**Töö kirjeldus**

**Hankija nimi:** Kohtla-Järve Linnavalitsus

**Hanke nimetus:** Projekti „Kohtla-Järve linna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamine“ projektijuhtimise teenus

1. **Hanke eesmärk**

Viia ellu Kohtla-Järve Linnavalitsuse projekti *„Kohtla-Järve linna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamine“*, mille eesmärk on korrastada ning lammutada kasutusest välja langenud elamufondi, kaasajastada linnaruumi ning valmistada ette linnakinnistuid elamute arendamiseks tulevikus.

Projekti raames omandatakse linna kasuks vähemalt 217 korterit (336-st) ning lammutatakse vähemalt 13 korterelamut.

1. **Projektis osalevad kortermajad ja eraomandis korterite arv**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kortermaja aadress** | **Eraomandis korterite arv (tk) seisuga 13.02.2024** |
| Humala tn 11, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 16 |
| Humala tn 15, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 13 |
| Aruserva tn 2, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 8 |
| Aruserva tn 4, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 3 |
| Aruserva tn 19, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 7 |
| Virmalise tn 5, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 40 |
| Lehe tn 6, Kukruse linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 15 |
| Uus 9a, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 23 |
| Uus 11, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 32 |
| Vahtra 8, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 38 |
| Tuule 3, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 10 |
| Betooni 15, Sompa linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 3 |
| Paate 13, Kukruse linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 8 |

1. **Alternatiivsed projektis osalevad kortermajad**

Juhul kui kortermaja analüüsi käigus kinnitatakse, et kortermaja on asustatud üle 50% ning maja ei vasta KAHOS § 4 lg p 10 eesmärgile, siis asendatakse kortermaja alternatiivse kortermaja vastu, millele samuti tehakse kortermaja analüüs, asustamata korterite % väljaselgitamine. Kui kortermaja vastab KAHOS § 4 lg p 10 eesmärgile, siis osaleb ta projektis ning majale teostatakse järgmisi toiminguid sh korterelamute tehnilise hinnangu ja korteriomandite väärtuse hindamine.

|  |  |
| --- | --- |
| **Alternatiivse kortermaja aadress** | **Eraomandis korterite arv (tk) seisuga 13.02.2024** |
| Uus tn 1, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 43 |
| Uus tn 3, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 44 |
| Uus tn 5, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 42 |
| Uus tn 7, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 41 |
| Uus tn 9, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 33 |
| Olevi tn 20, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond | 40 |

1. **Põhilised töö ülesanded:**

* Kortermaja analüüs, asustamata korterite % väljaselgitamine;
* Korterelamute asustatuse, tehnilise seisukorra ja rekonstrueerimise otstarbekuse hindamine, sealhulgas korterelamute vastavuse hindamine KAHOS § 4 lg p 10 eesmärgile;
* Korterelamute tehniliste ja muude meetme eesmärgi täitmiseks vajalike ekspertiiside ja hinnangute tellimine ja koostamine;
* Tühjeneva korterelamu korteriomandite omandamise või sundvõõrandamise toimingute ettevalmistaimne, sealhulgas KAHOS-es sätestatud vastava menetluse läbiviimine;
* Korteriühistute üldkoosolekutel osalemine;
* Läbirääkimised korteriomanikutega;
* Korteriomandite väärtuse hindamiseks hindamisakti tellimise ettevalmistus (hindamisakti tellib Kohtla-Järve Linnavalitsus);
* Asenduskorterite vajaduste välja selgitamine ning asenduskorterite vormistamiseks toimingute teostamine;
* Tühjeneva korterelamu ja selle ümbruse ohutust tagavate meetmete rakendamine hoone lammutuseni;
* Kohtla-Järve linna omandatud korterelamu lammutamine ja kinnisasja korrastamine, sh lammutuseks hanke tehnilise kirjelduse ettevalmistamine, hankelepingu täitmise kontroll ja aruandlus.
* Muud projektiga seotud ja projekti eesmärgi saavutamiseks vajalikud tööd.

1. **Soovitused projektijuhi isikule**

Ootame projektijuhi spetsialistilt:

* + kõrgharidus;
  + väga hea läbirääkimisoskus ja empaatiavõime, kuna töö eeldab väga palju suhtlemist korteriomandite omanikega;
  + stressitaluvus, korrektsus ja täpsus;
  + väga hea eesti keele oskus ja hea vene keele oskus suhtlustasemel;
  + eelnev kogemus sarnasteprojektide juhtimisel ja eestvedamisel;
  + kasuks tuleb korteriühistu juhtimise kogemus, teadmised Võlaõigus-, Asjaõigus-, Kinnisasja avalikes huvides omandamise ja muudest seadustest.

1. **Töö teostamise periood**

Projektijuhtimise teenuse periood on kuni projekti eesmärkide saavutamiseni.

Töödega võib alustada kohe peale lepingu sõlmimist ja kuni 20.12.2024.a.

1. **Maksetingimused**

Töö eest makstakse vastavalt tulemusele ja lammutatud majade arvule.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Maksepost (vaheetapi nimetus)** | **Tööde valmidusastme lühikirjeldus** | **Tähtaeg lepingu sõlmimisest** | **Makstava tasu**  **% tööde maksumusest** |
| Kortermajade analüüsid ja hindamisaktid on tehtud | * Kõikidel projektis osalevatel kortermajadel on tehtud asustamata korterite analüüsid. * Vajadusel on tehtud ka alternatiivsetele majade analüüsid * Majadel on tehtud ekspertiis * Majadel on tellitud korteriomandite väärtuse hindamisakt | 3 kuud | 15% |
| Korteriomandid on võõrandatud Kohtla-Järve linna kasuks | 3% iga kortermaja eest  Kõik maja korteriomandid on võõrandatud Kohtla-Järve linna kasuks | 7 kuud | 3% iga kortermaja eest  Kokku 39% |
| Kortermajad on lammutatud | 2% iga lammutatud kortermaja eest | 10 kuud | 2% iga lammutatud kortermaja eest  Kokku 26% |
| Tööde üleandmine ja projekti lõpp | Kõik tööd on edukalt lõpetatud ja kortermajad on lammutatud. | 10 kuud | 20% |