

KINNISVARAHOOLDUSE KUTSESTANDARDITES KASUTATAVAD MÕISTED

Kinnisvara on ehitis ja selle juurde kuuluv maaüksus (krunt) koos nendega seotud õiguste ja kohustustega.

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutusotstarve, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

Kinnisvara korrashoid hõlmab toimingud, mille eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitis ja selle juurde kuuluv krunt säilitab oma toimivuse ja kasutatavuse ning vastab kavandatud ehitise ja selle juurde kuuluva krundi otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele.

Kinnisvara hooldamine seisneb kinnisvara tehnohoolduse ja heakorratööde tegemises ning korraldamises.

Ehitiste tehniline hooldamine (tehnohooldus) on regulaarne ja reglementeeritud sisuga (töökirjeldusega) tööde kompleks krundil paiknevate ehitiste (hooned, nende ehituskonstruksioonid ja hoonetes paiknevad tehnosüsteemid, ning rajatised) säilitamiseks ettenähtud seisundis, üldjuhul oluliselt parendamata ja muutmata korras hoitava objekti kasutusotstarvet.

Heakorratööde tegemine krundil ja hoones on teenus, mille eesmärk on puhtuse ning korrashoiu tagamine krundil ja sellel paiknevatel väikevormidel õigusaktides ettenähtud tasemel, ja hoonete välispindade ning siseruumide koristamine ja puhastamine, tagades nende sobivuse omanikule ja kasutajale.

Ülevaatus on regulaarne või tingimuslik tegevus selleks, et visuaalselt või abivahenditega koguda andmeid ehituskonstruksiooni või süsteemi (paigaldise) seisundist ning selle vastavusest kehtivatele nõuetele, dokumenteerides nii tegevuse käiku kui ka kogutud andmeid hooldusraamatus; selliste puuduste ilmnmisel, mis ei eelda hooldaja operatiivset sekkumist (tehnohoolduse tegemist), koostatakse ülevaatusel vajalike tööde kava koos eelarvega ning see esitatakse kooskõlastamiseks kinnisvara omanikule ja/või haldurile rahastamise korraldamiseks.

Preventiivne e ennetuslik tehnohooldus on varem määratletud ning (üldjuhul) muutumatu töökirjelduse alusel regulaarselt korraldatavad (tehnohooldus) tööd, mida tehakse ettenähtud (aja) intervallide tagant või kirjeldatud tingimuste/olukordade ilmnmisel eesmärgiga vähendada rikete/vigade/puuduste ilmnmise tõenäosust või hooldatava üksikelemendi (ehituskonstruksiooni) või terviksüsteemi toimimise halvenemist; preventiivse tehnohoolduse eriliikideks on plaaniline tehnohooldus ja tingimuslik tehnohooldus.

Avariiline e korrigeeriv tehnohooldus koosneb töödest, mille tegemise eeldus on avarii/rikke kõrvaldamine. Tööde eesmärk on toimunud avarii/rikke ja selle tagajärgede likvideerimine. Avariilise tehnohoolduse eriliikideks on avarii lokaliseerimine ja avariijärgne tehnohooldus (remont).

Rike on asja seisund, mida saab kirjeldada kui puudulikku või kui preventiivse hooldusega ei ole võimalik tagada selle asja ettenähtud toimimist.

Katsetus on tegevus, mille tegemise protseduur peab vastama ehituskonstruksiooni või süsteemi (paigaldise) kasutusjuhendile ja mida tehakse pärast iga tehnohooldust selleks, et kontrollida tehtu täielikkust ning sobivust ja koos sellega saada kinnitus, et ehituskonstruksioon või süsteem (paigaldis)

on sobilik ja ohutu järgnevas kasutamiseks. Iga katsetus protokollitakse osapoolte osavõtul ja koostatud protokoll võib olla tehtud tööde vastuvõtu aluseks.

Diagnostika on hindamistegevus, mille eesmärk on teadmiste saamine ehitise ja selle osade seisundi ja töötingimuste kohta.

Ülevaatusjuhend on tehniline juhend ehitise ja selle juurde kuuluva krundi ülevaatuses ja ehitise või selle mõne alamsüsteemi või osa või krundi määratletud kasutusnõuetele vastavuse hindamiseks.

Ehitise hoolduskava on struktureeritud ja dokumenteeritud ülesannete kogum, mis hõlmab hooldamiseks vajalikke tegevusi, protseduure, ressursse ja ajaskaalat.

Teenustase on tootele, protsessile või süsteemile ja selle karakteristikutele esitatavate nõuete täielik kirjeldus.

Võtmenäitaja (tulemusmõõdik) on mõõdik, mis annab olulist infot kinnisvarahoolduse teenuste pakkumise tulemuslikkuse kohta.

Teenustaseme leping on leping tellija või tarbija ja kinnisvarahoolduse teenuse pakkuja vahel teenuste pakkumise teostamise, mõõtmise ja tingimuste kohta.

Ehitise hooldusjuhendis sisalduvad ehitisse paigutatud materjali, seadme või toote tootja ettenähtud kasutamise- ja korrashoiunõuded, arvestades ehitise kasutamisega seonduvate eripäradega. Muuhulgas sisaldab hooldusjuhend teavet ehitise auditi kohustuslikkuse kohta ja muud ehitise korrashoiuks vajalikku teavet.

Ehitiste ehituskonstruksioonide tehnohooldus hõlmab endas ehituskonstruksioonide ja nendega koostöös toimivate materjalide ja seadmete ülevaatus, ennetuslikku tehnohooldust, avariilist tehnohooldust ja toimivuse katsetust eelkõige ehitiste järgmiste ehituskonstruksioonide osas: drenaažid, alusmüürid, vundamendid, alustalad, trepid, vaheseinad, avatäited, postid, talad, plaadid, fassaadielemendid, laed, seinad, pörandad, aknad, välis- ja siseuksed, rõdud ja rõdupiirded, katusekonstruktsioonid ja -katted, katusealused, välisseina- ja katuseredelid, vahelaed, räästad, vihmavee äravoolusüsteemid, välispinnad ja terrassid, korstnad, lõõrid, kanalid, postkastid, teadetetahvlid, sildid ning krundi rajatised jms.

Ehitiste keskkonnatehnika tehnohooldus hõlmab endas tehnosüsteemide ja nendega koostöös toimivate seadmete ülevaatus, ennetuslikku tehnohooldust, avariilist tehnohooldust ja toimivuse katsetust eelkõige ehitiste järgmiste tehnosüsteemide osas: kütte- ja ventilatsioonisüsteemid, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid, niisutus-, külmutus- ja jahutussüsteemid, gaasisüsteemid ning kõigi nendega seonduvad seadmed jms.

Ehitiste elektri- ja automaatikatehnika tehnohooldus hõlmab endas tehnosüsteemide ja nendega koostöös toimivate seadmete ülevaatus, ennetuslikku tehnohooldust, avariilist tehnohooldust ja toimivuse katsetust eelkõige ehitiste järgmiste tehnosüsteemide osas: elektripaigaldis (osalises mahus), tuletõrjesüsteemid ja tulekustutusvahendid, sprinklersüsteemid, side ja signalisatsioonisüsteemid, tolmu- ja jäätmeärastussüsteemid, valve- ja fonosüsteemid, muud integreeritud ehitise automaatika- ja ohutussüsteemid jms.