

## Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel

Kulurühm	Kompleks-tegevus	Tegevus-grupp	Üksiktegevused	Kohustuste jagunemine (T - tarnekohustus; M - maksekohustus)		Märkused
				Üürileandja	Üürnik	
100	<b>KINNISVARA HALDAMINE</b>					
110		<b>Objekti haldamiseks ettevalmistamine, ülevõtmine ja konsulteerimine</b>				
111			<i>kinnisvaraobjekti haldamise ja majandamise üleandmine ning/või selle vastuvõtmine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
112			<i>kinnisvaraobjektidega seotud subjektide vajaduste selgitamine ja objekti tehnilise seisundi uuringud</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
113			<i>kinnisvaraobjekti korrashoiuga seotud sihtide ja eesmärkide püstitamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
120		<b>Tehnohoolduse korraldamine kinnisvaraobjektidel</b>				
121			<i>teehooldusena ettenähtud tegevusplaanide koostamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
122			<i>teehoolduse hangete korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
123			<i>teehoolduse läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
124			<i>sõlmitud tehnohoolduslepingute täitmise järelevalve</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
125			<i>täidetavate või täidetud tehnohoolduslepingute käigu analüüs</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
130		<b>Heakorratööde korraldamine objektidel</b>				
131			<i>heakorratöödena ettenähtud tegevusplaanide koostamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
132			<i>heakorratööde hangete korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
133			<i>heakorratööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
134			<i>sõlmitud heakorratööde lepingute täitmise järelevalve</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
135			<i>täidetavate või täidetud heakorratööde lepingute käigu analüüs</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
140		<b>Ehitus ja remonttööde korraldamine objektidel</b>				
141			<i>lähtüesannete koostamine ehitus- ja remondiprojektidele</i>	T	M	<i>kõikidel juhtudel sisaldub üüris vastavalt lepingu punktis 2.17 kirjeldatud ulatusele</i>
142			<i>kavandatava projektiga seotud tööde hangete korraldamine</i>	T	M	
143			<i>projektiga seotud tööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine</i>	T	M	
144			<i>projektiga seotult sõlmitud lepingute täitmise järelevalve</i>	T	M	
145			<i>projekteerimise korraldamine</i>	T	M	
146			<i>omanikujärelevalve korraldamine</i>	T	M	
150		<b>Info liikumise korraldamine osapoolte vahel</b>				
151			<i>kinnisvaraobjekti omanike omavaheliste suhete korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
152			<i>kinnisvaraobjekti omaniku ja kasutajate vaheliste suhete korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
153			<i>kinnisvaraobjekti kasutajate omavaheliste suhete korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
154			<i>korrashoiuobjekti omanike, kasutajate ja teenindajate omavaheliste suhete koordineerimine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
155			<i>kinnisvaraobjekti kogu dokumentatsiooni korrashoid</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
156			<i>avarii-dispetšerteenistus</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>

160		<b>Tehnosüsteemide/- paigaldiste abil tagatavate teenuste vahendamise korraldamine kinnisvaraobjektidel</b>			
161		läheteülesannete koostamine tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamiseks	T	M	sisaldub üüris
162		tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamise hangete korraldamine	T	M	sisaldub üüris
163		tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine	T	M	sisaldub üüris
164		sõlmitud lepingute täitmise järelvalve	T	M	sisaldub üüris
165		tehnosüsteemide abil osutatavate teenuste tarbimise jälgimine	T	M	sisaldub üüris
166		energiaauditi tegemine korrasjoiuobjektidel	T	M	sisaldub üüris
170		<b>Tugiteenuste osutamise korraldamine kinnisvaraobjektidel</b>			
171		tugiteenuste osutamise kavade koostamine	T	M	sisaldub üüris
172		tugiteenuste osutamise hangete korraldamine	T	M	sisaldub üüris
173		tugiteenuste osutamiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine	T	M	sisaldub üüris
174		tugiteenuste osutamiseks sõlmitud lepingute täitmise järelvalve	T	M	sisaldub üüris
175		täidetavate või täidetud tugiteenuste lepingute käigu analüüs	T	M	sisaldub üüris
180		<b>Kinnisvaraobjekti omanikule vajalike lisateenuste korraldamine</b>			
181		kinnisvaraobjekti korrrashoiukulude jagamine kasutajate vahel; arvete ja makseteatiste vormistamine ning edastamine	T	M	sisaldub üüris
182		laekumiste jälgimine ja arvestuse pidamine võlgnevuse üle (inkassoteenus)	T	M	sisaldub üüris
183		raamatupidamise korraldamine	T	M	sisaldub üüris
184		majandustegevuse perioodide ja aastakava koostamine; riiklike aruannete koostamine ja esitamine	T	M	sisaldub üüris
185		omaniku juriidiline nõustamine	T	M	sisaldub üüris
186		omaniku tehniline nõustamine	T	M	sisaldub üüris
187		vara hindamise korraldamine	T	M	sisaldub üüris
188		maakleriteenuse osutamine	T	M	sisaldub üüris
189		muud tegevused kinnisvaraobjekti finantsarvestuse tagamiseks	T	M	sisaldub üüris
<b>200</b>		<b>TEHNOHOOLDUS</b>			
210		<b>Krundi rajatiste tehnohooldus</b>			
211		teekatete tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
212		sildade, treppide, truupide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
213		haljastuse korrashoid krundil	T	M	sisaldub üüris
214		kõrghaljastuse korrashoid krundil	T	M	sisaldub üüris
215		piirdeaedade, tarade, väravate, tugimüüride, jalutsaetade tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
216		väikehoonete (katusealused, jäätmeoidlad, abihooned) tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
218		eritarindite tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
220		<b>Ehitise põhitarindite tehnohooldus</b>			
221		vundamentide ja aluste tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
222		kande-, jäigastavate ja piirdetarindite tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
223		katuste ja katusteräästade tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
224		fassaadide ja fassaadielementide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
225		akende tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
226		välisuste tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
227		korstnate tehnohooldus			puudub
230		<b>Hoone siseruumides tehtav tarindite tehnohooldus</b>			
231		seinte pindade tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
232		põrandakatete tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
233		vaheseinte tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
234		lagede tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
235		avatäidete tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
240		<b>Hoone keskkonnatehnika süsteemide tehnohooldus</b>			
241		küttesüsteemide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
242		veevarustussüsteemide tehnohooldus			süsteem puudub
243		kanalisatsiooni ja drenaažisüsteemide tehnohooldus			süsteem puudub
244		ventilatsioonisüsteemide tehnohooldus			süsteem puudub
245		kliimaseadmete tehnohooldus			süsteem puudub

246		hooneautomaatika tehnohooldus			süsteem puudub
247		gaasipaigaldise tehnohooldus			süsteem puudub
248		suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemide tehnohooldus			süsteem puudub
250	<b>Elektripaigaldise tehnohooldus</b>				
251		käidukorraldus			pole seadusest tulenevalt vajalik
252		käidutööd	T	M	sisaldub üüris
253		turvavalgustussüsteemide tehnohooldus			süsteem puudub
254		rikkevoolukaitse lüliti testimine	T	M	sisaldub üüris
255		elektrotehnilised mõõtmised	T	M	sisaldub üüris
256		elektripaigaldise tehniline kontroll	T	M	sisaldub üüris
260	<b>Nõrkvoolupaigaldiste tehnohooldus</b>				
261		arvutivõrgu TH	T	TM	Seinasisene kaabeldus Üürileandja kohustus, aktiivseadmed Üürniku vastutus
262		telefonivõrgu TH	T	TM	
263		meediaedastussüsteemide TH	T	TM	
264		helindus- ja teadustussüsteemide TH	T	TM	
265		tehnooseadmete ja süsteemi jälgimise automaatika TH (kaugseire korraldamine)	T	M	sisaldub üüris
270	<b>Eriseadmete ja süsteemide TH</b>				
271		liftide, eskalaatorite ja tõsteseadmete tehnohooldus			süsteem puudub
272		elektrisüsteemi eriseadmete (generaator, UPS, kondensaatorseade, RLA) TH			süsteem puudub
280	<b>Turvasüsteemide TH</b>				
281		ATS süsteemide TH			süsteem puudub
282		hätseadmetestiku TH			süsteem puudub
283		jälgimisseadmetestiku TH			süsteem puudub
284		läbipääsu kontrollsüsteemi TH			süsteem puudub
285		automaatse tulekustutusüsteemi TH			süsteem puudub
300	<b>HEAKORD</b>				
310	<b>Kinnistu välisterritooriumi korrashoid (krundihooldus)</b>				
311		sõiduteede ja parklate heakord	T	M	sisaldub üüris
312		kõnniteede ja radade heakord	T	M	sisaldub üüris
313		parkmetsade ja haljasalade heakord	T	M	sisaldub üüris
319		kinnistu välisterritooriumi muu korrashoid	T	M	sisaldub üüris
320	<b>Ehitiste välispiirete ja tarindite puhastamine</b>				
321		hoonete fassaadide puhastamine v.a akende ja vitriinide pesemine	T	M	sisaldub üüris
322		akende ja vitriinide pesemine	T	M	sisaldub üüris
323		katuste puhastamine	T	M	sisaldub üüris
324		hoone fassaadide erielementide puhastamine	T	M	sisaldub üüris
325		välisreppide süvapesu			puudub
330	<b>Siseruumide koristus</b>				
331		põhioistarbeline ruumide puhastamine ja koristamine	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus, 2x nädalas
332		üldkasutatavate ruumide puhastamine ja koristamine	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus, 2x nädalas
333		tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine			puuduvad
334		põrandate süvapesu	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus, vajadusel
335		põrandate kaitsetöötlus	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus, vajadusel
340	<b>Jäätmekäitlus</b>				
341		biojätmete käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
342		papi ja paberi käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
343		klaasist jätmete käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
344		metalljätmete käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
345		plastjätmete käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
346		olmejätmete käitlus	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus
347		keskkonnale kahjulike jätmete käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
348		ehitusprahi käitlus		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepatakse kokku eraldi
350	<b>Kahjurite ja näriliste tõrje</b>				

351		kahjurputukate tõrje		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
352		väikenäriliste tõrje		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
353		hulkuvate koerte, kasside ja lindude püüdmine		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
360	<b>Lippude heiskamine</b>				
361		riigilipu heiskamine	T	M	sisaldub üüris
362		muude riikide ja riikide ühenduste lippude heiskamine	T	M	sisaldub üüris
363		firmade ja organisatsioonide lippude heiskamine	T	M	sisaldub üüris
<b>400</b>	<b>REMONTTÖÖD</b>				
410	<b>Krunt</b>				sisaldub üüris vastavalt lepingu punktis 2.17 kirjeldatud ulatusele
420	<b>Maa-ala ettevalmistus</b>				
430	<b>Ehitis ja tarindid</b>				
440	<b>Hoone tehnoseadmed</b>				
450	<b>Krundipealsed rajatised</b>				
460	<b>Sisustus ja kunstitööd</b>				
470	<b>Korralduskulud</b>				
<b>500</b>	<b>OMANIKUKOHUSTUSED</b>				
510	<b>Maksud, lõivud, tasud</b>				
511		maamaks	M		sisaldub üüris
512		riigilõiv	M		sisaldub üüris
513		kohalikud maksud (sh reklaamimaks)	M		sisaldub üüris
514		kinnisvaramaks	M		sisaldub üüris
520	<b>Omandiga seotud kulutused</b>				
521		notari tasud	M		sisaldub üüris
522		maakorralduse kulud	M		sisaldub üüris
523		hindamisega seotud kulud	M		sisaldub üüris
525		hoonestusõigus	M		sisaldub üüris
526		servituudid	M		sisaldub üüris
530	<b>Rahastamisega kaasnevad kohustused</b>				
531		intressid	M		sisaldub üüris
532		ülekannete teenustasud	M		sisaldub üüris
533		pangaarve(-te) hooldustasud	M		sisaldub üüris
534		üüritasud		M	
537		haldustasud	M		sisaldub üüris
540	<b>Kindlustustasud</b>				
541		kinnisvara kindlustus	TM		sisaldub üüris
544		vara kindlustus	TM	TM	kumbki pool kindlustab enda poolt tarnitud vara
550	<b>Liitumistasud</b>				
551		elektrienergia	TM		sisaldub üüris
552		muud energialiigid	TM		sisaldub üüris
553		vesi ja kanalisatsioon	TM		sisaldub üüris
554		andmeside ja kommunikatsioonisüsteemid	TM		sisaldub üüris
560	<b>Sanksioonid</b>				
561		trahvid	M	M	tasub isik, kellele määratakse
562		viivised	M	M	tasub isik, kellele määratakse
563		kahjutasud	M	M	tasub isik, kellele määratakse
570	<b>Kinnisvaraobjekti haldusmudeli loomisega seotud otsused</b>				
573		valitseja määramine/valimine	TM		sisaldub üüris
574		haldaja valimine	TM		sisaldub üüris
580	<b>Omandiõiguse muutmise seotud otsused</b>				
582		omandi ümberjagamine	M		sisaldub üüris
583		omandi võõrandamine	M		sisaldub üüris
584		omandi koormamine	M		sisaldub üüris
<b>600</b>	<b>TARBIMISTEENUSED</b>				
610	<b>Elektrienergia</b>				
611		elektrienergia üldkulu kinnistul	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus
612		eriseadmete poolt tarbitava energia kulu	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus
613		elektrienergia kasutajale vahendatud kulu	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus
619		muud elektrienergia kasutamise seotud kulud	T	M	sisaldub kõrvalteenuste tasus
620	<b>Soojusenergia</b>				
621		kulu tsentraalse keskküttega kütmiseks			süsteem puudub
625		soojusenergia kulu sooja vee tagamiseks			süsteem puudub
629		muude kütteks kasutatavate energialiikide kulud			süsteem puudub
630	<b>Vesi ja kanalisatsioon</b>				
631		vee üldkulu kinnistul ja hoones			süsteem puudub

632		<i>eriseadmete poolt tarbitav veekulu</i>			<i>süsteem puudub</i>
633		<i>kasutajatele vahendatav külma vee kulu</i>			<i>süsteem puudub</i>
634		<i>kasutajale vahendatav sooja vee kulu</i>			<i>süsteem puudub</i>
635		<i>tsentraalne kanalisatsioon</i>			<i>süsteem puudub</i>
636		<i>kohalik kanalisatsioon</i>			<i>süsteem puudub</i>
639		<i>muu vee- ja kanalisatsiooniteenuste kasutamise- ga seonduv kulu</i>			<i>süsteem puudub</i>
640		<b>Kommunikatsiooniteenused</b>			
641		<i>andmeside</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
642		<i>kaabel- tv</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
643		<i>telefon</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
649		<i>muud kommunikatsiooniteenuste kulud</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
<b>700</b>		<b>TUGITEENUSED</b>			
710		<b>Valveteenus</b>			
711		<i>mehitatud valve</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
712		<i>mehitatud turvateenus</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
713		<i>relvastatud turvateenus</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
714		<i>tehniline valveteenus</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
720		<b>Transpordivahendite parkimine</b>			
721		<i>märgistuse kavandamine ja teostamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
722		<i>parkimise korraldamine</i>	T	M	<i>sisaldub üüris</i>
740		<b>Teenused ruumide kasutamisel</b>			
741		<i>kolimisteenused</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
742		<i>mööbli ja muu sisseseade remont</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
743		<i>hoone siltide ja reklaami korraldamine</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
744		<i>pisiremonditööd ruumides kasutaja vajadusest tulenevalt</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
750		<b>Toitlustamise korraldamine</b>			
753		<i>toitlustus- ja joogiautomaatide töökorras hoidmine</i>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>
<b>800</b>		<b>ARENJUSTÖÖD</b>		TM	<i>ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi</i>

Kulurühmade ja tegevuste liigitusel on aluseks võetud standardi EVS 807:2010 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine“ kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste klassifikaator.

**Üürileandja:**

(allkirjastatud digitaalselt)

**Üürnik:**

(allkirjastatud digitaalselt)