisvara korrashoiuks vajalikke teenuseid era- ja ärikiliendile Viljandis ja Viljandimaal ♦

♦ **Võtke meiega ühendust, tuleme kohale ja vaatame üle Teie täpsed vajadused ning teeme Teile sobiva pakkumise.** ♦

Pesuekspert OÜ | Riia mnt 38, 71009 Viljandi | Tel 433 3076, 506 3760 | pesuekspert@hot.ee | www.pesuekspert.ee

Edukad kinnisvarahaldajad ja -hooldaj

koht	firma nimi	tegevjuht	põhiomanikud (koos osalusprotsendiga)
1.	SPS GRUPP OÜ	Silver Bakhoff	Silver Bakhoff 50%, Janar Pops 50%
2.	TOP CONSULT OÜ	Indrek Küttis	Indrek Küttis 100%
3.	SILPORT KINNISVARA AS	Tõnis Seesmaa	Silmet Grupp AS 50%, Optial Holding OÜ 25%, Famer Holding OÜ 25%
4.	MT Varahalduse OÜ	Mati Tavast	Mati Tavast 100%
5.-6.	Heakorrasteenused OÜ	Kairi Gruuse	Kairi Gruuse 100%
5.-6.	Tondi Puhastustööd OÜ	Kaido Koppa	Kavi Invest OÜ 100%
7.	Kendra OÜ	Jaak Siim	Jaak Siim 100%
8.	Ermeesia OÜ	Kristo Peerna	DT Grupp OÜ 100%
9.-10.	Kiriku Varahaldus OÜ	Mati Maanas	Eesti Evangeelne Luterlik Kirik MTÜ 100%
9.-10.	BRP Haldus OÜ	Roman Babtšenko	Roman Babtšenko 100%
11.	Grandhaus OÜ	Toomas Tähe	Toomas Tähe 100%
12.	ISS Eesti AS	Madis Kase	ISS Haldus OÜ 100%
13.	Kinnisvarateenindus OÜ ²	Inge Barkala	Ferra Capital OÜ 80%, Ivar Bank 20%
14.	Kuldsed Käed OÜ	Andre Tühane	Andre Tühane 33,26%, Rene Tühane 33,26%, Enn Tühane 33,49%
15.	HKP OÜ	Ergi Enok	Ergi Enok 100%
16.	Koduhooldus OÜ	Sirje Talvistu	Sirje Talvistu 50%, Kristel-Helina Loo 50%
17.	Veisar Haldus OÜ	Ivar Vilop	Ivar Vilop 100%
18.	Kadrina Kommunaal OÜ	Jaan Piirisalu	Kadrina Vallavalitsus 100%
19.	BCG Haldus OÜ	Toivo Lillepõld	BALTIC CONSTRUCTION GROUP S.A. 55%, Erik Liiv 20%
20.	CityHaldus OÜ	Heikki Lind	Heikki Lind 33,34%, Nikolai Aron 33,33%, Tarmo Kuusk 33,33%
21.	SOL Eesti OÜ	Allan Ronimois	Solemo OY 100%
22.	Hooldus Pluss OÜ	Raivo Tasso	Riigi Kinnisvara AS 100%
23.	Tallinna Tööstuspargid AS	Ivar Lindpere	Tallinna Linnakantsleil 100%
24.	KV Halduskoda OÜ	Ilmar Kukk	Ilmar Kukk 100%
25.	Pesueksperit OÜ	Tiit Jürmann	Tiit Jürmann 100%
26.	Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	Hain Vaher	Baltic Real Estate Management SIA (Läti) 100%
27.	Silikaat Kinnisvara AS	Vello Kunman	
28.	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ ²	Andry Krass	Andry Krass 59,80%, De Olivella OÜ 30,59%
29.	Villevar OÜ	Tiit Teder	Tiit Teder 100%
30.	Rosares Invest OÜ	Helle Karask	Helle Karask 100%
31.	Pro Haldus OÜ	Mari-Anne Jaagant	Pro Kapital Eesti AS 100%
32.	Haapsalu Linnamajanduse AS	Koiti Vare	Haapsalu Linnavalitsus 100%
33.	Katlamajade Hooldus OÜ	Aivar Kond	Aivar Kond 33,25%, Urmas Sõna 33,25%, Toivo Undrits 33,50%

Lootsi 3a, Tallinn


AS KARUMAA

Müüa kaheosaline äripind Lootsi 3a majas Tallinnas Norde Centrumi kõrval, sadama D-terminali naabruses.

I korrus, eraldi sissepääsud tänavatasandil Norde Centrumi poolse küljel, pindala 194,5 m² (70+124,5 m²), mõlemal pinnal üürnikud. **Hind 2000 eurot/m², lisandub käibemaks**

Müüa elamukinnistud Tabasalus Mesilase 3 ja Mesilase 6. Kinnistud suurusega 2912 m² ja 2793 m² asuvad Tallinna suunas avaneva klindi astangul.

Liitumised elektrivõrgu, veevõrgu ja kanalisatsiooniga krundi piiril. **Hind 85 000 eurot/kinnistu**

AS KARUMAA

Armin Mutle, tel 5645 6966, armin@karumaa.ee
www.karumaa.ee

ad 2013

käive 2013, tuh €	ärikasum 2013, tuh €	punkti- summa	koht eelmisel aastal
952	190	53	9.
806	263	65	20.
1635	233	75	4.
711	231	96	18.
336	69	101	
1089	139	101	15.
435	147	109	
1073	162	110	3.
1231	225	111	43.
1056	40	111	39.
682	31	113	
17563	984	115	26.
5088	180	121	
496	32	122	23.
570	117	124	
844	28	127	40.
942	23	133	35.
804	39	149	25.
715	68	155	42.
1630	113	157	7.
14641	376	164	6.
1333	163	166	16.
663	240	170	29.
561	19	175	51.
685	25	179	44.
1614	37	180	34.
554	37	182	69.
2750	42	183	19.
335	22	190	24.
340	193	192	
1465	26	203	31.
2773	66	208	1.
348	52	208	

Ä Metoodika

VALDKONNA TOP-IPÄÄSEMINE

Ettevõtte vastava valdkonna tegevuse osakaal käibest pidi olema vähemalt 51%. Samuti pidi ettevõtte olema tegutsenud kahel järjestikusel täismajandusaastal.

2013. aasta TOPi koostamiseks võttis Äripäev justiitsministeeriumi registrikeskusest eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate ettevõtete andmed. Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks skaneeritud.

PINGEREA KOOSTAMINE

Ettevõtet seati pingeritta kuue näitaja põhjal. Arvutamise aluseks võeti 2013. aasta müügitulu, müügitulu kasv

võrreldes 2012. aastaga, 2013. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2012. aastaga, rentatavlus ja varade tootlikkus aastal 2013.

Iga näitaja põhjal reastati ettevõtted edetabelitesse, iga koht järjestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis vähim punkte kogunud ettevõtte.

KUI ETTEVÕTE PUUDUB

Kui ettevõtet TOPis pole, siis polnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2012–2013), ettevõtte viimase aasta või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või polnud tema majandusaasta aruannet edetabeli koostamise ajal äriregistris.

3,02

korda kasvas mullu käive aasta varasemaga võrreldes Tradefest OÜ-l. Keskmiselt kasvasid haldajad aastaga käivet 1,05 korda.

EESTI IMURIKESKUS OÜ

www.imur.ee

Tööstuslike tolmuimejate, kesktolmuimejate ja imusüsteemide müük, hooldus ja paigaldus

Vaskjala küla
Rae vald Harjumaa
Eesti Vabariik 75313

Telefon +372 58238070
E-post info@imur.ee



E D E T A B E L

koht	firma nimi	tegevjuht	põhiomanikud (koos osalusprotsendiga)
34.	Reldor AS	Jaak Uibu	Kalju Reesalu 50,93%, Aare Parts 25,37%, Jaak Uibu 12,59%
35.	Ropka KVH OÜ	Eke Nurm	Eke Nurm 100%
36.	Puhastusproff OÜ	Rein Ronimois	Ellinor Roosimägi 50%, Rein Ronimois 50%
37.	Tammiku Maja OÜ	Svetlana Kanina	Mugavus OÜ 100%
38.	Kodu Haldus OÜ	Tarmo Annus	AIRICHEN OÜ 100%
39.	Riab Puhastus OÜ	Ermo Brecher	Redstar Invest OÜ 50%, Parumo OÜ 30%, Ermo Brecher 20%
40.	Maardu Linnarahooldus OÜ	Anatoli Jegorov	Maardu Elamu AS 100%
41.	Arkaadia Halduse AS	Toomas Laan	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%
42.	Clean Planet OÜ	Rainer Ilves	Martland OÜ 100%
43.	Paide Elamuhoidlus OÜ	Enn Piir	Paide Linnavalitsus 100%
44.	KV Service OÜ	Miguel Ortega	Miguel Ortega 100%
45.	Võru Kinnisvara OÜ	Mati Kriis	Mati Kriis 100%
46.	Majavara Haldus OÜ	Kaarel Koger	Kaarel Koger 100%
47.	PLM Hoidluse OÜ	Jaan Mihkelson	Jaan Mihkelson 100%
48.	Tradefest OÜ	Galina Skvortsova	Galina Skvortsova 100%
49.	Haabersti Haldus OÜ	Dmitri Haritonov	Dmitri Haritonov 100%
50.	BREM Avarii OÜ	Ain Hallist	Baltic Real Estate Management 100%
51.	Järve Autokeskus AS	Jaak Uudla	Amserve Grupi AS 39,91%, Ben AT AS, Info-Auto AS, EVORE AS á 19,95%
52.	FREHAME OÜ	Fred Traks	Meelis Laikmaa 50%, Fred Traks 50%
53.	Põlva Maja OÜ	Kaili Meekler	Domen Grupp AS 100%
54.	Kyyrix OÜ	Toomas Tamme	Toomas Tamme 100%
55.	MAKET Kinnisvara AS	Margus Kaare	Maket Grupp OÜ 100%
56.	MEKE Sillamäe AS	Galina Burkova	Sillamäe Linnavalitsus 100%
57.	Muhu Varahalduse OÜ	Erkki Noor	Erkki Noor 100%
58.	Vanalinna Meister OÜ	Kaido Kirs	Toomas Rannaveer 50%, Vambola Kirs 50%
59.	Johanna Puhastusteenindus OÜ	Veljo Nuggis	JN & JN Invest OÜ 85%, Veljo Nuggis 15%
60.	Maardu Elamu AS	Ants Raudla	Maardu Linnavalitsus 100%
61.	Viikema OÜ	Enno Luik	Enno Luik 55%, Merike Jussmann 45%
62.	DV Servis Eesti OÜ	Valeri Ratšihhin	DV Servis Group SIA 100%
63.	Elva Varahalduse OÜ	Toomas Kuris	Elva Linnavalitsus 100%
64.	A.V.Haldus OÜ	Mart Teemant	Võimas Löök OÜ 78%, Greatway OÜ 22%
65.	Tartu Elamuhalduse AS	Teet Suits	Tartu linn 100%
66.	Varahoidlus OÜ	Algis Viin	Keila linn 100%
67.	Cambi OÜ	Ago Kondike	Kambja Vallavalitsus 100%
68.	Viimsi Haldus OÜ	Madis Saretok	Viimsi Vallavalitsus 100%
69.	Luksi Maja AS	Eldur Astover	Tiina Annus 30%, Abante OÜ 25%, Investeeringute Hoidluse OÜ 25%
70.	Sindi Majavalitsus OÜ	Juri Berlinberg	Sindi Linnavalitsus 100%





AINULT 1 BOKS ALLES!
Arvo Nõges 52 42 757



käive 2013, tuh €	ärikasum 2013, tuh €	punkti- summa	koht eelmisel aastal
1193	46	212	36.
448	30	216	22.
488	5	217	65.
326	25	219	52.
625	30	225	38.
351	12	238	
1155	11	239	
3524	24	241	13.
321	10	246	60.
982	3	248	54.
599	11	248	58.
470	14	253	47.
563	17	254	32.
618	15	255	28.
370	2	259	
752	8	261	45.
336	15	262	41.
423	7	264	
423	9	270	
1042	-8	271	55.
1491	-4	274	27.
1527	8	276	37.
1310	-13	279	56.
353	3	280	
745	-6	292	50.
305	7	295	
1219	-177	296	
483	5	298	33.
401	12	303	57.
325	5	311	68.
495	-7	316	59.
534	-2	317	62.
417	-3	337	64.
368	-25	341	67.
634	-19	345	53.
453	-7	366	46.
525	-99	372	66.

Halduse ja hoolduse turg kasvab

JÜRI KRÖÖNSTRÖM
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu
juhatuse esimees

**Hoolimata sellest, et ärikin-
nisvara turule massiliselt
uusi hooneid ei ehitata, on
halduse ja hoolduse puhul
siiski tegemist kasvava tu-
ruga.**

Oluliselt midagi juurde
äri sektoris ei ehitata. Samas
vaatavad ettevõtted, kes seni
on ise näiteks hooldusega te-
gelenud, nüüd turul ringi ja
tahavad leida teenusepakku-
jat. Sellest lähtuvalt on tege-
mist kasvava turuga.

Sektori üks probleeme on
tellijate ebakompetentsus,
mida kohtab nii era- kui ka
avalikus sektoris. Kõik algab

hanke ettevalmistamisest –
kui professionaalselt see on
läbi viidud.

Kuid vahel tellija kas ei os-
ka kirjeldada, mida ta tahab
või isegi ei tea, mida tahab.
Hea tulemus kujuneb alati
kahe poole ehk tellija ja tee-
nusepakkuja koostöös.

Tulevast aastast tõusva
alampalga mõju hooldustee-
nuse hinnale on elementaar-
ne. Teine oluline hindu mõ-
jutav faktor on see, kui kva-
liteetset ja millise sisuga tee-
nust tellija soovib. Kui ta-
hetakse senisest paremat ja
komplekssemat teenust, tä-
hendab see kokkuvõttes ka
kallimat hinda.

Loe veebist

HTTP://AGENT.ARIPAEV.EE

Kõiki Äripäeva edetabeleid saab andmetega ja töödeldaval kujul
osta Äripäeva infopangast Agent.

² KONSOLIDEERITUD ANDMED KOGUS JA TOIMETAS JANE SUU, JANE.SUU@ARIPAEV.EE

Kvaliteettooted firmalt Flore-Chemie GmbH

**Täna sel päeval on keemiatooted leid-
nud meie igapäevases elus oma kind-
la koha. Samas muutuvad üha olulise-
maks toodete kvaliteedi, tarbijaohutuse
ja keskkonnasõbralikkuse küsimused.**

Firma asutamisel 1976. a lähtuti just nendest
eesmärkidest, kui töötati välja spetsiaalsed
keemiatooted. Sellest tuleneb ka firma deviis:
"Usaldus läbi toodete kvaliteedi".

Flore Chemie GmbH keemiaspetsialistid on
suutnud välja mõelda ja toota eriti ökonoom-
seid, kõrgelt kontsentreeritud ja ka mõningaid
kordumatute omadustega unikaalseid tooteid.
Viljaka arendustöö tulemusel on firmal tootmi-
ses üle 300 erineva nimetuse, mis haaravad
praktiliselt kõiki inimtegevuse valdkondi.

Suuv turu nõudluse jälgimine, igakülgne tarbi-
ja soovidega arvestamine ja selge arengunäge-
mus on olnud edu aluseks rahvusvahelisel tu-
rul. Tänapäeval on firma tooted tuntud Austrias,
Hispaanias, Tšehhis, Poolas, Venemaal, Ühend-
kuningriigis, Horvaatias, Sloveenias, Prantsus-
maal, Madalmaades, Eestis, Lätis.

Turule pakutaks kogu oma toodangu nomenk-
latuur, millele lisanduvad doseerimis- ja pihustu-
seadmed, vahutekitajad ja muud abi-
seadmed. Individuaalne lähenemine kliendile,
paindlik hinnapoliitika, allahindlused, müügi-
kampaaniad, kiire ja kvaliteetne teenindus, aga
samaaegne kliendi pidev tehnoloogiline nõus-
tamine.

Flore tooteid kasutab tööstus (soojusjõu-
jaamad, autotehased, metallitöötlemine, puidu-
töötlemine, toidutöötlemine, meditsiin, ener-
geetika, tsemenditööstus, õlitööstus jne),
teenindus (puhastusfirmad, autohooldus,
remondifirmad, suvrköögid, hotellid, restora-
nid, linnahooldused), olme (põrandatehooldus,

WC, basseinihooldus, mööblihooldus, ruumide-
hooldus, kahjuritõrje), transport (rongid, lennu-
kid, laevad).

Flore tooted sobivad kasutada pindade puhas-
tamiseks, hoolduseks, kaitseks uue määrdumi-
se eest, settinud mustuse eemaldamiseks, desin-
fitseerimiseks, ebameeldiva haisu eemaldami-
seks, pindade määrimiseks.

Flore tarnib mitmeid oma tooteid tuntud firma-
dele nagu: Mercedes-Benz, Maxit, WIG, Rolls-
Royce, Malteser, H.G.K., Studentenwerk Stutt-
gart, AKZO NOBEL, Bundeswehr, Marine, KMG,
Famila, Die Johanniter, Deutsches Rotes Kreuz,
Deutsche Bahn, Lufthansa, U.S. Army jne.

Oma tegevuses püüab Flore alati hoida kõr-
gel kliendi teenindami-
se head taset, tekitades
soodsa õhkkonna vilja-
kaks edaspidiseks koos-
tööks partnerite vahel.

www.flore.ee



Liit tunnustas parimaid haldureid

HELENA SAAR
kaasautor

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL) valib igal aastal oma liikmete seast parima halduri ja hooldaja ning annab välja mitmeid teisigi aunimetusi. Aasta halduriks 2013 valiti Andry Krass ning aasta hooldajaks 2013 Sirje Talvistu.

EKHL on parimate valimist korraldanud kuraditosin aastat. Selleks, et aunimetuste saajad välja selgitada, võivad kõik EKHLi liikmed kandidaate esitada nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute seast. Tingimuseks on, et kandidaat tegutseb igapäevaselt kinnisvara korrashoiu valdkonnas ja juriidiline isik peab olema ka EKHLi liige. Seejärel hindab EKHLi juhatuse konkursile

A Tunnustus Mullused parimad hooldajad

AASTA HALDUR: Andry Krass, Kvatro Kinnisvara-halduse OÜ

AASTA HOOLDAJA: Sirje Talvistu, Koduhooldus OÜ.

AASTA KORRASHOIDJA, juriidiline isik: CityHaldus OÜ

AASTA UUS TULIJA: MTÜ Tartu Korteriühistute Liit

AASTA POSITIIVSEIM ÜLLATAJA: Kvatro Kinnisvara-halduse OÜ

AASTA VALGED KINDAD: Elari Udam

AASTA KORRASHOIU TEO TEGIJA: Miguel Ortega

AASTA PARIM KOOSTÖÖPARTNER: Kutsekoda SA

ALLIKAS: EKHL

”

Loeb ka aktiivsus, korrektsus asjaajamisel, suhtlemisoskus, käitumine.

EKHLi juhatuse esimees Jüri Krõonström aunimetuste saajate valimisest

esitatud aunimetuse kandidaate ja otsustab aunimetuse määramise.

Positiivsed teod ja aktiivsus loevad. EKHLi juhatuse esimees Jüri Krõonström selgitas, et eelkõige on osutunud liikmete poolt valituks ja aunimetused saanud need kandidaadid, kes on olnud oma tegevuses enim positiivselt aktiivsed ja kel on teeneid korras-

hoiu edendamisel ning propageerimisel.

Mööda ei saa ka kinnisvara hooldamise ja haldamisega seotud professionaalsust näitavatest dokumentidest. Nii peab aasta halduri või aasta hooldaja aunimetuse kandidaadil olema kehtiv kinnisvara korrashoiu valdkonna kutsetunnistus. Aasta korrashoidja aunimetuse kandidaadil peab olema kehtiv kinnisvara korrashoiu valdkonna sertifikaat.

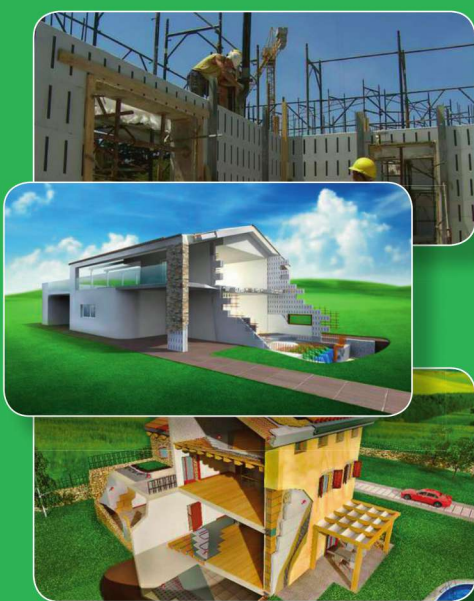
“Kuid siiski ei ole kõik kriteeriumid, mille alusel tublid inimesi ja ettevõtteid tunnustatakse, mõõdetavad sertifikaadi või käibe-kasumibriga. Loeb ka aktiivsus, korrektsus asjaajamisel, suhtlemisoskus, käitumine,” rõhutas Krõonström.



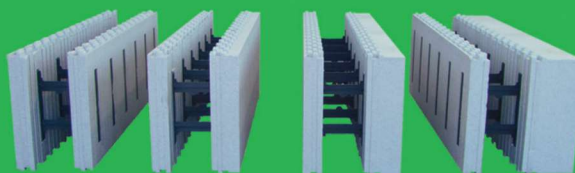
ENERGIASÄÄST

EHITUSKIIRUS

VASTUPIDAVUS



**INNOVATIIVSED
EHITUSSÜSTEEMID
KÕRGE ENERGIATÕHUSUSEGA
HOONETESSE**



Climablock Nordic OÜ
Tartu mnt. 14 Tallinn10117 Tel 663 1640, 52 92828
info@climablock.ee www.climablock.ee

SanMal®
..ela puhtalt

Unger HiFlo kõrgpesusüsteem Saksa kvaliteediga

Ulatub kuni 20 m kõrgusele
Ohutu ja efektiivne



Puhastatavad pinnad:

- ☐ aknad
- ☐ fassaadid
- ☐ päikesepaneelid
- ☐ aatriumid
- ☐ sõiduvahendid (k.a lennukid)
- ☐ liiklusmärgid

Ohutus:

- ☐ Võimaldab puhastada kuni 20 m kõrguselt turvaliselt maapinnalt
- ☐ Ei ole vajadust kasutada redeleid, tõstukeid ega turvavarustust

Efektiivsus:

- ☐ Majanduslik kasu – sama ajaga jõuab teha rohkem tööd
- ☐ Kokkuhoid tõstukite rendilt

SANMAL OÜ
Töökoja 1, Tallinn
www.sanmal.ee
sanmal@sanmal.ee

627 2950

Hind pole haldaja valikul olulisim

Büroohoonele haldajat ja hooldajat valides tuleb teha põhjalik eeltöö. Lisaks hindadele tasub võrrelda teenusepakkujate kogemusi, rahalist seisut, sertifikaatide ja tunnistuste olemasolu ning mitmeid muid nüansse.

TRIIN ADAMSON
kaasautor

ISS Eesti ASI tegevjuhi Madis Kase sõnul ei erine haldus- ja hooldusteenuste pakkuja valimine oluliselt mõne muu toote või teenuse ostmisest. "Tuleks välja valida võimalikud teenusepakkujad, rääkida nendega põhjalikult läbi oma ootused ja analüüsida hinnapakumisi," selgitas Kase.

Ta soovitas jälgida nii teenusepakkuja tausta ja kogemust, referentse sarnastelt objektidelt kui ka esindatust soovitud piirkonnas. Samuti soovitas ta uurida, kas ettevõtte on toimiv kvaliteedisüsteem ning millist kasu võiks sellest klient saada ning milliseid töövahendeid ja masinaid kasutatakse.

Kase soovitas uurida ka töötajate koolitussüsteemi kohta, kuna see tagab kvaliteetse tööjõu ning lisateenuste pakkimise võimekuse.

Ohukoht: tellija võhiklikkus. KV Service OÜ juhatuse liige Miguel Ortega peab suu-

rimaks ohukohaks tellija asjatundmatust. "Asjatundmatust nii hanke ettevalmistamise, läbiviimise kui lepingu täitmise ja ajakohastamise protsessis," selgitas Ortega.

Üldjuhul sõlmitakse teenuse osutamiseks leping, kus määratletakse võimalikult täpselt pakutava teenuse sisu ja lõpptulem (sh selle hindamise kriteeriumid). "Oluline on panna paika ka sanktsioonid lepingu mittenõuetekohase täitmise korral mõlemale poolele," lisas Kase.

Kriisiolukorrad tuleks lahendada ruttu. Kriisisituatsioonides esinevate ohukohade vältimiseks soovitas Kase tähelepanu pöörata sellele, kas teenusepakkuja on võimeline hüvitama kahjud, kui hoones puhkeb teenusepakkujast tulenevatel asjaoludel tulekahju või hooldamatuse tõttu lakkavad töötamast tehnosüsteemid. Samuti on oluline, kas teenusepakkuja on võimeline reageerima piisavalt kiiresti avariide korral ning asenda-

ma oma töötaja samaväärse kolleegiga haiguse või puhkuse korral.

Tähelepanu tasub pöörata ka teenusepakkuja finantsseisundile, kas see võimaldab lepingu vältel kanda kohustusi oma töötajate ja hankijate ees.

Kortermajas tasub teenus sisse osta. Kinnisvarahalduse OÜ juhatuse liikme Andry Krassi sõnul tasub korterelamus haldus- ja hooldusteenus kindlasti sisse osta, kuna ilma selleta ei ole võimalik tagada korterelamu jätkusuutlikku korrasolekut.

"Kindlasti tuleks haldus- ja hooldusteenuse ostmine võtta päevakorda juhul, kui korteriühistul vajalik pädevus puudub," selgitas Krass. Hästi hoitud kinnisvaral on kinnisvaraturul alati ka kõrgem väärtus.

Korteriühistute puhul sõltub haldus- ja hooldusteenuse hind krundi ja korterelamu suuruselt ning selles asuvate tehnosüsteemide keerukusest. Krassi sõnul on tänaste hindade juures haldus- ja

hoolduskulude osakaal kõikidest keskmise suurusega korterelamu kuludest ca 20%.

Korteriühistule õige haldus- ja hooldusteenust pakkuva firma valimisel soovitas Krass alustada ühistu juhatuse võimekuse väljaselgitamisest, kuna sellest sõltub, kui suurel määral vajatakse tuge haldustegevustes. Haldustegevuse kaudu selgitatakse omakorda välja juba vajalikud hooldustegevused ja nende maht. "Oma kogemusest soovitatakse eelistada ettevõtteid, kes ei kasuta allhanget, kuna niiviisi tagatakse terviklikum ülevaade hooneseisukorrast," lisas Krass.

Krass lisas, et korrashoiuteenust pakkuvate ettevõtete hulgast vastutustundliku ettevõtja leidmise tõenäosus on kindlasti suurem siis, kui teha valik vastavasse erialaliitu kuuluvate ettevõtete hulgast.

Miguel Ortega soovitas jälgida, et teenusepakkujal oleks Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu väljastatud haldusteenuse ja hooldusteenuse sertifikaat.





Ä Mis on mis Haldus- ja hooldusteenused

HALDUSTEENUSED

Haldur korraldab kõiki teenuseid objektil ja on kontaktisik teenusepakkujaga ja kliendi vahel.

Peamiseks ülesanneteks on objekti haldamiseks ettevalmistamine, ülevõtmine ja konsulteerimine, tehnohoolduse ja heakorratööde korraldamine, info liikumise korraldamine, tehnosüsteemide ja -paigaldiste abil tagatavate teenuste vahendamise korraldamine, tugiteenuste ja lisateenuste osutamise korraldamine.

HEAKORRATTEENUSED

Välikoristusteenused (territooriumi puhastamine, muru

niitmine jms), ehitise välispiirete ja tarindite puhastamine (aknapesu jms) ning sisekoristus (ruumide puhastamine, mööbli puhastus jms).

TEHNOHOOLDUSTEENUSED

Krundirajatiste, tarindite, keskkonnatehnika süsteemide, elektripaigaldise, nõrkvoolupaigaldiste, eriseadmete ning turvasüsteemide tehnohooldus. 24 h avariiteenus.

TUGITEENUSED

Administraator, kõrvalkulude arvestus, arvete administreerimine rentnikele, koosolekuruumide ettevalmistus, suupisted jms.

ALLIKAS: ISS EESTI

ISS EESTI tegevjuht Madis Kase soovib hooldusteenuse pakkujat valides uurida ka seda, milliseid masinaid ja muid töövahendeid nad kasutavad. FOTO: ANDES HAABU



AS Maket Kinnisvara TEOSTAB ELAMUTE JA ÄRIPINDADE HALDUS-, HOOLDUS- JA EHITUSTÖID

- 24 tundi avariidispetšerteenus
- Hoonete haldamine ja hooldamine ning koristusteenus
- Teenused korteriühistutele
- Elektri- ja gaasitööd, kütte, vesi ja kanalisatsioon
- Üldehitus, katuse- ja fassaaditööd
- Elamute renoveerimise korraldamine ja ehitusjuhtimine
- Ehituse omanikujärelevalve
- Pangalaenu dokumentide vormistamine
- Abi dokumentide vormistamisel KredExile



Telefon: +372 529 7255

info@maket.ee

www.maket.ee



SELLE Kristiine linnaosas asuva kahetoalise korteri võtmete saamiseks tuleb iga kuu üüri maksta 455 eurot. FOTO: EIKO KINK

Hea korter leiab üürniku nädalaga

Kuna soodsa hinnaga häid üürikortereid on endiselt oluliselt vähem kui soovijaid, tekib huvilistest sõna otseses mõttes järjekord ning üürileping sõlmitakse umbes nädalaga.

MAIA DALJAJEV
Arco Vara Eesti büroode juht

Viimastel aastatel on üürikortereid küll juurde tulnud, kuid lisandub pigem uutes majades asuvaid väga hea kvaliteediga elamispindu, mille omanikud soovivad võimalikult hästi teenida. Omanikud tahavad saada kogu aeg kõrgemat hinda. Kui nad kuulevad pidevalt meediast üürihindade kasvami-



**KLEEBISREKLAAMID
VALGUSREKLAAMID
CNC FREESIMINE
AKNAREKLAAMID
SILDID JA VIIDAD
KUJUNDUSTÖÖD
BÄNNERID**

 **arle**
REKLAM

Peterburi tee 38, Tallinn
tel: (+372) 603 5870
arle@arle.ee
www.arle.ee

sest, tundub neile sageli, et just nende korteri hind tõusis kordades.

Üürnikud tahavad korras ja sisustatud kodu. Samal ajal on ka üürnike nõudmised varasemate aastatega võrreldes oluliselt kasvanud ja vabaks jäänud üürikorteri ärakoristamise eest ei maksa nad kuus 20 eurot rohkem. Nii võib mõnigi korter pikalt tühjana seista, kuna omanik pole nõus kõrgemat üürihinda saamata pesumasinat või nelja augu ning praeahjuga elektripliiti soetama või arvavad, et ilmetust paneelika karbist avaraks stuudio-korteri ümber ehitatud ja äsja tühjaks jäänud elamine on just see, millest tudeng või noor pere unistab.

Üürnikud otsivad eraldatud tubadega korterit, milles on lisaks keskküttele ja pesemisvõimalusele ka elementaarne sisustus ja tehnika: magamiskohad, riidekapp, külmkapp, nelja augu ning praeahjuga elektripliit, õhupuhastaja, pesumasin. Praegu pole enam selliseid üürnikke, kes liiguks mööda linna oma kapi ja voodiga. Uutes korterites peab olema ka nõudepesumasin ja seda ka ühetoalistes.

Mida eelistavad tudengid? Uusi kortereid üürivad välistudengid ja võetakse ka kesklinna kortereid, sest paljudele on kooli lähedus olulisem soodsast hinnast. Kallimates üürikorterites on oluline ka internetiühenduse olemasolu ja selle kiirus, samuti eeldatakse telerit, veekeetjat, kohvimasinat, mikrolaineahju. Selline korter on üürnikule hoteli aseaineks.

Keskmisest oluliselt odavamate üüripindade puhul pole kvaliteeti ning majad on kolelased. Seal võib olla küll tohutult palju huvilisi, kuid üürnikud maksavad sageli ära vaid esimese kuu ja tagatisraha ning edasised maksete jäävad võlgu. Kui tudeng tahab kindlasti just odavamat korterit, peab ta enne üürilepingu sõlmimist nägema kommunaalteenuste arvet ja teadma, mida tal kõigist arvel näidatud kuludest maksta tuleb. Siis ei saa tekki da olukorda, kus augustis on väike arve, kuid novembris on vaja maksta ka fassaadi remondi või välisukse luku vahetamise eest.

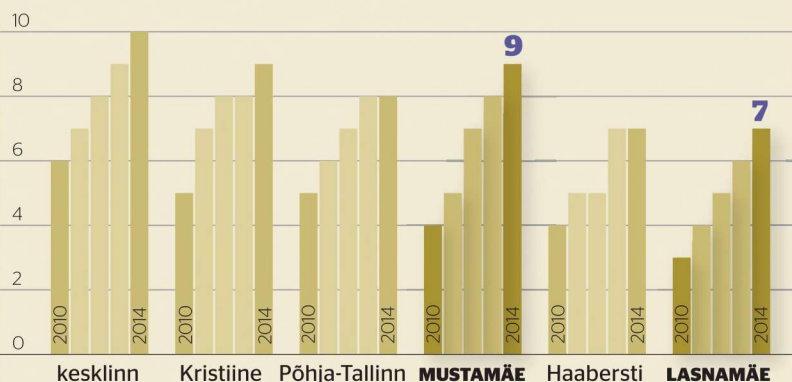
250

euro eest saab Mustamäe kehvakese kahetoalise üürikorteri, kuid 400 euro eest juba hea korteri. Kommunaalmaksud tulevad lisaks.

Ä Vördlus

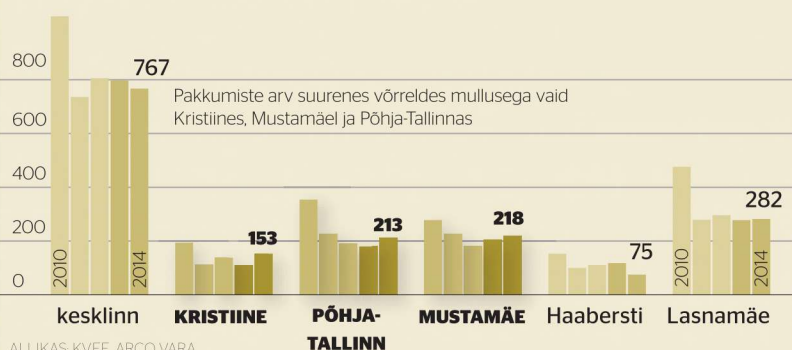
Nelja aastaga kallinesid enim Mustamäe ja Lasnamäe üürikorterid

Tallinna linnaosade üürihinnad 1. juuli seisuga, €/m²



Pakkumiste arv tammub paigal

Üürikorterite pakkumisi Tallinna linnaosades 1. juuli seisuga



Ä Vördlus

Augusti lõpuks on pakkumised kokku kuivanud

Üürikorterite pakkumised Tallinnas 21.08.2014 seisuga

Kesklinn	327
1toalised	51
2toalised	173
Lasnamäe	72
1toalised	31
2toalised	28
Kristiine	60
1toalised	21
2toalised	27
Põhja-Tallinn	57
1toalised	18
2toalised	28
Mustamäe	52
1toalised	22
2toalised	23
Haabersti	38
1toalised	11
2toalised	27

Ä Taust

Nõuanded korteri üürijale

SISSEKIRJUTUS. Üürnik saab minna üürilepinguga kohaliku omavalitsusse ja lasta end elanike registrisse kanda. Kuigi seda saab teha korteriomanikku teavitamata, on soovitatav elukoha registreerimise vajadusest teavitada juba üürilepingu sõlmimisel. Korteriomanik saab üürniku tema selja taga ka välja kirjutada.

TUDENGI KAVALUS. Parim aeg alustada üürikorteri otsinguga saabub septembri teisel nädalal, siis annab seni veel üürnikuta korteri hinda ka pisut alla kaubelda.

VANA TÕDE. Kuulutuse kaudu üürides peab arvestama esmase väljaminekuga kolmekordses üüri summas. Esimene osa on korteriomanikule ettemaksuks, teine tagatisrahaks ning kolmas vahendustasuks. Vahendustasule lisandub käibemaks.

UUSNÄHTUS. Kui tahad head korterit, pead maaklerile andma nii enda kui ka kõigi sinuga koos üüripinnale kolivate täiskasvanute isikukoodid, mille abil tehakse põhjalik taustauuring.

Ä Tasub teada **Kehva ja hea korteri** **üür erineb 50-100%**

KEHVAKESE KAHETOALISE üürikorteri saab Tallinnas Mustamäel 250 euro eest, hea korter 400 euro eest. Kommunaalmaksud tulevad lisaks.

ÜHETOALISTE KORTERITENA pakutakse ka elamispindu, kus tudengi kasutada antakse tegelikult vaid üks tuba suuremast korterist, mille kööki ja sansõlme tuleb jagada pensionärist korteriomaniikuga. Sellise toa või ühiselamutüüpi maja minikorteri eest küsitav kuutasu võib sisaldada ka kõiki kommunaalmakseid ja ületada nt Tallinna Tehnikaülikooli lähiümbruses 18 eurot ruutmeetri kohta. Esmapiigul hiiglaslikuna tunduv ruutmeetrihind on tegelikult üsna keskmine, sest Tallinna keskmine ongi 9 eurot. Vaid keskinna on hind kallim.

Üürida või osta tudengile korter?

Küsimus, kas üürida või osta, on aktuaalne ka tudengikorterite puhul, kuna korteriomaniikud vaatavad noorte ühistesse üüriettevõtmistesse ning üürikommuunide loomisele viltu.

Kui vanemad või sugulased otsustavad koolis käivatele lastele öla alla panna, peavad nad mõtlema nagu investorid.

Ostmine kinnistab inimest. Peab teadma, mida ostetud korteriga teha, kui kooli nelja aasta pärast läbi saab või noore plaanid-tujud muutuvad. Korteri peab saama müüa või edaspidi teistele tudengitele välja üürida.

Osta võiks suurema korteri. Reaalne elu näitab, et tudengid tahavad kord olla neljakesi koos ühes korteris, kord jäl-

le kahekesi teises ja siis võib-olla aastakese vahetusüliõpilasena välismaal.

On palju juhtumeid, kus ühe sõpruskonnana korteris elavad noored lähevad juba esimese aastaga omavahel tülili või leitakse, et seltsielu segab õppimist.

Kui vanemad ei taha põhimõtteliselt oma raha võõras-tele anda ja neil on võimalik korter kohe välja osta, võiks eelistada suuremaid kortereid.

Näiteks neljatoalise korteri ost on hea mõte, kui panna sinna elama oma laps ning mõistliku tasu eest ka tema kaks-kolm sõpra. Et sel- list korterit saaks maksimaal- se kasuga välja üürida, tuleks vältida läbikäidavaid tu- be ja n-õ avatud planeerin- guga stuudiokortereid. Ise-

gi kui kui korter on ühetoaline, peaks tuba ja köök olema eraldi, et kööki saaks kasutada külaliste vastuvõtmiseks ning vajadusel lisakušeti paigaldamiseks.

Ülikoolide lähedus on boonus. Kui tudengikorteri tah- ta hiljem müüa, peaks selle kindlasti soetama piirkonda ning majja, kus hinnad püsi- vad vähemalt samal tasemel või kasvavad.

Tasub teada, et ülikoolide juures asuva kinnisvara järele on alati nõudlust ja seda isegi siis, kui piirkonna hinnad on keskmisest kallimad.

Kuna Tallinna Ülikool asub keskinna, elab suur hulk tudengeid just keskin- nas kõrgkooli lähedal, ehkki Lasnamäel on korterid oda- vamad.



BesuR

P E S U A I N E D

Maja pesumasinasse ei mahu...

Professionaalsed pesuained meilt!

Tel 622 8894 • info@pesur.ee • www.pesur.ee

Mida peab teadma üürilepingut sõlmides? Üürnik ei maksa remondifondi

EVI HINDPERE
Raid & Ko jurist

Kuigi seaduse kohaselt on isikud üürilepingu sõlmimisel vabad ja võivad kokku leppida ka seaduses sätestatud erinevalt, tuleb siiski arvestada mõningate kohustuslike võlaõigusseaduse sätetega. Nii on eluruumi üürilepingus seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

Seega tuleb üürilepingu sõlmimisse suhtuda täie tõsidusega, kuna sellest tulenevad osapooltele õigused ja kohustused. Paremini on vastav lepingu projekt tellida juristilt või kasutada usaldusväärse kinnisvarabüroo teenust. Kes tahab lepingu ise koostada, leiab vajalikud sätted võlaõigusseaduse 15. peatükist.

Lepingus tuleb kindlasti ära märkida üürise, poolte isiku- ja kontaktandmed ning lepingu jõustumise aeg. Lepingu võib sõlmida nii kindlaks tähtajaks kui ka tähtaega määramata. Sellest oleneb nii lepingu ülesütlemine kui ka üüri tõstmise võimalus.

Tähtaeg ja ülesütlemine.

Tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega. Siin tuleb silmas pidada, et üürileandja ei saa lepingut enne tähtaega lõpetada, kui üürnik ei riku lepingu tingimusi. Seda ka siis, kui selline kokkulepe on lepingusse sisse kirjutatud, kuna üürniku kahjuks sõlmitud kokkulepe on tühine. Kuid ka üürnik ei või suvalisel hetkel üüripin-

nalt minema kõndida, kuna seaduse kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri aja eest, mil ta eluruumi ei kasuta temast endast olenevatel põhjustel.

Kui pärast lepingu tähtaja möödumist üürnik jätkab eluruumi kasutamist, peab üürileandja kahe nädala jooksul üürnikule teatama, kui ta ei soovi lepingu jätkamist. Vähemalt kaheks aastaks sõlmitud lepingu korral tuleb sellest teatada kaks kuud enne tähtaja möödumist, muidu muutub leping tähtajatuks. Tähtajatut lepingut saab kumbki pool korraliselt (st põhjust äranäitamata) üles öelda vähemalt kolmekuulise etteteatamisega.

Tähtajatut lepingut võib soovitada eelkõige neile omanikele, kes plaanivad üüritava korterit või maja müüa.

Omaniku vahetus. Omaniku vahetus ei lõpeta lepingut, vaid üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused lähevad üle uuele omanikule. Uus omanik saab lepingu üles öelda üksnes siis, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Kui uus omanik ütleb lepingu üles enne tähtaega, vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest.

Maksmine. Lepingusse tuleb märkida üüri suurus ja maksmise ajavahemik. Kui maksmise ajavahemikku kokku lepitud ei ole, rakendub seaduse säte, mille kohaselt peab üürnik maksma üüri alles lepingu lõppemisel.



Kui üürnik elab korteris, mille kommunaalarvetele lisatakse ka remondifondi maksed, siis ei ole üürniku kohustus neid tasuda. Remondimaksud jäägu omaniku kanda. FOTO: RAUL MEE

”**Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks võib üürnikult nõuda tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.**

Üüri võib maksta üürileandja pangakontole või sularahas. Ülekandega maksmisel peab üürnik arvestama, et üüri maksmise kohustus loetakse täidetuks raha kontole laekumisel, mitte ülekande tegemisel. Sularahas maksmisel peaks üürnik nõudma üürileandjalt allkirja raha saamise kohta.

Sageli märgitakse lepingus, et lepingu võib üles öelda, kui üürnik on üüri maksmisega viivituses ühe kuu.

Selline kokkulepe on aga tühine, kuna on seadusega vastuolus ja üürniku kahjuks.

Kõrvalekulud. Üürnik ei pea maksma remondifondi maksed. Lepinguga tuleb kokku leppida ka kõrvalekulude (kommunaalmaksete) maksmises, kuna seaduse kohaselt peab üürnik maksma üüritud asjaga seotud kulusid üksnes siis, kui selles on kokku lepitud. Maksed korteriühistu remondifondi ja sihtkulud ei ole seotud asja kasutamisega ja nende maksmise kohustus üürnikul ei teki ka juhul, kui selles on kokku lepitud. Liati saab juba maksutu üürileandjalt tagasi nõuda.

Tagatisraha. Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks võib üürnikult nõuda tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.



Ä Tasub teada Kes maksab maakleritasu?

ÜÜRNİK maksab vaid juhul, kui tasu maksmise kohustus on kirjas üürikuulutuses. Kui ta sellisele kuulutusele vastab, loetakse pooltevaheline kokkuleppe sõlmituks.

MAAKLERITEENUSE TELLIJA maksab siis, kui maakleritasu maksmise kohustust üürikuulutuses kirjas ei ole.

Kui tihti võib omanik üüri tõsta?

TÄHTAJATU LEPINGU KORRAL iga 6 kuu möödudes, teades sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva ette ja põhjendades üüri tõstmist. Teates tuleb lisaks märkida ka üüri tõstmise vaidlustamise kord.

TÄHTAJALISE LEPINGU KORRAL vaid kord aastas tingimusel, et leping on sõlmitud vähemalt kolmeks aastaks ja üüri tõstmise ulatus või selle arvestamise alus on täpselt määratud.

Millal võib üürileandja lepingu üles öelda?

Kui üürnik on viivitusel kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulu või nende olulise osa maksmisega.

Kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Kui võlgnetavate kõrvalkulu summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulu summa.

Me aitame ehitusteenustega korteriühistuid, eraisikuid ja firmasid.

Üldehitustööd
Katusetööd



Elektritööd
Renoveerimine



Betoonitööd
Aknad ja uksed



E&K Partnerid OÜ
Tel 56 143 134
elrtood@gmail.com
www.ekpartnerid.ee

Tehingute arvu langus toob kaasa muutused. Tallinna korteriturg

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ juhatuse liige



Tänavu teises kvartalis juhtus Tallinna korteriturul midagi, mida me pole näinud ligi kolm aastat - tehingute arv näitas aasta baasil langust. Tegemist ei olnud protsendi-paarise tehingute arvu anomaaliaga, vaid 11%-lise tehingute arvu vähenemisega.

Kes minevikku ei mäleta...

2006. aasta II kvartalis pöörduis kvartal varem 30protsendilist aastast tõusu näidanud Tallinna korteritehingute arv 16protsendilisse miinusesse.

Vaatamata tehingute arvu kukkumisele kasvasid keskmised hinnad tempokalt edasi. Hinnad jõudsid tippu aasta pärast tehingute arvu vähenemise algust. Sellele järgnes kiire allakäik, mis oli põhjustatud nii utoopilistest hindadest Eesti kinnisvaraturul kui ka kogu maailmajanduse krahhist.

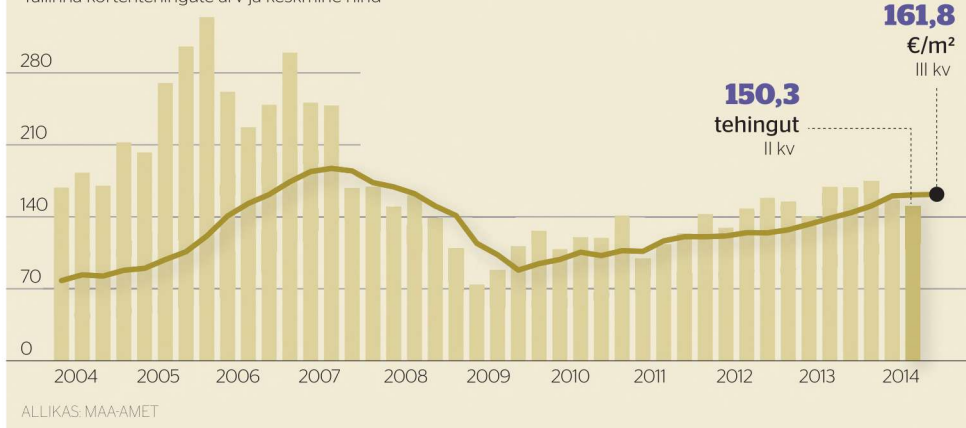
Kas tänane olukord erineb toonasest?

Täna korteriturul puhul võime tõmmata paralleele kaheksa aastat tagasi toimunuga. Korterite hinnad kerkisid tempokalt ostjate sisetulekute tõusu arvestamata. Aga on ka erinevusi. Täna korteriturg on ostavate kodu enda tarbeks või üüri-leandmiseks, mitte tühjana seisma nagu buumi aastatel. Täna korteriturg on ostjate sisetulekute tõusu arvestamata. Aga on ka erinevusi. Täna korteriturg on ostavate kodu enda tarbeks või üüri-leandmiseks, mitte tühjana seisma nagu buumi aastatel. Täna korteriturg on ostjate sisetulekute tõusu arvestamata.

Võrdlus

Tehingute arv kukkus, hinnad pole veel langema hakanud

Tallinna korteritehingute arv ja keskmine hind



Pigem räägime me viie-, pessimistide hinnangul kuni 15protsendilisest hinnalanguse potentsiaalset.

tänase 45 m² asemel. Täna kinnisvaraturg on märksa tugevamatel jalgadel kui möödunud kümnendil.

Mida tehingute arvu langus kaasa toob?

Tehingute arvu vähenemine on märk nõudluse vähenemisest. Nõudlus väheneb, aga pakkumine kasvab. Pakkumine kasvab uute korterite arvel, kus igapäevaselt mõni projekt müüki lükatakse. Juurde tuleb ka vanaid kortereid, sest uute ostjad peavad olemasoleva vara maha müüma.

Sellises olukorras on keerule prognoosida kinnisvara väärtuse kasvu. Majandusloogika ütleb, et kui nõudlus väheneb ja pakkumine suureneb, siis surub see hindu alla.

Täna inflatsioon on nulli lähedal, põigates aeg-ajalt isegi miinusesse. Nii ei ole mõningane hindade korrektioon sugugi välistatud.

Hirmul ei tohiks olla liiga suured silmad. Laenuturg on aktiivne, pangad annavad eluasemelaene üsna mõistlikult, laenukäibed kasvavad vaatamata tehingute arvu vähenemisele. Intressimäär on kõigi aegade madalaim, see soosib kinnisvaraturu hingspüsimist. Sissetulekud on kasvanud tempokalt, jäädes küll oluliselt alla korterihindade tõusule. Koduostjate ostujõud on tugeval tasemel.

Seetõttu ei ole 2008. aastal toimunud 50protsendiline korterihindade kukkumine tänases keskkonnas reaalne. Pigem räägime me viie-, pessimistide hinnangul kuni 15protsendilisest hinnalanguse potentsiaalset.

Välised riskid ei jäta meid puutumata. Üle ei saa välisest riskidest, mis on seotud Venemaa-Ukraina kriisiga ja selle mõjudega Euroopale.

Täna majandussanktsioonid ei jäta Eestit puudutamata. Lisaks väheneb tarbijate kindlus. Viimane on aga väga oluline tegur, mis mõjutab eluaseme ostuotsust.

Olukord on hea, kuid mitte lootusetu. Kinnisvaramüüjad kaotavad järjest positsiooni ja peavad aastataguse võitumise asemel hakkama rohkem ostjate huvidega arvestama. Veel pole seda nähtavalt toimunud, kuid mõningate ülehinnatud projektide hinnalangemised ei ole sugugi vähetõenäolised.

Kui täna uus korter müüb, kuid kui neid tuleb senise suvisel tempoga peale, siis upume me uute korterite pakkumistesse juba enne jõuluvana saabumist.

Nähes, et täna turg on vaatamata mõningatele ebakõladele siiski üsna tugev, võib prognoosida, et kui välised riskid meid liiga valusalt ei salva, siis näeme kinnisvara- ja elamisepindade turul mõningast seisakut, et seejärel aasta-kahega taas hoogsam elu sisse saada.

Grandhaus Puhastusteenused



- Büroode regulaarkoristus
- Eripuhastustööd
- Ehitusjärgne puhastus
- Aknapesu

Grandhaus Puhastusteenused, Lõõtsa 6, Tallinn
tel 501 6797, info@puhastusteenus.ee

www.puhastusteenus.ee

Kuidas leida talveks soodsaim elektripakett? Vahetamine on lihtne

KERT VALBET
Elektrihind.ee arendusjuht

Enne kütteperioodi algust tasuks oma elektritarbimine ja võimalikud valikud üle vaadata. Kui sa ei ole ise teinud valikut, milliselt ettevõttelt elektrit osta, kasutad sa üldteenust ja olenemata elektrimüüjast on sellisel juhul sinu elektrikulu kõige kallim.

Suur osa aastastest lepingutest hakkab läbi saama ja sügis on käes. Elektrimüüja ja ka pakettide vahetamine on tegelikult väga lihtsad protseduurid ja mingeid katkestusi nendega ei kaasne.

Ä Vaata veebist ANDMELADU.ELERING.EE
Aandmelaost leiad oma viimase 12 kuu elektritarbimise mõõteandmed.

Ä Pane tähele Viis soovitus, millele tähelepanu pöörata

1. VALIMÜÜJA ISE. Kui sa ei ole ise teinud valikut, milliselt ettevõttelt elektrit osta, kasutad sa üldteenust ja olenemata elektrimüüjast on sellisel juhul elektrikulu kõige kallim. Kokkuvõttes tuleb sul elektrist kuni 30% rohkem raha välja käia võrreldes avatud turu fikseeritud, börsihinna- või kombineeritud pakettidega. Isegi kui sa elad korteris, kus elektrikarved on üldjuhul küllaltki väikesed, on see siiski arvestatav rahakulu, mida saaksid mõne avatud paketi- ja liitudes lihtsalt vähendada.

2. JÄLGILEPINGUPERIOODI KESTUST. Kui sa oled elektrimüüja valinud ise ja soovid seda vahetada, tuleks esmalt selgeks teha, millal praegune leping lõppeb. Saad lõpetada ka fikseeritud paketi ilma katkestamiseta, kuid lõpetamiseks tuleks arvestada mõnekuise etteteatamisajaga. Tavaliselt uuendatakse sinu leping

fikseeritud perioodiga pakettide puhul automaatselt, kui selle kehtivus lõppeb.

3. VÕRDLE PAKKUMISI. Saad kasutada sõltumatut hinnavõrdlusportaali elektrihind.ee. Võrdlemiseks on sul vaja valida elupaiga tüüp, sisestada aasta jooksul kulunud elektrienergia hulk ning see, kas kasutad ühe- või kahetariifset elektrit ning võrrelda oma praegust paketti olemasolevatega.

4. MUUTUV VÕI FIKSEERITUD HIND? Fikseeritud lepinguga on tervelt lepinguperioodiks elektrid hind sama ja hinna muutumine börsil ei mõjuta sinu elektrikarvet. Selle eeliseks on asjaolu, et kui hind turul peaks oluliselt tõusma, ei pea sa suuremat arvet tasuma. Fikseeritud hinna miinuseks on aga see, et kui turuhind langeb, pole sul võimalik soodsamalt osta. On raske soovitada, milline valik on parem, aga viimaste aastate löi-

kes on muutuva hinnaga börsipaketid olnud soodsamad. Tänavu seitsme kuu jooksul on börsihind ligi 17% keskmisest fikseeritud hinnast soodsam olnud. Samas ei pruugi see nii olla igal aastal. Kui su jaoks on oluline teada igaükselt, kui palju elektrit peale raha kulub, võiks valida fikseeritud hinnaga paketi, ent kui sul on veidi ruumi laveerimiseks, tasuks kaaluda muutuvat paketti.

5. HOIA TURUL SILMA PEAL. Sügisel tasuks oma tarbimine üle vaadata ja võrrelda erinevate pakkujate hindu. Ka tarbimisharjumustel tasub silma peal hoida, pesta pesu nädalavahetuse jäms. Tunniarvestist saavad kõige enam kasu need, kel on võimalus elektrit hinda jälgida ja kes elektrit tarbimist tunniarvesti näitustest lähtudes muudavad. Kui on suurem öine tarbimine, siis seda tõenäoliselt tasub kahetariifne pakett end ära.

 **EST KINNISVARA**

EST Kinnisvara OÜ on spetsialiseerunud kinnisvara investeerimisele haldamisele Eestis aastast 2003.

OSTAME ÄRIKINNISVARA TALLINNAS JA TARTUS

ÜÜRILE ANDA ÄRIPIND 132 m² TARTU KESKLINNAS!

Üürihind 5 EUR/m²

info@estkinnisvara.ee Eva Kams, tel 529 1451
www.estkinnisvara.ee

OSTAME PÕLLU- JA METSAMAAD

KA SUUREMAID GRUPPE (üle 1000 ha).



PAKKUMISED SAATA:
maakoht@maakoht.ee
Joosep Kukebal, tel 5669 9836 Joel Peetsu, tel 527 9206.
www.maakoht.ee www.estkinnisvara.ee

- Toimiv puistematerjalide terminal koos ehitusõigusega
- Tootmismaa 100%
- Pindala 41475 m²
- Hea nähtavus Peterburi mtl-lt

Müüa kinnistu

raudteeharu ja detailplaneeringuga
Kiltri tee 12, Maardu



56 2222 56
Eduard.Sorokin@pindi.ee



PINDI
REALIA GROUP



AS Pindi Kinnisvara

Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn
Avatud: E-R 9.00-18.00
Telefon: 610 3900
GSM: 512 0280
E-post: tallinn@pindi.ee

1995. aastal asutatud Pindi Kinnisvara teenindab igal aastal üle 9000 kliendi. Nende seas on enam kui 6000 hindamisteenuseid, 1000 vahendusteenuseid ja rohkem kui 2000 haldusteenuseid kasutavat klienti. Meie andmebaasist leiate püsivalt üle 3000 kinnisvarapakkumise.

Pindi Kinnisvara sõbralikud spetsialistid aitavad teid 18 esinduses üle Eesti.
www.pindi.ee

KÜSITLUS

Millised on teie jaoks olulised kriteeriumid haldus- ja hooldusteenuse pakkuja valimisel?

TIIT POLLER
Lennusadama tehnik- ja haldusjuht

Meie pole teenusepakkuja ise valinud, Lennusadamat teenindab Riigi Kinnisvara Aktsiaselts. Midagi spetsiifilist Lennusadama puhul minu meelest ei ole – hoone nagu iga teinegi. Museaalide säilitamisel on küll teatavad nõuded, kuid kindlasti pole tegemist nii spetsiifilise objektiga nagu näiteks Kumu.

Meie jaoks on oluline teenuse kindlus. Arvan, et väiksematel teenusepakkujatel võiks tekkida näiteks gripihooajal teenuse tagamisega raskusi, meil pole seni õnneks probleeme olnud.

Kõik tööd on olnud hästi planeeritud ja toimunud õigeaegselt.

URMO MÖLDER
Elke Auto haldusjuht

Meie tegeleme Elke Autos oma hoone haldamise ja hooldusega ise, sest see on soodsam. Selleks on meil tööl kaks inimest.

Kui peaksin hakkama teenusepakkuja otsima, siis tuleks sobiva leidmiseks läbi kaaluda kõik variandid – tuttavatelt uurida, internetist otsida.

Teenusepakkuja seast valiku tegemisel oleks kõige olulisem kriteerium hinna ning kvaliteedi suhe.

Samuti on väga oluline teenusepakkuja usaldusväärsus, et partner ei petaks ning tööd oleksid õigel ajal ja korralikult tehtud.

Vantaa korterid Helsingi populaarseimad

Helsingi ja selle lähiumbruse elamispindade turul on ostjad näidanud kõige suuremat huvi Vantaas asuvate korterite vastu.

Helsingi OP-Kinnisvarakeskuse juhataja Merja Siivoneni sõnul võib üks põhjus olla selles, et Vantasse ehitatakse parajasti uusi kortermaju.

Üldiselt tehakse Soome pealinnas tehinguid korteritega, mille hind jääb alla 300 000 euro ning suured korterid kaubaks ei lähe. Samuti ei huvita ostjaid remontivajavad kodud – tahetakse elamispinda, kuhu saab kohe sisse kolida ning loomulikult peab ka kortermaja olema heas seisukorras.

Hoolimata sellest, et Soome majanduse kriisist taastu-

2,1

protsenti tõusid Helsingis teises kvartalis korterite hinnad.

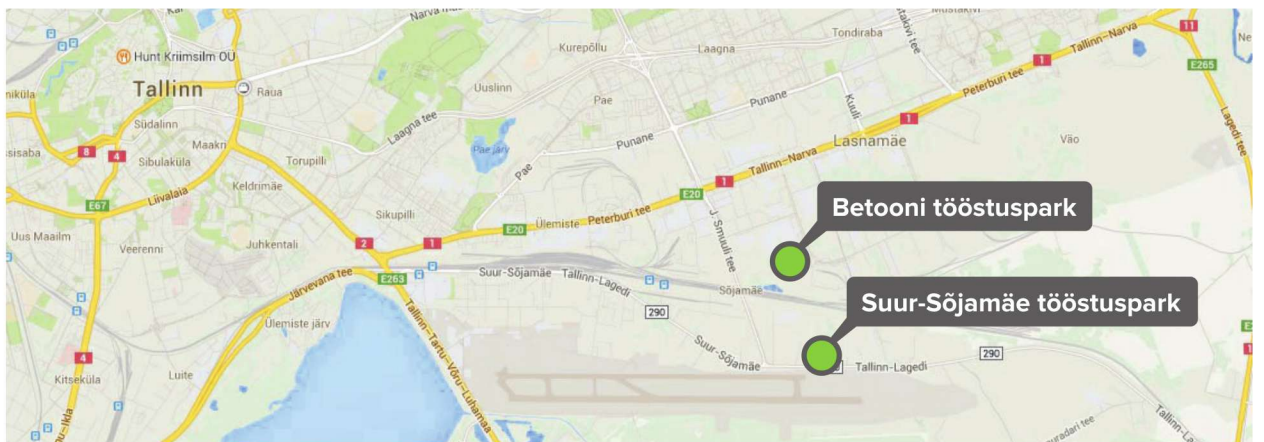
mine on jäänud venima ning see on n-õ külmutanud ka kinnisvaraturu arenemist, kasvades selle aasta teises kvartalis Helsingi piirkonna korterite hinnad 2,1%.

Merja Siivonen arvates on hinnatõus osaliselt selgitatav sellega, et sel perioodil tehti tehinguid heas korras ning väikeste korteriga.

KAUPPALEHTI

Müüa atraktiivsed ärikinnistud Tallinnas Lasnamäel!

TALLINNA
TÖÖTUSPARGID



Kinnistute eelised

- logistiliselt väga soodne asukoht;
- detailplaneering kehtestatud;
- kinnistute suurused 2500–5100m²;
- kinnistuid ja ehitusõigust saab liita;
- 80% tootmispind ja 20% äripind;
- lubatud täisehitus 50%, max kõrgus 22m;

Rajatud kõik kommunikatsioonid:

- vee- ja kanalisatsiooni trassid,
- elektri- ja sidevõrgud,
- gaasitrassid,
- sõidu- ja kõnniteed ning mahasõidud kinnistutele.

Kontakt

Tel: +372 502 3077
E-post: INFO@LTP.EE
Koduleht: WWW.LTP.EE

300 miljoniga saab *penthouse*'i pilvelõhkuja katusel

Monacos müüakse luksus-kortereid 170 meetri kõrgu-ses Tour Odeonis, mille vin-geim pakkumine on katuse-korter koos oma välibassei-ni ja liumäega. Selle eest tuleb välja käia ei vähem ega rohkem kui 301 miljonit eurot.

Selle raha eest saab läbi viie korruse ulatava elamispinna koos väliterrassi ja juba nime-tatud veemõnude nautimise võimalusega. Kuna kõrghoone asub rannikul, saab miljo-närast koduostja ka suurepära-se vaate Vahemerele.

Tour Odeonis on lisaks hunnitule katusekorterile müügis umbes 70 luksuslik-ku elamispinda, mille juur-de kuulub võimalus kasutada majas asuvaid erinevaid bas-seine ja tervisekeskust, kust



LUKSUSLIKU katusekorterit juurde kuulub ka bassein.

leiab nii Türki hammami, Ve-ne sauna kui ka jõusaali.

Loomulikult on hoones ööpäev läbi ametis uksehoid-ja, pakutakse *catering*'i tee-nust ning kui elanikel peaks olema asja majast välja, saa-vad nad kasutada autojuhiga limusiini.

Muljetavaldav Tour Odeon on kõrguselt teine hoone terve Vahemere ääres.

Ehitama hakati seda 2009. aastal ning plaanide kohaselt saab luksuslike kodudega pilvelõhkuja lõpuks valmis täna-vu detsembris.

DAILYMAIL JA ODEON

USAs müüb ülikallis kinnisvara hästi

Hoolimata sellest, et elu-kondliku kinnisvara turg tervikuna ei näita USAs erilisi elavnemise mär-ke, on hakanud väga hästi müüma luksuslikud ko-dud.

Eramute ja korterite müük, mille hind on mil-jon dollarit või enam, kasvas juulis võrreldes aastatagu-se perioodiga. Seejuures on luksusliku ja kalli kinnisva-ra sektor ainus, mis kinnis-varamüügis kasvu näitab.

Väga varakad kinnis-varaostjad panustavad nii New Yorgi elamispindade-le, kus juulis tuli müüki näi-teks 118,5 miljonit dollarit maksev *penthouse*, kui ka rannikuaärsetele puhkuse-piirkondadele.

CNBC

ELLEM RIDAMAJA



MÜÜA parima asukohaga
B-klassi energiamärgisega
RIDAELAMU 6 KORTERIOMANDIT
Jüri aleviku keskuses.

Väljakujunenud elukeskkonnas on kaheksa meetri raadiuses Jüri Gümnaasium, Rae spordikeskus moodsa ujula, treeningsaalide ja staadioniga, lasteaed, Konsumi kauplus koos teeninduspunktidega, apteek ja perearstikeskus ning terviserajad. Elukoht on sobilik eelkõige lastega peredele. Lähedal asuvad ka looduskaitsealune Lehmja tammik, liivarannaga ujumiskoht.

Müüa
viimased 3 boksi
hinnaga
188 500 €
Bokside netopind
130 m²

RKVProjekt

Riho Vane
tel 50 577 58, info@rkv.ee
www.rkv.ee/arendused

Kinnisvara nõuetekohane korrashoid vajab pädevaid spetsialiste

Hoonestatud kinnisvara seisukord, kasutusmugavus ja väärtus sõltuvad lisaks asukohale, projekti ja ehituse kvaliteedile ka korrashoiu

kvaliteedist. Kinnisvara korrashoidu on korraldatud väga erinevalt, alates sellest, et omanik teeb kõike ise ja lõpetades sellega, et omanik tellib kogu korrashoiuteenuse sisse pädevalt firmalt. Kusagil pole öeldud, mis on õige, sest väga erinevad on hooned, väga erinevad on ka omanikud.

Analüüsisdes kinnisvara korrashoiuteenuseid pakkuvate ettevõtete arvu kasvu ja nende käivate kasvu, võib teha järelduse, et üha enam tellitakse teenuseid spetsialistidelt. See on ka igati loogiline, sest ehitusmaterjalide ja ehitistes kasutatavate tehnoseadmete väga kiire areng tekitab olukorra, kus tavainimene ei suuda jälgida kõiki muudatusi. Nii tulebki nii tarindite kui ka tehnovõrkude ja -seadmete korrashoiuteenused tellida ettevõtelt, kellele see on igapäevatöö.

Teenuste maht ja kvaliteet ei saa piisavalt kasvada ilma koolitatud spetsialistideta. Kinnisvara korrashoiuga tegelevad spetsialistid võib jaotada kahte gruppi: kinnisvara haldamisega tegelevad spetsialistid ning kinnisvara hooldusega tegelevad spetsialistid. Haldajad rohkem korraldavad, hooldajad rohkem teevad-täidavad. Tööülesannete edukaks täitmiseks peavad spetsialistil olema vajalikud teoreetilised teadmised, kasuks tuleb tööpraktika.

12 aastat õpet. Tallinna Tehnikaülikooli Tallinna Kolledž on õpetanud kinnisvarahaldureid alates 2002. aastast nelja-aastase õppekava alusel. Aja jooksul on toimunud seda valdkonda reguleerivates õigusaktides ja standardites palju muutusi, samuti kinnisvara olemitse tehnoseadmete osas. Muutunud on ka telli-

UDO MERISTE
TTU Tallinna Kolledži direktor



”

Teenuste maht ja kvaliteet ei saa piisavalt kasvada ilma koolitatud spetsialistideta.

jate nõudmised. Kinnisvarahalduri eriala õpperühmade täitumus oli tagasihoidlik, sest õppeaeg oli pikk ja õppekava oli põhiliselt saadaval vaid tasulistel õppekohtadel.

2012. aastal otsustas kolledži õppekavakomisjon õppekava põhjalikult uuendada. Õppeaega lühendati 3,5 aastale ja õppekava sisu viidi vastavusse kinnisvara korrashoiu standardiga EVS 807:2010 "Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine" ning Kinnisvarahaldur EKR 5 ja Kinnisvara haldusjuht EKR 6 kutsesstandarditega. Uuendatud õppekava sai nimetuseks "Kinnisvara korrashoid". Vähendasime kõikide moodulite mahtu, seda eriti teoreetiliste õppeainete puhul. Osa õppeainete sisu muudeti ülalnimetatud standarditele vastavaks, juurde toodi mahukas õppeaine "Kinnisvara korrashoid", mis võimaldab lektoritel käsitleda mitmeid aktuaalseid teemasid, mis praktilises töös esile keruvad.

Laiad teadmised kinnisvarast. Õppekava eesmärkide hulgas on rakenduskõrghariduse diplomiga spetsialistide (kinnisvarahaldur, haldusjuht, korrashoiujuht) ettevalmistamine kinnisvara korrashoiu korraldamiseks.

Õppekava lõpetajatel on laialdased teadmised kinnisvarakeskkonnast ja selle seostest inimtegevusega, on oskused informatsiooni koguda, analüüsida ja probleeme lahendada.

Kinnisvarahaldurile vajalike teadmiste hulka kuulub kinnisvaraökonoomika, sest ta peab oskama koostada objektide aastaeelarveid, läbi viima erinevate teenuste hankeid, kasutama omanike raha säästlikult ja eesmärgipäraselt. Lõpetaja on saanud põhjalikud teadmised ka ehitusalal, nii tarindite kui ka tehnoseadmete osas kuni hoonete intelligentsete juhtimisseadmeteni välja. Lisaks tuleb õppuril läbida kaks mahukat õppepraktikat kinnisvara haldus-, hooldus- ja arendusettevõtetes.

Uuendus õigustas end. Uuele õppekavale toimus esimene üliõpilaste vastuvõtt 2013. aastal. Kohe oli tunda positiivset mõju – õppegrupp täitis plaanitud suuruses ja vastu võeti 25 tudengit tasuta õppekohtadele.

Ka käesoleval aastal oli huvi kinnisvara korrashoiu eriala vastu suur – vastu võeti 32 üliõpilast. See loob head eeldused selleks, et kolledž suudab senisest enam koolitada Eesti majanduses väga vajalikke spetsialiste ja anda neile oluliselt kvaliteetsema ettevalmistuse praktiliseks tööks.

32

üliõpilast asub tänavu Tallinna Tehnikaülikooli Tallinna kolledžis õppima kinnisvara korrashoiu eriala.

RAUDTEEHARUGA TERMINAL

44603:002:0207
Kiltri tee 12, Maardu
2,800,000€


EHITUSLOAGA ARENDUSKINNISTU, ÄRIMAA

78403:315:0184
Peterburi tee 49b, Tallinn
1,450,000€


KAUBANDUSPIND 402m2

78401:106:0003
Kentmanni 10, Tallinn
699,000€


DP-ga ARENDUSKINNISTU

78406:604:0150
Astangu 35, Tallinn
230,000€



Eduard Sorokin

Äripindade maakler KKM140512

56 2222 56

eduard.sorokin@pindi.ee



Bürood ja kaubanduspinnad üüriks

Rävala 4



Telliskivi 60



Tööstuse 48



Sinu heaks loodud!





Fassaaditööd

- Plekkfassaadide ehitus
- Fassaadikassetide paigaldus
- Neobond elementide paigaldus
- Plaatfassaadide ehitus
- Puitfassaadide ehitus
- Fassaadide parandus ja remont
- Kõikide fassaaditüüpide hooldus ja pesu

Sandwich paneelide paigaldus

Hoonete seinad ja katused

Henniger Ehitus

Henniger Ehitus OÜ

Tel +372 566 98 625

henniger@henniger.ee
www.henniger.ee



Kraiter OÜ

Tel +372 50 25533

kraiter@kraiter.ee
www.kraiter.ee

SURVEPESUTÖÖD

Kuum-ja külmmvesikõrgsurvepesu.

Fassaadide pesu

Pindunud mustuse, krohvi ja värvi eemaldamine.

Katuste pesu

Pindunud mustuse, sambla ja värvi eemaldamine.

Parklate ja platside pesu

Piirdeaedade pesu

Pindunud mustuse, rooste ja värvi eemaldamine.

LIIVAPRITSITÖÖD

Kuiv-ja märgliivapritsitööd.

UMMISTUSTE JA UPUTUSTE LIKVIDEERIMINE

LAMMUTUSTÖÖD

Lammutamine, koristamine.

Lammutusjäätmete äravedu ja utiliseerimine.

