

Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel

Lisa 2 üürilepingule nr Ü3297/12

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

160		Tehnosüsteemide/- paigaldiste abil tagatavate teenuste vahendamise korraldamine kinnisvaraobjektidel			
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		Tugiteenuste osutamise korraldamine kinnisvaraobjektidel			
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		Kinnisvaraobjekti omanikule vajalike lisateenuste korraldamine			
181		kinnisvaraobjekti korrashoiukulude 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		maakleriteenus osutamine	T	M	sisaldub üüris
189		muud tegevused kinnisvaraobjekti finantsarvestuse tagamiseks	T	M	sisaldub üüris
200		TEHNOHOOLDUS			
210		Krundi rajatiste tehnohooldus			
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, jalutusaedade tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
216		väikehoonete (katusealused, jäätmehoiulad, abihooned) tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
218		eritarindite tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
220		Ehitise põhitarindite tehnohooldus			
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	T	M	sisaldub üüris
230		Hoone siseruumides tehtav tarindite tehnohooldus			
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		Hoone keskkonnatehnika süsteemide tehnohooldus			
241		küttesüsteemide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
242		veevarustusüsteemide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris

243		kanalisatsiooni ja drenaažisüsteemide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
244		ventilatsioonisüsteemide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
245		kliimaseadmete tehnohooldus			
246		hooneautomaatika tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
247		gaasipaigaldise tehnohooldus			
248		suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemide tehnohooldus			
250		Elektripaigaldise tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
251		käidukorraldus	T	M	sisaldub üüris
252		käidutööd	T	M	sisaldub üüris
253		turvavalgustussüsteemide tehnohooldus	T	M	sisaldub üüris
254		rikkevoolukaitse lülitite testimine	T	M	sisaldub üüris
255		elektrotehnilised mõtmised	T	M	sisaldub üüris
256		elektripaigaldise tehniline kontroll	T	M	sisaldub üüris
260		Nõrkvoolupaigaldiste tehnohooldus			
261		arvutivõrgu TH		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
262		telefonivõrgu TH		TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
263		meediaedastussüsteemide TH	T	TM	sisaldub üüris (ühiskasutuses saalide osas) / muus osas ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
264		helindus- ja teadustussüsteemide TH	T	TM	sisaldub üüris (ühiskasutuses saalide osas) / muus osas ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
265		tehnoeadmete ja süsteemi jälgimise automaatika TH (kaugseire korraldamine)	T	M	sisaldub üüris
270		Eriseadmete ja süsteemide TH			
271		liftide, eskalaatorite ja tõsteseadmete tehnohooldus			
272		elektrisüsteemi eriseadmete (generaator, UPS, kondensaatorseade, RLA) TH	T	M	sisaldub üüris
280		Turvasüsteemide TH			
281		ATS süsteemide TH	T	M	sisaldub üüris
282		häireseadmestiku TH	T	M	sisaldub üüris
283		jälgimisseadmestiku TH	T	M	sisaldub üüris
284		läbipääsu kontrollisüsteemi TH	T	M	sisaldub üüris
285		automaatse tulekustutussüsteemi TH	T	M	sisaldub üüris
300	HEAKORD				Sagedus ja mahud vastavalt lisale "Heakorrateenuste maht ja sagedus"
310		Kinnistu välisterritooriumi korrashoid (krundihooldus)			
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		Ehitiste välispiirete ja tarindite puhastamine			
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	T	M	sisaldub üüris
330		Siseruumide koristus			
331		põhiostarbeliste ruumide puhastamine ja koristamine	T	M	sisaldub üüris
332		üldkasutatavate ruumide puhastamine ja koristamine	T	M	sisaldub üüris
333		tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine	T	M	sisaldub üüris
334		põrandate sügavpesu	T	M	sisaldub üüris
335		põrandate kaitsetöötlus	T	M	sisaldub üüris
340		Jäätmekäitlus	T	M	sisaldub üüris
350		Kahjurite ja näriliste tõrje	T	M	sisaldub üüris
360		Lippude heiskamine			
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
400	REMONTTÖÖD					
410		Krunt				sisaldub üüris vastavalt lepingu punktis 2.17 kirjeldatud ulatusel
420		Maa-ala ettevalmistus				
430		Ehitis ja tarindid				
440		Hoone tehnoeadmed				
450		Krundipealsed rajatised				
460		Sisustus ja kunstitööd				
470		Korralduskulud				
500	OMANIKUKOHUSTUSED					
510		Maksud, lõivud, tasud				
511		maamaks	M			sisaldub üüris
512		riigilõiv	M			sisaldub üüris
513		kohalikud maksud (sh reklaamimaks)	M			sisaldub üüris
514		kinnisvaramaks	M			sisaldub üüris
520		Omandiga seotud kulutused				
521		notari tasud	M			sisaldub üüris
522		maakorralduse kulud				sisaldub üüris
523		hindamisega seotud kulud	M			sisaldub üüris
525		hoonestusõigus	M			
526		servituudid	M			sisaldub üüris
530		Rahastamisega kaasnevad kohustused				
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		Kindlustustasud				
541		kinnisvara kindlustus	TM			sisaldub üüris
544		vara kindlustus	TM	TM		kumbki pool kindlustab enda poolt tarnitud vara
550		Liitumistasud				
551		elektrienergia	TM			sisaldub üüris
552		muud energialiigid	TM			sisaldub üüris
553		vesi ja kanalisatsioon	TM			sisaldub üüris
554		andmeside ja kommunikatsioonüsteemid	TM			sisaldub üüris
560		Sanktsioonid				
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		Kinnisvaraobjekti haldusmudeli loomisega seotud otsused				
573		valitseja määramine/valimine	TM			sisaldub üüris
574		haldaja valimine	TM			sisaldub üüris
580		Omandiõiguse muutmise seotud otsused				
582		omandi ümberjagamine	M			sisaldub üüris
583		omandi võõrandamine	M			sisaldub üüris
584		omandi koormamine	M			sisaldub üüris
600	TARBIMISTEENUSED					
610		Elektrienergia	T	M		
620		Soojusenergia	T	M		
630		Vesi ja kanalisatsioon	T	M		
640		Kommunikatsiooniteenused				
641		andmeside			TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
642		kaabel- tv			TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
643		telefon			TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
649		muud kommunikatsiooniteenuste kulud			TM	ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
700	TUGITEENUSED					
710		Valveteenus				
711		mehitatud valve				ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
712		mehitatud turvateenus				ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
713		relvastatud turvateenus				ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
714		tehniline valveteenus	T	M		sisaldub üüris

720		Transpordivahendite parkimine			
721		märgistuse kavandamine ja teostamine	T	M	sisaldub üüris
722		parkimise korraldamine	T	M	sisaldub üüris
740		Teenused ruumide kasutamisel			
741		kolimisteenused			ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
742		üürileandja poolt hangitud mööbli ja muu sisseseade remont			ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
743		hoone siltide ja reklaami korraldamine	T	M	hoone arhitekti poolt ettenähtud maja infosüsteemiga seonduv info üürileandja poolt ja kulul; reklaami ja üüripinna osas eraldi kokkulepped;
744		pisiremonditööd ruumides kasutaja vajadusest tulenevalt			ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
750		Toitlustamise korraldamine			
753		toitlustus- ja joogiautomaatide töökorras hoidmine			ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi
790		Muud tugiteenused			
		Infolaud	T	M	sisaldub üüris, Infolaua töötajad 1 korruse fuajees E-R kl 07.00-21.00
800	ARENDUSTÖÖD				ei osutata üürileandja poolt, vajadusel lepitakse kokku eraldi

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)