

Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit - (EKKL)

EKKL sügisfoorumi diskussioonipaneel nr 3

Tallinn, Kultuurikatel
neljapäev 22.11.2018

Tallinna büroo
11314, Tallinn, Pärnu mnt 141
Tel. 6617998, fax 6617999
E-mail: info@ekkliit.ee
www.ekkliit.ee



Diskussioonipaneeli nr 3 teemakava

Diskussioonipaneeli teemal „Mis toimub kinnisvara korrashoiu töajõuturul ja hangetel ning kuhu oleme teel“ kokkuvõtlik teemakava:

Tõajõu teema alamteemad:

- ◆ Kas tõajõu hankimisel on lahenduseks välistõajõud või efektiivsem töökorraldus või koolidest tulev tõajõud või on veel mingeid häid ideid tõajõupuuduse leevendamiseks-lahendamiseks?
- ◆ Kas me teame milline on mõistlik ja põhjendatud halduri töö sisu ja maht ning sellest tulenev tasu – teema võrreldavusest ja ausast konkurentsist

Hangete teema alamteemad:

- ◆ Millised on probleemid täna KK hangetel ja kas näeme nendele ka lahendusi, mida meie saame ära teha?
- ◆ Kas on oodatud peale madalama hinna ka teiste hindamiskriteeriumidega hanked? On see meie valdkonnas õiguskindlalt üldse võimalik uue RHS tingimustes?
- ◆ RHS ei esita kompetentsinõudeid hankijale? Mida me saame ära teha hangete protsessi hankija kvaliteedi teemal? Või see asjatundmatus ongi meile sobilik?

Võimalikud aktuaalsed lisateemad:

- ◆ Kas korrashoidjad on huvitatud ja valmis ehitise auditi korrashoiuosa koostamiseks, milles see võiks sisuliselt seisneda?
- ◆



Tööandjate manifest 2018

Väljavõtted manifestist:

- ♦ Eestis on loodud **kutseoskuste hindamise ja kutsetunnistuste** andmise süsteem. See motiveerib inimesi oma oskusi parandama seda enam, mida rohkem neid tunnistusi hinnatakse. Tunnustage kutsetunnistusi laiemalt ja andke töötajatele nende väärtuse kohta selge sõnum. Igal juhul säilitada kutsetunnistuste sõltumatu väljaandmine ja süsteemi adekvaatne rahastamine.
- ♦ Pakkuge töötajatele rohkem ja **paindlikumaid** töövõimalusi. Arvestage töötajate vajadustega, sest ka tööandja peab olema paindlikum. Selle poole liigub kogu maailm. Võimaldada töölepingutes määratleda töökoormus vahemikuna, et soosida paremat hõivet, eriti osakoormusega tööd. Tähtjalise töölepingu sõlmimine tuleb muuta paindlikumaks. **Välistööjõu** kohta on avalikkusel vähe teadmisi ja palju hirme ning riik on näidanud ennast selles valdkonnas otsustusvõimetuna. Seetõttu kasvab ebaseaduslikult töötavate ja nende välismaalaste hulk, kelle eest makstavad tööjõumaksud ei laeku Eestisse. Kujundada Eestist talentide tõmbekeskus – pingutagem üheskoos selle nimel, et nad tuleksid just siia. Kaotada spetsialistide (keskmisest kõrgemat palka saavate töötajate) sisserände piirarv, et soodustada nende Eestis ametlikult töötamist.

Meie fookus: Kinnisvara korrashoiu valdkonna hariduse ja tööjõuturu probleemid ning lahendused

Liidu meetmed:

Kinnisvarahooldaja tase 4 –	kutsekoolidest
Kinnisvara haldusjuht ja hooldusjuht –	tehnikakõrgkoolist
Kinnisvarahaldur tase 5 –	alates 2019 kutsekoolidest
Kinnisvara hooldusmeister tase 5 -	? Vajab lahendamist (kasvab välja tööelust ja ehitajast???)

NB! Kas puhastustöölisi tõesti napib või mõned ettevõtjad n.ö. ahmivad valimatult sisse liiga madala hinnaga tellimusi, mille täitmiseks ei ole võimekust ning madala hinna tõttu on raskused tööjõu hankimisel?

EKKL Heade Tavade Koodeksi järgi on korrashoiu hea tava rikkumine:

4.11 tellimuste vastuvõtmine ja teenuste osutamine, milleks puuduvad põhikirjalised õigused või nõutavad load ja pädevus või piisav professionaalsus ja võimekus või resurssid;



EKKL poolt hangetel täheldatu.....

Põhilised üles kerkinud probleemid (mitte kõigi kohta ega üldistavalt aga ...):

- ◆ Hakedokumentide koostamise protsess juhuslik ja algandmed puudulikud või „arusaadavas keeles“ süstematiseerimata (standardid)
- ◆ Ei osata valdkonna „arusaadavas keeles“ kirjeldada hanke eset ja tehnilist kirjeldust, ei lähtuta olemasolevast heast tavast (standardid)
- ◆ Ei osata õigesti püstitada asjakohaseid kutsepädevuse nõudeid, ei saada õigesti aru kutsete tähendusest, sama sertifikaatide kohta (kutsete ja sertifitseerimise süsteemid)
- ◆ Pakutavad lepingu projektid on tihtipeale dragoonilised, „ühele poole“ kaldu ja ebamõistlikud, ei lähtuta olemasolevast heast tavast (KK üldised lepingutingimused)
- ◆ Hankedokumentide koostamisel lähtutakse siit-sealt copy paste võetud lõikudest, neid kuidagi üheks tervikuks sobitades
- ◆ Nõutakse ebamõistlikult suuri tagatise või referentsinõudeid – subjektiivne üledimensioneerimine
- ◆ Püstitatakse nõudeid ja mahukaid hankepakette, mis ei võimalda hangetel osaleda keskmistel ettevõtjatel, väikeettevõtjatest rääkimata
- ◆ RHS on küll uus, kuid jätkuvalt on probleemiks madal põhjendamatu dumpinguhind, millega hankijad ei oska asjatundlikult ringi käia ja taoliselt „ei tule õnn kummagi osapoole majja“
- ◆ Üksikud teenuse pakkujad ei saa vahel mõne keerulise ülesandega hästi hakkama aga samas tihtipeale hankija ootused on kõrgemad, kui seda dok ja lepingust välja lugeda saab
- ◆ Kokkuvõtlikult: osatakse küll RHS üldisi regulatsioone järgida, kuid KK valdkondliku sisu loomisel ja rakendamisel jäädakse jänni (väheste eranditega on see teisiti)

NB! EKKL koostöös RM töötavad läbi KK hangete soovitude dokumendi töökavandi ja eesmärk on see hankijatele kasutamiseks RM kodulehe hangete juhiste lehele üles saada!



Ehitusseadustik

§ 18. Ehitise audit

- (1) Ehitise auditi eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust **või anda ehitise kohta muu hinnang**. Eristatakse kasutuseelset, korralist ja erakorralist ehitise auditit.
- (2) Kasutuseelne audit tuleb teha õigusaktis sätestatud juhul enne ehitise kasutusele võtmist ja korraline või erakorraline audit ettenähtud juhul ehitise kasutamisel.
- (3) Ehitise auditit tegev isik peab olema pädev ja sõltumatu ning tagama auditeerimise ühetaolisuse ja usaldusväarsuse.
- (4) Ehitise auditit tegev isik ei või olla auditeeritava ehitise omanikuga, kasutajaga, projekterijaga, ehitajaga, ehitises kasutatava ehitustoote tootjaga, vastava toote importija või levitajaga ja paigaldajaga seotud määral, mis tekitaks kahtlusi auditi tegija sõltumatuses ja erapooletuses.
- (5) Ehitise auditile esitatavad nõuded, auditi meetodid, samuti korralise ja erakorralise auditi juhud ja sageduse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

MKM on algatanud § 18 (5) kohase määruse koostamise...

Kas ja kuidas me tahaksime selles kaasa lüüa?!

Ehitise auditi määruse eelnõust - Ehitise audit hõlmab järgmisi auditi tegija poolt valitud meetodeid:

dokumentide kontrollimine, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kohta koostatud ja vähemalt ehitise ohutuks kasutamiseks ning **ehitise korrashoiuks vajalik nõuetekohane dokumentatsioon on olemas;**





KÜSIMUSED – VASTUSED

ja KOKKUVÕTE