

**KINNISVARA KORRASHOIU HANKE DOKUMENDID JA NENDE
KOOSTAMISE JUHEND**

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

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 910:2011 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2017. aasta maikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit koostöös valdkonna ekspertidega. Standardi koostamisel on arvestatud koostamise protsessis valdkonna ümarlaudadel, seminaridel ja töötubades arutatu põhjal saadud ettepanekutega. Standardi on heaks kiitnud EVS/TK 36.

Alljärgnevalt on esile toodud olulisemad muudatused ja täiendused standardis EVS 910:2017 võrreldes standardi eelmise versiooniga EVS 910:2011:

- käsitlusalas täpsustati standardi vabatahtlikkust käsitlevat teksti;
- standard on ajakohastatud standardist EVS 807:2016 lähtudes;
- standard on suunatud universaalsete juhistena erasektori eluaseme- ja ärikinnisvara hankijatele, samas ei käsitle standard riigihangete seaduse (RHS) üldsätteid ja hankemenetluse korraldust, kuid annab siiski juhiseid RHS-i tehnilise kirjelduse koostamiseks ning tehnilise ja kutsealase pädevuse nõuete kirjeldamiseks;
- standardi lisasid on täiendatud kinnisvara korrashoiu valdkonna üldiste lepingutingimuste kohaste KHÜL-i ja KTÜL-i näidistega erasektori hankijatele.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

ICS 01.040.03; 03.080.30; 03.080.99

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus 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: Koduleht 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 Hanke korralduse arenduspõhimõtted	8
5 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE ETTEVALMISTAMINE	10
5.1 Lähteandmete ja algtaseme väljaselgitamine	10
5.2 Kinnisvara omaniku eesmärkide ja kasutajate vajaduste väljaselgitamine	14
5.3 Kinnisvara korrashoiustrateegia koostamine	16
6 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE KAVANDAMINE.....	20
6.1 Korraldusmeetodi ja eesmärgitaseme kavandamine	20
6.2 Kvaliteeditaseme määramine.....	24
6.3 Hankedokumentide koostamine	27
7 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE KORRALDAMINE	33
7.1 Pakkujate kvalifitseerimine.....	33
7.2 Pakkumuste vastavuse kontrollimine ja pakkumuste võrdlemine.....	35
7.3 Lepinguläbirääkimised ja lepingu sõlmimine.....	36
8 KINNISVARA KORRASHOIU HANKE LEPINGU TÄITMINE JA AJAKOHASTAMINE	38
8.1 Kinnisvara korrashoiu lepingute käivitamine.....	38
8.2 Kinnisvara korrashoiu lepingu struktuur	39
Lisa A (teatmelisa) Kinnisvara korrashoiu hanke ettevalmistamise, kavandamise ja korraldamise juhised ..	41
Lisa B (teatmelisa) Hankedokumentide tüüpvormid ja juhised (näidised).....	52
Lisa C (teatmelisa) Kinnisvara korrashoiu hanke korralduse tegevuspraktika lisade vormide näidised ...	77
Lisa D (teatmelisa) Hankelepingute tüüpvormide näidised	87
Kirjandus.....	111

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 kinnisvara korrashoiu hangetel. Pakkujatele kaasneb eri hangetel osalemisega ning eri tehniliste kirjelduste ja dokumentide analüüsimisega, samuti nende alusel koostatud pakkumustega ressursside ebaefektiivne kasutamine. Hanke objektiks oleva korrashoiuteenuse puudulikult koostatud ja raskesti mõistetavad kirjeldused ja dokumendid tingivad tihti peale selle, et hankija saab ebaadekvaatsed ja võrreldamatud pakkumused.

Standardis on toodud:

- kinnisvara korrashoiu teenuste omaduste ja oluliste tunnuste loetelu ning töövahendid hankijale tehnilise kirjelduse koostamiseks;
- kinnisvara korrashoiu hankedokumentide ja nende lisade tüüpvormid hangete korraldamise lihtsustamiseks ja pakkumuste võrreldavuse tagamiseks.

Standard võimaldab kinnisvara korrashoiu ettevõtjatel teha pakkumusi ratsionaalsemalt ja kvaliteetsemalt ning täita kinnisvaraomaniku ja -kasutajate eesmärke paremini.

Standardis EVS 807:2016 on olemas ühtsed professionaalsed alused kinnisvara korrashoiu põhiterminite, põhimõtete, protsessi, korraldamise dokumentide, kvaliteedi, kulude arvestuse ja analüüsi ning tegevuste kohta kõigile kinnisvarakeskkonna korraldamisega tegelevatele isikutele. Nende aluste põhjal on koostatud see standard.

Hanke ettevalmistamise osa peatükis 5 ja lisas A on suunatud eelkõige eluasemesektori hankijatele, kuid on kohandustega kasutatav ka äri sektori hangete ettevalmistamisel. Hanke ettevalmistamise osa peatükid 6 ja 7 ning lisad B, C ja D on suunatud nii eluaseme- kui ka äri sektori hangete korraldusele, kuid on kohandustega kasutatavad ka tehnilise kirjelduse koostamiseks ning tehnilise ja kutsealase pädevuse nõuete ja lepingutingimuste kirjeldamiseks avaliku sektori hanke korraldamisel.

Standardi sihtgrupp on eelkõige kinnisvara omanikud erasektoris 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. Standardist saavad juhendada kõik kinnisvara korrashoiu erasektori 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 807:2016 tegevustest järgmiseid komplekstegevusi:

- koodid 100 ja 500 (kinnisvarakeskkonna juhtimine, sh haldamine ja omanikukohustuste täitmine);
- koodid 200 ja 300 (ehitiste tehnilise korrashoiu tegevused, sh tehnohooldus ja heakorratööd).

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

- hankija funktsioonide hulka (näiteks kinnisvarakeskkonna juhtimise teenus, 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 807:2016 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, arendamine, tarbimisteenused, tugiteenused). Seetõttu ei kuulu sellised korrashoiutegevused ka standardi käsitusalasse.

Avaliku sektori hangete korraldamist see standard ei käsitle.

Selle standardi järgimine on vabatahtlik, kuni seda ei ole kohustuslikuks tehtud nt õigusaktiga või hanke osapoolte vahelise kokkuleppega.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt loetletud dokumendid, mille kohta on standardis esitatud normiviited, on kas tervenisti või osaliselt vajalikud selle standardi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 807:2016. Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid

EVS-EN 15331:2011. Ehitiste hooldusteenuste kavandamise, korraldamise ja kontrollimise kriteeriumid

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse alljärgnevalt esitatud termineid ja määratlusi. Soovitav on samuti lähtuda EVS 807:2016 terminitest ja määratlustest.

3.1

hanke objekt (*procurement object*)

kinnisvara korrashoiu teenused ja nendega seotud asjad