



Kinnisvara korrashoid tegeleb hoone elukaarega

Intervjuu Riigi Kinnisvara AS juhatuse esimehe **Tanel Tiitsiga**

„Tihti valime tööle inimese, kes on õppinud muud eriala ning koolitame ta välja. Need, kes tahavad erialast tööd teha ja on kinnisvara teemaga tegelenud, leiavad oma koha kiiresti ja jäävad ka paikseks“, räägib Riigi Kinnisvara AS (RKAS) juhatuse liige **Tanel Tiits** ettevõtte personalivalikust.

Kinnisvaraga tegelemisel puutub riigile kuuluv ligi 1,4 miljonit ruutmeetrit netopinda haldav RKAS kokku läbi terve hoone elutsükli, kavandamises kuni lammutuse või rekonstrueerimiseni. „Korrashoidu Eesti kinnisvarahariduses väga arenatud ei ole. Meie pilgu läbi on tööturul selge vajadus asise korrahoiu-inimese järele, kes teaks rohkem ka haldusest, tehnohooldusest ning heakorrast“, ütleb Tanel Tiits. Kõige suurem põud on haritud heakorrasteenuse pakkujatest, samuti tehnohoolduse asjatundjaist.

 **RKAS-i kinnisvarahaldurite portfelliga kuulub umbes 50 hoonet.**

” RKAS tagab avarii korral reageerimise kahe tunni jooksul.



Fotol Eesti Rahva Muuseum Tartus, mille territoorium on 41 hektarit.

„Viimastele õpetatakse küll kütte- ja ventilatsioonisüsteemide ehitamist, aga mitte seda, kuidas tagada nende mõistlik hooldus ja pikk eluiga selles valdkonnas on palju iseõppijaid“.

„Eestis ega ka mujal maailmas ei ole piisavalt analüüsitud, millal ja kui tihti peaks kinnisvara hooldama. Kas hoone elukaar muutub, kui pidevalt hooldada ning sellesse investeerida või tuleks reageerida vaid avariidele? Kui ostame uue auto, on hooldussagedus ette kirjutatud ja ei ole mõeldav, et jätame selle tegemata. Miks peaks kaasaegses automatiseeritud hoones teisiti olema“, küsib Tiits. RKAS on tema sõnul võtnud suuna ennetavale hooldusele.

Korrashoiu eriala lõpetanu võiks RKAS-is asuda tööle halduri ametikohale, kelle korraldada on korrashoiuteenuse pakkumine üürnikele.

RKAS-i kinnisvarahaldurite portfelliga kuulub umbes 50 hoonet. Haldur on ettevõttekeskne kinnisvarakeskkonna juht, kes toimetab objektidel, vastutab eelarve eest ja tagab üürnikke rahulolu. „Kliendil peab olema hoones tagatud nõuetekohane sisekliima, puhtus nii majas kui ka territooriumil, turvalisus ning vajadusel

korraldatud ka ehitus- ja remonttöid“, loetleb Tiits. Kuna RKAS on suur hankija, siis ettevõttel endal teenuste teostamiseks vastav personal puudub. „RKAS-i mõtte on optimeerida kogu riigipoolne kinnisvara ja sellele pakutav teenus. Varem olid riigil hooned, kus oli haldusmeeskond palgal, nüüd on see haldurite ja teenuste süsteemse hankimisega optimeeritud ja teenus võetakse väljastpoolt“, selgitab Tiits. Halduri osa on koostada tehniline kirjeldus ja viia läbi vastav hange.

„RKAS tagab avarii korral üürnikule reageerimise kahe tunni jooksul. Rikke puhul 48 ja puuduse puhul 72 tunni jooksul. „Klient pöörduab meie poole läbi haldustarkvara või helistab klienditoele. Üle vabariigi on keskmiselt 100 töötaotlust päevas,“ räägib Tiits.

Majade kaughaldus on tavapärase praktika. „Kui Võrust tuleb kliendi pöördumine, et kuskil ei ole õhku või ventilatsioon ei tööta, siis ei sõida haldur kohe objektile, vaid taaskäivitab arvutist mõne ventilatsiooniagregaadi ja saab siis vaadata, kas see töötab või mitte. Alles vältimatul vajadusel sõidetakse kohale.“

Hooned, mis täna RKAS poolt ehitatakse, on kõik automatiseeritud. „Hoone automaatika süsteemis töötab nii tehnohooldaja kui ka haldur.“ kirjeldab Tiits. „Käime ajaga kaasas jooksvalt ja haldurid peavad end töös pidevalt täiendama“, sõnab Tiits.

RKAS-is toimub kogu varaloomise protsess ettevõttes sees. „Me arendame ja juhime ehitust, teeme hanke ja arendusosakond tellib kõik planeeringust kuni projektideni, misjärel haldur võtab objekti hallata. Kui hakkame uut objekti arendama, siis projektimeeskonda kuulub algusest peale ka haldur, et ta oleks kursis detailidega ja saaks kaasa rääkida omanikuvaates, kes peab hiljem hakkama objektiga tegelema.“

Pädevusest rääkides peaks tulevastel korrashoiu-inimestel olema ehitustehniline taust ning hea üldtehniline taip: oskus lugeda jooniseid, kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide tundmine.

Ei pea olema insener, aga võiks omada ülevaadet ja tunnetust sellest erialast. „Kui haldur suudab kliendile pakkuda uuenduslikke lahendusi, on see väga tervitav, samuti peaksid nad olema head suhtlejad, see on tänapäeval ülioluline“.

„Põnevamatest objektidest võib RKAS välja tuua vastvalminud ERM-i, mille territoorium on 41 hektarit ning kuhu kuuluvad ka järved. Lisaks 33 000 ruutmeetrit suletud netopinda – meeletu suured klaaspinnad, kütte- ja ventilatsioonisüsteemid, erinõuded temperatuuri jaoks säilikutel osas, täisautomaatika, 24/7 valvesüsteemid,“ loetleb Tiits.

„Samuti Koidula raudtee piirijaam, kus on 88 hektarit infrastruktuuri, sillad ja raudtee. Hooneid on suurusjärgus 5000 ruutmeetrit - tehnorajatised, vedurite remondihoone jne. Tuleb tagada nii turvalisus kui talvine lumekoristus, see kõik kokku on meile huvitav väljakutse. Samuti on keerulised objektid Tartu ja Viru vangla, aga ka Kumu ja Meremuuseumi Lennusadam“, toob Tiits lõpetuseks näiteid. ■

