

Veeavarii majas: esimese kolme ööpäeva loogika

Meelespea korteriühistu juhatusesele

Vaidlus selle üle, kes maksab, ei lahene kohtus ega kahe aasta pärast. See laheneb esimese kolme ööpäeva jooksul – selle järgi, millised dokumendid selle aja jooksul tekkisid. Hiljem seda muuta ei saa.

Allpool on kaks loogikat. Esimene – mida iga tegevus annab. Teine – mis juhtub iseenesest, kui midagi ei tehta.

Tegutsemise loogika

Kõigepealt peata vesi. Sulge püstak või maja sissevool. Seda tehakse enne kõike muud, ka enne helistamist ja pildistamist: iga minut lekkimist suurendab kahju, mis hiljem maja vastu kokku loetakse.

Seejärel leia koht ja alles siis ava. Kuni lekke asukoht ei ole tuvastatud, on iga seina avamine võõras korteris kahju, mille tekitas ühistu, mitte vesi.

Pildista enne, kui midagi puudutatakse. Üldvaade, seejärel detailid, seejärel lühike videoülevaade. Telefonis peab kuupäev olema sisse lülitatud. Pärast lammutamist ja kuivatamist ei ole enam millegagi tõendada.

Pildista ka seda, mis kahjustada ei saanud. See on kahju piir. Ilma selleta arvatakse kuu aja pärast kahju hulka ka naaberruumid.

Eralda esimesest minutist kaks erinevat kahju. Üks on tekitatud veest. Teine – avariitöödest. Need on erinevad summad, erinevad vastutajad ja erinevad dokumendid. Ühte summasse kokku pandult langevad need tervikuna ühistu kanda.

Kui juurdepääsu ei anta, fikseeri keeldumine viivitamata, veel samal päeval. Kirjalik juurdepääsu nõue kuupäeva ja kellaajaga, kätte toimetatud nii, et kättetoimetamist saab tõendada. Akt juurdepääsu mittevõimaldamise kohta kahe inimese allkirjaga. Foto suletud uksest, kuupäev pildil. Tugineda tuleb oma dokumentidele: olmelise mittelubamise pärast patrull kohale ei tule ja ootamisele kulunud tund on kaotatud tõendid. Seadus kohustab omanikku võimaldama korterisse pääsu, kui see on vajalik kaasomandi korrashoiuks, ja järjekindla keeldumise korral lahendab küsimuse kohus, mitte kohapealne vaidlus.

Avamine on ühistu tekitatud kahju. Kui lekkekoha otsimiseks avati võõras korteris sein või karp, hüvitab avamisest tekkinud kahju see, kelle huvides töid tehti, ehk maja. See on veel üks põhjus mitte avada pimesi.

Säilita see, mis välja lõigati ja maha võeti. Torutükk, sõlm, detail. Kirjuta üles, mis on neile märgitud ja kes need ostis. Ilma esemeta ei ole põhjus tõendatav – foto ei asenda ekspertiisi.

Teavita kohe oma vastutuskindlustusandjat. Sõltumata sellest, kas juhatus peab ennast süüdlaseks, ja enne seda, kui keegi on midagi nõudnud. Seadus annab selleks ühe nädala alates teadasaamisest. Konkreetse poliisi tingimused võivad ette näha lühema tähtaja.

Oma akt — esimese kolme ööpäeva jooksul. Osalejate allkirjadega ja koopiate kättetoimetamisega. Akt, mis on koostatud kuid hiljem ja eriti pärast pretensiooni saamist, loetakse vaidluse tarbeks valmistatuks.

Pretensioon tööde teostajale — kohe ja kirjalikult. Täpse kirjeldusega, mis nimelt on tehtud või paigaldatud nõuetele mittevastavalt. Üldsõnalisus ei kõlba.

Nõue korteriomaniikule, kes lõi kahju tekkimise tingimused, — kohe ja kirjalikult. Suletud juurdepääs püstakule, omavoliline ümberehitus, revisjoniluugita karp.

Tegevusetuse loogika

Kui midagi ei tehta, juhtub kõik eelnev iseenesest, ainult teise poole kasuks.

Põhjuse määrab see, kes tööd tegi — ja määrab nii, nagu talle kasulik.

Kahju ulatuse määrab kindlustusandja töövõtja — ühepoolset ja nädalate pärast, kui värsket üleujutust kogunenud kulumist enam eristada ei saa.

Esimesena välja öeldud versioon saab nõude esitaja versiooniks. Üks lause, mis öeldi esimesel päeval telefoni teel, läheb sõna-sõnalt ülevaatusakti, sealt hüvitamisotsusesse, sealt pretensiooni ja sealt kohtusse esitatud avaldusse. Oma versiooni ümberlükkamine on alati kallim kui teise poole versiooni ümberlükkamine.

Ühistu enda fotoaruanne tema tehtud torude vahetusest saab tõendiks ühistu vastu.

Oma vastutuskindlustus jääb rakendumata. See on ostetud täpselt selle riski katteks, kuid hilinenud teavitamise korral saab kindlustusandja aluse hüvitamisest keelduda või hüvitist vähendada, ja kogu summa maksavad kõik maja omanikud.

Õigus tööde puudustele tugineda kaob, kui pretensiooni õigel ajal ei esitata. Vaikimine võtab selle õiguse ära.

Nõuet sellele, kes tegelikult tingimused lõi, ei esitata kunagi. Kolme aastaga jõuab korter omanikku vahetada.

Nõusolek maksegraafikuga lõpetab küsimuse lõplikult. Osamaksete tasumine on nõude tunnustamine. Pärast seda kaitset ei ole, ja oma kindlustusandja saab aluse keeldumiseks.

Mida mitte kunagi teha

Ära nimeta põhjust enne, kui see on tuvastatud — ei avalduses, ei kirjavahetuses, ei maja vestlusgrupis.

Ära allkirjasta paberit, kuhu põhjus on sinu eest juba sisse kirjutatud. Allkirjastada saab fakte, mitte järeldusi.

Ära tunnusta nõuet ega nõustu maksegraafikuga, kooskõlastamata seda kirjalikult oma kindlustusandjaga.

Ära viska lammutatud ja kahjustatud materjale ning esemeid minema enne asja lõplikku lahendamist.

Ära pea sisulist kirjavahetust sõnumirakendustes. Kõik, millel on tähtsust, — kirjalikult ja kuupäevaga.

Juhatus ei pea olema spetsialist. Kuid peab mõistma, et kolm ööpäeva on kogu aeg, mille jooksul rahaküsimus laheneb, ja et tegevusetus nendel päevadel ei ole neutraalne: see töötab maja vastu.

Oleg Kultajev, CLM Expert UÜ

Oleg Kultajev · CLM Expert UÜ · clm.ee · info@clm.ee · +372 5159 215