

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

KINNISVARA KORRASHOIU HANKE DOKUMENDID JA NENDE KOOSTAMISE JUHEND

**Procurement documents for property maintenance and
their preparing guide**

EESTI STANDARDI EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on koostatud esmakordselt,
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 28.02.2011 käskkirjaga nr 44,
- on jõustunud sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2011. aasta märtsikuu numbris.

Standardi koostamisetpaneku esitas EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“, standardi koostamist korraldas Eesti Standardikeskus ning rahastas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud töörühm koosseisus:

- Roode Liias – Tallinna Tehnikaülikool
- Merle Salmistu – AS Riigi Kinnisvara
- Heikki Lind – OÜ CityHaldus
- Urmas Mahlapuu – AS TERA
- Tiit Jürmann – OÜ Pesuekspert
- Tiit Teder – OÜ Villevar
- Jüri Kröönström – MTÜ EKHHL

Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

ICS 01.040.03 Teenused. Ettevõtte organiseerimine, juhtimine ja kvaliteet. Haldus. Transport. Sotsioloogia (sõnavara); 03.080.30 Tarbijateenused; 03.080.99 Muud teenused

Võtmesõnad: kinnisvara, kinnisvarakeskkond, korrashoid, haldamine, hooldamine, korrashoiukulud, ehitise eluiga

Hinnagrupp X

Standardite reprodutseerimis- ja levitamiseõigus kuulub Eesti Standardikeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega:

Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; www.evs.ee; telefon: 605 5050; e-post: info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
1 KÄSITLUSALA	5
2 NORMIVIITED	5
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	5
4 HANKE KORRALDAMISE ALUSED, ERISUSED JA ARENDUSPÕHIMÕTTED	6
4.1 Hanke korraldamise alused.....	6
4.2 Hanke korraldamise erisused.....	7
4.3 Kinnisvara korrashoiu hankeprotsessi arenduspõhimõtted	7
5 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE ETTEVALMISTAMINE.....	8
5.1 Lähteandmete ja algtaseme väljaselgitamine	8
5.2 Kinnisvara omaniku eesmärkide ja kasutajate vajaduste väljaselgitamine.....	10
5.3 Kinnisvara korrashoiustrateegia koostamine	12
6 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE KAVANDAMINE.....	16
6.1 Korraldusmeetodi ja eesmärgitaseme kavandamine	16
6.2 Kvaliteeditaseme määramine	20
6.3 Hankedokumentide koostamine	22
7 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE LÄBIVIIMINE.....	26
7.1 Pakkujate kvalifitseerimine	26
7.2 Pakkumuste vastavuse kontrollimine ja pakkumuste võrdlemine	28
7.3 Lepinguläbirääkimised ja lepingu sõlmimine	30
8 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE LEPINGU TÄITMINE JA AJAKOHASTAMINE.....	32
8.1 Kinnisvara korrashoiu lepingute käivitamine	32
8.2 Kinnisvara korrashoiu lepingu struktuur	33
Lisa A (teatmelisa) Kinnisvara korrashoiu hanke ettevalmistamise, kavandamise ja läbiviimise juhised korterelamule	34
Lisa B (teatmelisa) Hankedokumentide tüüpvormid ja juhised (näidised).....	45
Lisa C (teatmelisa) Kinnisvara korrashoiu hanke korralduse tegevuspraktika lisade vormid	83

SISSEJUHATUS

Standardi eesmärk on aidata tagada tellija (edaspidi hankija) rahaliste vahendite läbipaistev, otstarbekas ja säästlik kasutamine, isikute võrdne kohtlemine ning konkurentsitingimuste efektiivne kasutamine kinnisvara korrashoiu hankel.

Kinnisvara korrashoiu valdkonnas puuduvad üldtunnustatud dokumendid ja juhised, mille abil hangete korraldajad ja hangetes osalejad saaksid ühtsetel alustel korrashoidu käsitlevaid hanketingimusi koostada, neid üheselt mõista ning nende alusel tehtud pakkumusi objektiivselt võrrelda. Üldtunnustatud dokumendid ja juhised kindlustavad, et ei kasutataks juhuslikke ja asjatundmatuid aluseid tehniliste kirjelduste ja muude hankedokumentide koostamisel nii era- kui ka avaliku sektori hangetel. Pakkujatele kaasneb erinevatel hangetel osalemisega ning erinevate tehniliste kirjelduste ja dokumentide analüüsimisega, samuti nende alusel koostatud pakkumustega ressursside ebaefektiivne kasutamine. Hanke objektiks oleva korrashoiuteenuse puudulikult koostatud ja raskestimõistetavad kirjeldused ja dokumendid tingivad tihtipeale selle, et hankija saab ebaadekvaatsed ja võrreldamatud pakkumused.

Standardis on toodud:

- kinnisvara korrashoiu teenuste omaduste ja oluliste tunnuste loetelu [avaliku sektori hangete puhul *tehniline kirjeldus* RHSi („Riigihangete seaduse“) tähenduses] ning töövahendid hankijale tehnilise kirjelduse koostamiseks;
- kinnisvara korrashoiu hankedokumentide ja nende lisade tüüpvormid hangete läbiviimise lihtsustamiseks ja pakkumuste võrreldavuse tagamiseks.

Standard võimaldab kinnisvara korrashoiu ettevõtjatel teha pakkumusi ratsionaalsemalt ja kvaliteetsemalt ning teostada RHSi eesmärges paremini.

Standardis EVS 807:2010 on olemas ühtsed professionaalsed alused kinnisvara korrashoiu põhiterminite, tegevuste, kulude, tulude ja kvaliteedi osas kõigi kinnisvarakeskkonna korraldamisega tegelevatele isikutele. Nende aluste põhjal on koostatud see standard.

Hanke ettevalmistamise osa jaotises 5 ja lisa A on eelkõige suunatud eluasemesektori hankijatele, kuid on kasutatav ka äri sektori- ja riigihangete ettevalmistamisel. Hanke ettevalmistamise osa jaotistes 6 ja 7 ning lisa B on suunatud eelkõige riigihangete korraldusele, kuid on kasutatav ka eluaseme- ja äri sektori hangete korraldamisel.

Standardi sihtgrupiks on eelkõige kinnisvara omanikud nii era- kui ka avalikus sektoris ning ettevõtjad kinnisvara arendamise, ehitamise ja kinnisvara korrashoiu alal. Standardi kasutaja võib olla iga Eestis elav ja/või ettevõtlusega tegelev isik, kelle omandis on kinnisvara ja/või kes korraldab kinnisvarakeskkonna kasutamist elu- või äritegevuseks. Standardi koostamisel on lähtutud ennekõike erasektori hankijatest, kuid toodud on ka erisused avaliku sektori hangete osas, kui hankijaks on hankija RHS § 10 tähenduses. See on tingitud asjaolust, et avaliku sektori hankijad peavad teenuste hankimisel lähtuma nii Euroopa Liidu riigihankealastest direktiividest kui ka RHSist ja selle rakendusaktidest.

Standardist saavad juhendada ka kõik kinnisvara korrashoiu hangetel pakkumusi esitavad isikud.

1 KÄSITLUSALA

Standardis nimetatakse ja määratletakse kinnisvara korrashoiu valdkonna hangete korraldamise põhimõisted. Samuti antakse juhised, tüüpvormid ja arusaamad korrashoiu hanke ratsionaalsest ja kvaliteetsest korraldusest ning korraldusega kaasnevast dokumentatsioonist.

Standardi käsitusala hõlmab Eesti standardi EVS 807:2010 tegevustest järgmiseid komplekstegevusi:

- kood 100 (haldamine),
- kood 200 (tehnohooldus),
- kood 300 (heakorratööd).

Enamasti ei vajata kinnisvara korrashoiu tagamiseks väga paljusid iseseisvaid tegevusi. Nimetatud teenused (haldamine, tehnohooldus, heakorratööd) on minimaalne tegevuste kompleks, mille täitmine peab tagama ja säilitama ohutuse korrashoiuobjekti kasutamisel. Reeglina kuuluvad eelnimetatud teenused:

- hankija funktsioonide hulka (näiteks haldusteenus, mida hankija võib ka teenusena sisse osta); või
- pakkuja funktsioonide hulka (tehnohooldus ja heakorratööd).

Kinnisvara omaniku otsustuspädevusse kuulub ka teenuste tagamiseks vajaliku haldusmudeli ja korraldusmeetodi valik (kas teostada ise või osta vastavad teenused sisse). Standardis eeldatakse, et kasutatakse sisseostetud teenuseid.

Muud standardis EVS 807:2010 nimetatud komplekstegevused on reeglina vahendatavad teenused, mille sisu ja maht ei pruugi olla väga universaalne ning mis sõltub paljuski korrashoiuobjekti eripärast ja selle kasutajate soovidest (näiteks remonttööd, omanikukohustused, tarbimisteenused, tugiteenused). Seetõttu ei kuulu sellised korrashoiutegevused ka standardi käsitusallasse.

2 NORMIVIITED

Järgmised dokumendid on vajalikud standardi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 807:2010 Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine

EVS-EN 15221-2:2006 Kinnisvarakeskkonna juhtimine. Osa 2: Kinnisvarakeskkonna juhtimise lepingute ettevalmistamine

DS/INSTA 800:2003 Dansk Standard. Cleaning quality – Measuring system for assessing the quality of cleaning services

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse järgmisi termineid ja määratlusi.

3.1

hanke objekt (*procurement object*)

kinnisvara korrashoiu teenused ja nendega seotud asjad

3.2

hankeleping (*public contract, procurement contract*)

hanke tulemusena sõlmitud vastastikuste varaliste kohustustega leping, mille on sõlminud üks või mitu hankijat ühe või mitme isikuga. Hankelepingu esemeks on kinnisvara korrashoiu teenused ja nendega seotud asjad