

Mis toimub kinnisvara korrashoiu avaliku sektori hangetel?

Jüri Kröönström, EKKL tegevjuht

Meeldetuletavalt, milliseid ilusaid sõnu ütleb RHS:

§ 2. Eesmärk

- (1) Käesoleva seaduse eesmärk on **tagada hankija rahaliste vahendite läbipaistev, otstarbekas ja säästlik kasutamine, isikute võrdne kohtlemine ning konkurentsi efektiivne ärakasutamine riigihankel.**

§ 3. Riigihanke korraldamise üldpõhimõtted

Riigihanke korraldamisel on hankija kohustatud järgima järgmisi põhimõtteid:

- 1) hankija tegutseb riigihanke korraldamisel **läbipaistvalt, kontrollitavalt ja proportsionaalselt;**
- 2) hankija **kohtleb kõiki isikuid**, kelle elu- või asukoht on Eestis, mõnes muus Euroopa Liidu liikmesriigis, muus Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis või Maailma Kaubandusorganisatsiooni riigihankelepinguga ühinenud riigis, **võrdselt ja jälgib, et kõik isikutele seatavad piirangud ja kriteeriumid oleksid riigihanke eesmärgi suhtes proportsionaalsed, asjakohased ja põhjendatud;**
- 3) hankija tagab konkurentsi efektiivse ärakasutamise riigihankel, kusjuures avalik-õigusliku juriidilise isiku või avalikke vahendeid kasutava eraõigusliku isiku osalemine riigihankes ei tohi moonutada konkurentsi tema poolt avalike vahendite kasutamise tõttu;
- 4) hankija **väldib konkurentsi kahjustavat huvide konflikti;**
- 5) hankija **kasutab rahalisi vahendeid säästlikult ja otstarbekalt**, sõlmib hankelepingu parima võimaliku hinna ja kvaliteedi suhte alusel ning viib riigihanke läbi mõistliku aja jooksul.

Milline on täna tagasiside avaliku sektori hangetelt?!

**Näide sellest, kuidas turusolkija poolt leitakse
metoodika ning teostatakse kinnitus ja
parandustööd.**



Tagasiside hankijate platsi pealt...

- Pakkujad ei loe korralikult läbi HD või ei täpsustata hanke käigus kõiki oma kõhklusi ja küsimusi ning siis hakatakse kas lepingu sõlmimise või tööde teostamise käigus vaidlema jne
- Kui pakkuja leiab, et hankija mõned tingimused pole talle vastuvõetavad või jõukohased, siis miks üldse pakkuda ja hakata nende üle siis hiljem vaidlema vms
- Alapakkumisi on jätkuvalt, aga juba vähem, kui oli varem
- Kõiki tööloike ei suudeta täita kvalifitseeritud tööjõuga, tihti on ka lepingute maht suur, aga kõigile objektidele kahjuks töömehi ei jagu (kes tellijatest nn rohkem kisab, see ehk saab mõne mehe oma objektile)
- Kuigi me kirjutame HD sisse, et töö teostamise ajaks loetakse realselt objektile töö tegemiseks kulunud aega, siis ikkagi saame arveid, kus nt pirni vahetuse ajaks on märgitud 2 tundi
- Põhiline mure on see, et jätkuvalt peab tellija olema töövõtjale nagu töödejuhataja ehk tehakse neid asju, mida tellija avastab puudustena (tehakse nii palju kui hädavajalik ja nii vähe kui võimalik)
- Ennetavat hooldust pole üldse mõtet tellida, sest seda üldjuhul realselt ei tehta (kui, siis ainult paberil) nt uste/akende tihendite puhastamine, sulgurite õlitamine jne
- Oleme läinud eraldi eriosade hankimise teed (elektrikait, vent, küte jne) ja kvaliteedi osas oleme saanud tunduvalt paremad tulemused, kui korrashoiu kompleksteenuse tellimisel
- Kui jätta ennetav hooldus ka välja ja tellida ainult eriosade hooldust, siis varsti pole üldise nn tervikhoolduse osas enam midagi hankida ehk hangetel hakkavad osalema eelkõige eriosadele spetsialiseerunud ettevõtted (elektri, kütte-, ventilatsiooni, sise- ja väliskoristus, nõrkvool jne)

Kokkuvõtvalt: Kui töövõtja omaks piisaval hulgal ja kvalifitseeritud tööjõudu, teeks kõiki neid asju, mida me oleme tellinud ja mida nad on pakkunud, siis oleksime väga rahul, aga reaalsus on kahjuks midagi muud.



Tagasiside pakkujate platsi pealt...

- ◆ Mõned hankijad on kahjuks kaotanud reaalsustaju eelnevate perioodi ja kaasaegsete nõuete võrdluses ning **on kinni aegunud reeglites**, mis ei vasta tänapäeval enam ka seadustele (osaliselt on need koostatud juba kehtivaid eirates), puudub tahtmine asju korda teha.
- ◆ Näiteks ei tehta vahet uute ja vanade objektide/tehosüsteemide/seadmete hooldamise nõuetel ehk **üldistatakse 20 aastat vana seadme hooldus kaasaegsega**.
- ◆ **Survestatakse partnereid** läbi erinevate võimalike sanktsioonide **alluma nende nägemustele/seisukohtadele, kui need ei ole seadustega kooskõlas**.
- ◆ Mõned partnerid (n.ö. turusolkijad) võtavad need tingimused vastu, sest **puudub kvalifikatsioon ning arusaamine oma õigustest ja kohustustest, samuti vastutusest** (kaitsta omaniku huve!?!)
- ◆ Selline suhtumise tulemusena on kujunemas **trend, et paljud kvalifitseeritud ettevõtted ei soovi taoliselt käituvate hankijate hangetel osaleda**.
- ◆ See omakorda on viinud selleni, kus taolised hankijad **on asunud otsima partnereid ebapädevate firmade hulgas**, kes saavutavad turueelise just puuduva kvalifikatsiooni (loe: pidevad koolitused, atesteerimise, sertifitseerimised, „must“ töötasu jne) arvelt.
- ◆ Tulemuseks on hankija järelevalve tohutu koormus ja personali voolavus, kus nad ei jõua kontrollida partnerite tööd ning **kvaliteet on puudulik, puuduste osas n.ö. pigistakse silm kinni. Täheldada võib valikulist erinevate partnerite erinevat kohtlemist??? Korruptsioon?**
- ◆ Eelnevast tulenevalt on/võib suurenda lisatööde maht, mida omakorda **sunnitakse partnereid tasuta tegema (1. tund hinnas, uutes hangetes juba 3 esimest tundi tasuta???)**.
- ◆ Samuti on probleemiks hankija poolt antavad **puudulikud hooldusjuhendid ja ebaselged ehitusgarantii tingimused. (NB! Nädala algusest kehtib EVS 807:2022 lisa E)**

Kõike kokkuvõtvalt: 3-4 aastat tagasi oli hangete teema üleval ning EKKL, hankijate ja pakkujate koostöös hankemaastik oluliselt paranes! Tänapäevaks on hankeprobleemid taas üles kerkinud.

VAJALIK ON EKKL POOLT KÕIKIDE OSAPOOLTE ÜHISE LAUA TAHA TOOMINE!!!