



Sõpruse pst 244 renoveerimine

EKVÜ koolitus 27.03.2012

Tauno Laur, AS Maru Ehitus

- Ehitushanke väljakuulutamine aprillis 2011
- KV-projekteerimisleping ning ehituse PTV leping 20.06.2011
- Tööde teostamise lepinguline tähtaeg 20.10.2011 (+ 18 päeva)
- Üldehituse ja küttesüsteemitööde valmimine 10.11.2011
- Ventilatsioonisüsteemi tööde üleandmine Tellijale 27.02.2012
- Garantii kuni 27.02.2015

1. Üldised probleemid korterelamute terviklikul renoveerimisel
2. Sõpruse pst 244 renoveerimisel tõstatunud probleemid

- Tellijapoolse vastutuse hajumine (vastutust võtva Tellija esindaja tuvastamine) – ühistu juht, OJV esindaja, mõni aktiivsem majaanik, keegi veel?
- “Ehitusekspertide” paljusus elanike hulgas
- Põhimõtteliste oponentide esinemine igas majas
- Pikk otsustusprotsess pakkumise esitamise ja lepingu sõlmimise vahel (ca 2-3 kuud)
- Kordades suurem suhtlemisvajadus võrreldes teiste ehitusliikidega (vt “ehitusekspertid”)
- PTV hinnakonkurents oma ATV-ga, mistõttu konkurents püsimiseks väga piiratud eelarvelised vahendid (ebapiisav projektmeeskond, väga piiratud ATV-te valik, puudulikud võimalused platsikulude katmisel jne)
- Sõlmede ja lahenduste ümberprojekteerimisega kaasnev ajaline ja rahaline kulu
- Jooksva negatiivse rahavoo tekkimise risk seoses suure (35%) lõpumaksega

Lisaks kõikidele ilmnenu üldistele probleemidele ka:

- Ebapiisav meeskonna komplekteeritus (1/3 PJ+ 1/2 OJ vs 1/2 PJ + 1 OJ + 1OI + 1/4 KVVK PJ)
- KV projekti projekteerimine ajaliselt liiga hilja
- Hülstorude paigaldus ol.olevatesse ventilatsioonišahtidesse
- Ventilatsiooniagregaatide õhutihedus
- Soojuspumpade võrdlemisi madal väljundtemperatuur (+40)
- Põrandate jahtumine värskeõhukollektorite all, eriti rõdudega tubades
- Osade elanike vastuseis tööde teostamisele (sh korterisisised tööd)
- Maja kohati kõikuv ehituskvaliteet (kandepaneeli kõikuv paksus, suletud keldri ventilatsioonišahtid, negatiivse kaldega räästapaneelid – läbileke)

- Min. 5%-line reserv ootamatuste katmiseks (ümbeprojekteerimine, ajakulu, meeskonna täiendus jne)
- Tuginemine pädevate ATV-te hindadele
- Piisav projektmeeskond (ka eraldi inimene elanikega suhtlemisele)
- “Varumeeskond” probleemide tekkel
- Lepinguline ajavaru tööde üleandmisele

Tänan!