



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

Ehituse ja arhitektuuri instituut

**HEAKORRATEENUSE HINDADE KUJUNEMINE
RIIGI KINNISVARA AS OBJEKTIDE NÄITEL 2014-2017**

MAINTENANCE SERVICE PRICE FORMATION ON THE EXAMPLE OF
STATE REAL ESTATE LTD SITES FROM 2014 TO 2017

LÕPUTÖÖ

Üliõpilane: Ave-Õne Jalakas

Üliõpilaskood: 154152 BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv

Tallinn, 2018

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. KINNISVARA KORRASHOIU OLEMUSE TUTVUSTUS.....	5
1.1 KINNISVARA KORRASHOID.....	5
1.2 HEAKORRATEENUSE OLEMUS	9
1.3 HEAKORRATEENUSE KULUD	14
2. HANGETE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED JA SENINE PRAKTIKA.....	17
2.1 HANGETE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	17
2.2 RIIGI KINNISVARA AS PRAKTIKA HEAKORRATEENUSE TELLMISEL	20
3. HEAKORRATEENUSE HINDADE ANALÜÜS.....	24
3.1 HEAKORRATEENUSE HINDADE KUJUNEMINE.....	24
3.2 VÕRRELDAVATE OBJEKTIDE VALIKUTE KRIEERIUMID	27
3.3 HOONETE VÕRDLUS HOONE TÜÜPIDE JA PIIRKONDADE KAUPA	30
HINNANG JA JÄRELDUSED.....	33
UURIMISTÖÖ KOKKUVÕTE.....	34
SUMMARY	35
KASUTATUD KIRJANDUS	37

SISSEJUHATUS

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) saab riigilt aastas üle ca 200 000 m² pinda, mida on vaja hallata. Ajavahemikul 2011-2016 suurenes tegevusmaht rohkem kui kolm korda.

Vastavalt RKAS strateegiale 2017-2020 on võetud eemärgiks jätkuva tsentraliseerimise ja tõhusa töökorralduse abil säilitada ja suurendada kinnisvara korrashoiu kulude mastaabisäästu.

Kuigi RKAS ise otseselt korrashoiuteenuseid ei paku, siis seni kuni tegemist on majanduslikult efektiivse tegevusega, ostetakse teenused sisse erasektorist. Selline lähenemine vajab aga pidevat teenusehindade prognoosimist ning analüüsimist hindamaks, millal ja millisel kujul on vajalik ja mõistlik mõelda uute lahenduste ja suundade peale, et täita pikemaajalisi eesmärke.

Seoses hallatava kinnisvara mahutude suurenemisega, viib RKAS igal aastal läbi heakorrateenuse hankeid keskmiselt sajale objektile aastas. Tegevuse tulemusena laieneb ka iga lisandunud objektiga huvitatute ring, kellele läheb korda heakorrateenuse kulude olemus ning nende tegelik kujunemise muster. Kahjuks jääb aga aegajalt arusaamatuks, miks ei ole võrreldavad sama kliendi hooned või miks ei ole mõistlik võrrelda üldist keskmist ruutmeetri maksumust hoonetega, kus tegelik heakorrateenuse makumuse võti peitub detailides, millega ei osata alati arvestada.

Käesoleva töö eesmärk on välja selgitada ning täpsustada millised on piirkondade ja hoonete tüüpide erisused, millega tuleb teenust hankides ning eelarvet koostades arvestada.

Esimene peatükk ehk teoreetiline osa käsitleb kinnisvara korrashoiu põhimõtteid ja olemust, selle kulusid ja nende jagunemist.

Teine osa vaatleb heakorrateenuse hangete läbiviimise põhimõtteid ning Riigi Kinnisvara AS praktikat hangete korraldamisel.

Kolmas osa analüüsib valimi põhjal tehtud võrdluseid kuivõrd suuri seoseid ning mõjutusi avaldavad hoonete tüübid ja piirkonnad heakorrateenuse hindadele. Lisaks vaadeldakse täiendavaid aspekte, mis analüüsi käigus ilmnesisid.

1. KINNISVARA KORRASHOIU OLEMUSE TUTVUSTUS

Töö esimeses peatükis antakse ülevaade kinnisvara korrashoiu teoreetilisest poolest, kus selgitatakse kinnisvara korrashoiu põhimõtteid ning heakorratenuse paiknemist kinnisvara korrashoiu süsteemis.

1.1 KINNISVARA KORRASHOID

Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate ja tehniliste ja administratiivsete tegevuste komplekt selleks, et kas säilitada ja/või taastada selline olukord, kus korrashoitav vara vastaks nõutava otstarbe täitmiseks esitatavatele tingimustele (Kinnisvarahalduri... 2007: 7).

Kõik organisatsioonid, olenemata valdkonnast ja kuuluvusest vajavad oma tegevuste elluviimiseks korras hoitud ja sobivat kinnisvara.

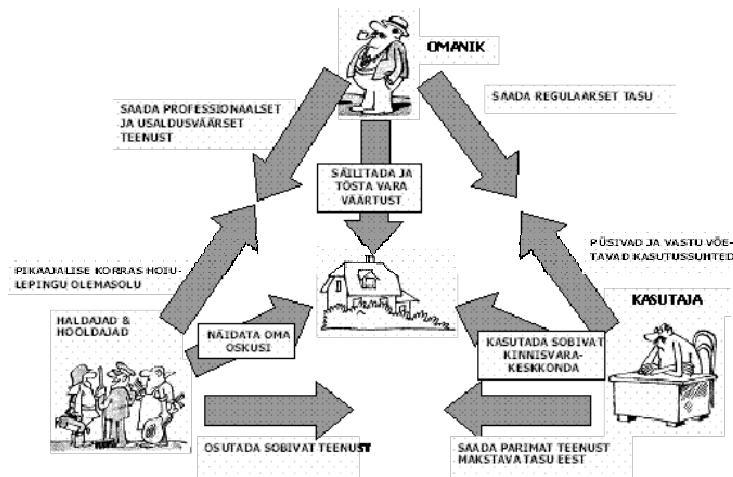
Otstarbe järgi saab inimeste kasutuses olevat kinnisvara jaotada kaheks (EVS 807:2016):

- töökeskkonda tagav;
- elukeskkonda tagav.

Mõlemal juhul on kesksel kohal inimene oma soovide ja vajadustega – vaid korras hoitud kinnisvaraobjekt ja sellel loodud kvaliteetne kinnisvarakeskkond tagavad sobiva ja ohutu tegevuskeskkonna nii elamiseks kui ka tööülesannete täitmiseks (EVS 807:2016).

Selleks, et tagada kvaliteetset kinnisvarakeskkonda on vajalik mõista, kes ja millises rollis seda tagada saavad.

Kinnisvara korrashoius on välja kujunenud klassikaline kolmnurk (Joonis 1), mille tipus paikneb oma õiguste ja kohustustega kinnisvara omanik. Kuigi omanik võib olla iga (teovõimeline) inimene, peab tegevuseks objektile olema omaniku otsus või heakskiit. Seega on tema nn olukorra valitseja (Kinnisvarahooldaja... 2008: 11-12).



Joonis 1. Kinnisvara korrashoiu klassikaline kolmnurk

Allikas: Kinnisvarahalduri...(2007); lk11

Kolmnurga alumised nurgad täidavad aga kinnisvara kasutajad ja haldajad ning hooldajad ehk korrashoidjad.

Nii nagu eelpool juba mainitud on just kasutaja see, kelle jaoks on kinnisvarakeskkond kõige olulisem aspekt oma tegevuses.

Korrashoidjate roll on pigem professionaalne külg, kus täidetakse töökohustusi olles samas vahelülis kasutajale ja omanikule, et tagada parim võimalik kinnisvarakeskkond.

Selleks, et saavutada kinnisvara korrashoiu eesmärged vastavalt nõutud tingimustele, tuleb alustada kinnisvara kasutusele esitatavatest nõuetest.

Ehitusseadustik sätestab, et ehitise peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Selleks on Ehitusseadustik kehtestanud ehitisele nõuded, mis hõlmavad (EhS § 11 lg 2, 2017):

- mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust;
- tuleohutust;
- hügieeni, tervist ja keskkonda;
- kasutamise ohutust ja juurdepääsu, sealhulgas ehitise inimeste evakuatsiooni ja pääste vajadusi ning operatiivkaarti;
- kaitset müra eest;
- energiasäästlikkust ja -tõhusust;
- loodusvarade säästvat kasutamist;

- puudega inimeste erivajadusi;
- ehitise toimivust ja koostoimimisvõimet ning ühilduvust;
- kasutusotstarbest ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk seisundinõudeid, sealhulgas korrashoiunõudeid;
- ehitise ja selle asukoha märgistamist.

Nimetatud loetelust saab tuua mitmeid paralleele ja seoseid ka heakorrateenusega, mis otseselt või kaudselt on seotud nende nõuete täitmisega. Olgu selleks õigesti hooldatud põrandakatted või nõuetekohaselt kogutud jäätmed.

Selleks, et pikendada hoone eluiga ning oleks tagatud kvaliteetne kinnisvarakeskkond on vajalik koostada kinnisvara korrashoiukava, mis sisaldab endas korrashoiuks vajalikke tegevusi, protseduure, ressursse ja ajaskaalat ning korrashoiutegevuste läbiviimiseks vajalikke dokumente.

Üheks võimaluseks on võtta kasutusele standard, et kaardistada tegevused ja tulemused ühtsete arusaamade põhisel. Selleks on välja töötatud standard EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“.

Kinnisvara korrashoiu tegevused on jagatud standardi EVS 807:2016 järgi komplekstegevustesse (Tabel 1).

Tabel 1. Kinnisvara korrashoiu komplekstegevused

	Komplekstegevuse nimetus	Lühendid
100	Kinnisvara haldamine	Haldamine
200	Ehitise tehniline hooldamine	Tehnohooldus
300	Heakorratööde tegemine krundil ja hoones	Heakorratööd
400	Renoveerimistööd kasutusea jooksul	Remonttööd
500	Kinnisvara omanikukohustuste kandmine	Omanikukohustused
600	Energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	Tarbimisteenused
700	Tugiteenuste osutamine	Tugiteenused
800	Ehitus ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel	Arendamine
900	Korrashoiukulude katteallikad	Tulud

Allikas: EVS 807:2016

Korrashoiukava planeerides ja teostades peab arvestama kindlasti omaniku soove ja eesmärke, mille elluviimisel ei tohi unustada ka kasutajate tegelikke vajadusi. Seejuures tuleb siiski jälgida, et tegevused ei oleks vastuolus õigusaktidest tulenevate nõuete ja kohustustega.

Kinnisvara korrashoiukava koosneb üldosast, eriosadest ja lisadest.

Üldosa koosseisu kuuluvad andmed, mis sisaldavad vähemalt järgnevaid dokumente (EVS 807:2016):

- lähteandmed ja olemasolevad dokumendid, mh kinnistu ja ehitise pass, ehitusprojekt-dokumendid, kasutusluba, kindlustused, ülevaatuste aktid, kasutus- ja hooldusjuhendid, kehtivad lepingud, millel on mõju korrashoiutegevuste elluviimisele;
- kinnisvarakeskkonna juhtimist kirjeldavad dokumendid, sisaldades haldamisega seotud ja omanikukohustuste täitmist; tarbimis- ja tugiteenuste vajadust ning nende täitmise korraldamise kirjeldust, samuti korrashoiustrateegiat, korrashoiukava üldkirjeldust ja majanduskava.

Eriosad käsitlevad tehnohooldust, tugiteenuseid, remont- ja ehitustöid ning heakorratöid.

Heakorratöid käsitlevas osas, kajastatakse heakorratööde kava tehnilist kirjeldust, mis sisaldab vähemalt järgmist (EVS 807:2016):

- kinnisvaraobjekti ruumi- ja krundiplaani koos nende kasutusfunktsioonide ja pindade seisundi kirjeldustega;
- teenuse osutamise tulemusel saavutatava puhtusastme kirjeldust ruumide ja krundiosade kaupa;
- heakorrateenuse tehnilisi kirjeldusi, sh puhtus- ja koristustaseme tagamise tegevuste mahtu ja sagedusi ning pinnakatematerjalide ja krundiosade hooldus- ja puhastusjuhendeid, hooldusraamatu vormi kirjeldust;
- ettenägematute hooldus- ja puhastustööde, aga ka lisaks tellitavate heakorratööde tegemise ja tasustamise tingimuste kirjeldust;
- heakorrateenuse hindamise kriteeriumite ja järelevalve korraldamise kirjeldust.

Kuigi kinnisvaraobjekti korrashoiukava planeerides tuleks lähtuda reaalistest vajadustest ehk korras hoitava vara seisukorrast, sõltub tegelik korrashoiukava lisaks kinnisvaraobjekti tehnilisest seisundist ka kasutusotstarbest ja inimeste soovidest ning suhetest.

Samas tuleb arvestada, et iga kinnisvaraobjekt on unikaalne. Seega tuleb tegevusi kavandada lähtuvalt nii korrashoiu üldistest põhimõtetest kui ka iga objekti eripärasid arvestades. Seega võib pealtnäha kahe sarnase hoone vajadused olla küllaltki erinevad.

Üheks üldiseks indikaatoriks on võimalus lähtuda ehitise otstarbest, mis annab esialgse sisendi iseloomustamiseks hoone tegelikku kasutuse eesmärgi. Sellekohane jagunemine tuleneb majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu”.

Eelkirjeldatud aspekti analüüsitakse täpsemalt töö kolmandas osas, kus võrreldakse hoonetüüpide kulusid heakorratteenuse kulude raames.

1.2 HEAKORRATEENUSE OLEMUS

Heakorratteenus on heakorratööde (puhastamine ja koristamine) teostamine krundil ja hoones/hoonetes sisaldades kõiki tegevusi, mis on seotud ettenähtud puhtuse tagamisega ning kinnistul ja hoonetes (ruumides tervikuna ja üksikutel tarinditel) tekkinud mustuse ja jäätmete kõrvaldamisega (EVS 807:2016).

Heakorratööde tegemisel on järgmised põhilised eesmärgid (EVS 807:2016):

- saavutada korrastatavate ruumide ja pindade esteetilisus (esinduslikkus ja meeldivus) esmajoonel kasutajatele;
- tagada ohutus kasutajatele (nt likvideerides jääst ja märgadest puulehtedest tulenevat libedust või kõrvaldades lumest ja langenud okstest tekkinud takistusi);
- tagada hügieenilisus kinnistul, kõrvaldades haigusi tekitada võivat mustust (haiguste profülaktika) ning likvideerides haiguste võimalikke edasikandjaid (putukate ja näriliste tõrje);
- tasakaalustada kinnisvara eluea jooksul ilmnevaid tehnomajanduslikke protsesse: mustuse pikaajaline toime vähendab eriti tarindite pinnakatete eluiga; liigne ja põhjendamatute tehnoloogiate kasutamine puhastamisel (pesemisel, küürimisel) vähendab pinnakatete vastupidavust ja esteetilisust.

Väliheakorratööde all mõistetakse tolmu-, liiva- ja prahikoristust, talvisel ajal lume- ja jääkoristust ning libedustõrjet. Selliste tegevuste puhul on oluline tegevuste sageduse ja sisu kirjeldamine, sh sobiva tulemuse saavutamine. Sarnaseid töid tehakse ka siseruumides, kus nõutavat tulemust kirjeldavad üldjuhul hügieeninõuded töö- või elukeskkonnale (EVS 807:2016).

Selleks, et kohustusi ja tulemusi paremini mõista on paljud kohalikud omavalitsused kehtestanud oma haldusterritooriumile heakorraeeskirjad, mis kirjeldavad nõutud tulemust.

Üldiselt saab heakorratööde puhul lähtuda sarnastest, ühiskonnas juba aktsepteeritud põhimõtetest.

Vajalike heakorratööde määratlemisel ja nende kirjelduste koostamisel on aluseks eelkõige hoone ja krundi ning nende pindade ja materjalide, aga ka ruumide kasutus- ja hooldusjuhendid, samuti varem tehtud heakorraobjekti ülevaatused ja uuringud jms heakorratööde vajaduse määratlemise alused (EVS 807:2016).

Üheks võimaluseks on võtta kasutusele standard, et kaardistada tegevused ja tulemused ühtsete arusaamade põhisel. Heakorratenuse kaardistamisel on selleks sobilik EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“.

Kuna standardi kasutamine on vabatahtlik, siis tulenevalt osapoolte soovidest võib seda kasutada ka osaliselt üksikute teenuste või kohustuste määratlemisel. Samas on lõpptulemus kompaktsem ja selgem kui need põhimõtted võetakse kasutusele tervikuna, minimaliseerides vastuolusid ning nn „hallide alade“ olemasolu laiemas kinnisvara korrashoiu mõistes.

Standardi EVS 807 järgne komplekstegevus koodiga 300 (heakorratööd) on jagatud järgmisteks alakoodideks tegevusrühmade kaupa (Tabel 2):

Tabel 2. Koodi 300 (heakorratööd) alakoodide jaotus

Tegevuse kood	Tegevuse alakood	Tegevuse nimetus
310		Kinnistu välisterritooriumi korrashoid (krundihooldus)
	311	Sõiduteede ja parklate heakord
	312	Kõnniteede ja radade heakord
	313	Parkmetsade ja haljasalade heakord
	314	Looduslike metsaalade heakord
	315	Veekogude ja kaldaribade heakord
	316	Spordi- ja mänguväljakute heakord
	319	Kinnistu välisterritooriumi muu korrashoid
320		Ehitiste välispiirete ja tarindite puhastamine (Ehitise välishooldus)
	321	Hoonete fassaadide puhastamine
	322	Akende ja vitriinide pesemine
	323	Katuste puhastamine
	324	Hoone fassaadide erielementide puhastamine
	325	Välistreppide süvapesu
	329	Ehitise muude välispindade puhastamine
330		Siseruumide koristus ja puhastus
	331	Põhiootstarbeliste ruumide puhastamine ja koristamine
	332	Üldkasutatavate ruumide puhastamine ja koristamine
	333	Tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine
	334	Põrandate süvapesu
	335	Põrandate kaitsetöötlus
	338	Ehituskonstruksioonide ja tehnosüsteemide erakorralised puhastustööd
	339	Muu siseruumide koristus
340		Jäätmekäitlus
	341	Biojätmete käitlus
	342	Papi ja paberi käitlus
	343	Klaasist jäätmete käitlus
	344	Metalljätmete käitlus
	345	Plastjätmete käitlus

	346	Olmejäätmete käitlus
	347	Keskkonnaale kahjulike jäätmete käitlus
	348	Ehitusprahi käitlus
	349	Muud jäätmete käitlus
350		Kahjurite tõrje
	351	Kahjurputukate tõrje
	352	Näriliste tõrje
	353	Hulkuvate koerte, kasside ning lindude püüdmine
	354	Mikroorganismide tõrje
	359	Muud tõrjetööd
360		Lippude heiskamine
	361	Riigilipu heiskamine
	362	Muude riikide ja riikide ühenduste lippude heiskamine
	363	Firmade ja organisatsioonide lippude heiskamine
390		Muud heakorratööd

Allikas: EVS 807:2016

Eelpool toodud tabeli järgi kirjeldab standard ära ka tööde tegevuse ja tulemuse, mida on hea võtta aluseks tegevuste kirjeldamisel ning üheselt mõistmisel.

Seda on vaja eelkõige selleks, et vältida arusaamatusi teenuse pakkuja ja tellija vahel. Lähtuvalt oma huvidest võib arusaam olla kallutatud - teenuse pakkuja soovib pakkuda minimaalset teenust maksimaalse hinnaga ning teenuse tellija saada maksimaalset teenust võimalikult madala hinnaga.

Seega mida täpsemalt on ära kirjeldatud teenuse sisu ja eeldatav tulemus, seda paremat lõpptulemust on kogu koostööst oodata.

Kuna kinnisvara korrashoid on samuti ajas arenev ja uuenev, siis on ka selle valdkonna tegevuste kirjeldused ja vajadused ajas täpsustunud. Aastal 2016 anti välja uus EVS 807 standardi versioon, kus võrreldes eelmise EVS 807 versiooniga (aastast 2010) on uude standardisse toodud täiendavad heakorratöid puudutavad koodid koos kirjeldustega. Lisandunud on koodid 338 (ehituskonstruktsioonide ja tehnosüsteemide erakorralised puhastustööd), 354 (mikroorganismide tõrje). Täpsustatud on ka rühma 350 (kahjurite tõrje) alategevusi.

Lisaks tegevuste ja ootuste kirjeldamisele ning kokkuleppimisele on üheks oluliseks osaks heakorratenuse puhul ka teenuse kvaliteedi mõõtmine. Nimetatud tegevus on aga heakorratenuse puhul suhteliselt keerukas ülesanne.

Kvaliteedi mõõtmine peab olema konkreetne ja süstemaatiline hindamisviis. Mõõtmise eesmärk on leida arendamist vajavad tegevused, tõsta kinnisvarahoolduse kvaliteeti ja muuta tegevuse jätkuv hindamine teeninduse püsiosaks. Mõõtmisega hinnatakse nii organisatsiooni kui ka hooldusfirma õnnestumisi eesmärkide saavutamisel (Nuuter (2002), 47).

Selleks, et teenuse kvaliteeti hinnata, tuleb leida selleks sobiv mõõtühik (kvaliteedi etalon). Kvaliteet kujuneb tavaliselt mitme erineva hinnangu arvamuste tulemustest (Nuuter (2002), 47).

Oluline on jälgida näitajate muutumist. Parimal juhul hoiatavad mõõturid aegsasti halva kvaliteedi eest ja avastatud kõrvalekalded annavad alust korrigeerivateks abinõudeks. Mõõtmine mõjutab ka inimeste käitumist. Kui kvaliteedimõõturite eesmärgid on töid tegevale personalile teada, kinnitatakse mõõdetavale enam tähelepanu ja lõpptulemus paraneb (Nuuter 2002, 47).

Teenuse kvaliteeti hinnatakse tavaliselt järgmiste näitajatega (Kinnisvarahalduri..., 2007, 155):

- kliendikeskuse olemasolu;
- teenuse juhitavus ja selle pidev täitmine;
- sujuv infovahetus ja parterite koostöö;
- personali täiendkoolitus;
- tulemusjuhtimine (eesmärgi püstitamine ja selle saavutamine);
- muutustega arvestamine ja kohanemine;
- piiritletud vastutus tulemuste saavutamise eest.

Tulemuse mõõtmisel on kasutusel erinevaid meetodeid.

Üheks võimaluseks on heakorratenuste puhul kasutada standardis EVS 914:2012 (Koristuse kvaliteedi kokku leppimine ja hindamine) toodud metoodikat, mis on loodud standardi INSTA 800 alusel. Selle standardiga kirjeldatakse siseruumide koristus- ja puhastustööde kvaliteedi kindlakstegemise ning hindamise süsteemi.

Standardi raskendamiseks on vajalik koostada kvaliteediprofiilid, mis vastavad kvaliteeditasemele 0-5. Kontroll toimub vähemalt kord kvartalis, valimi alusel ning selleks

teostatakse visuaalne kontroll mustuse määramiseks pindade-esemete gruppide kohta väljatöötatud meetodil (EVS 914:2012).

Selleks, et rakendada INSTA 800 põhimõtteid on vajalik nii teenuse tellija kui ka teenuse pakkuja piisav teadmiste tase, et tagada ühene arusaam protsessi toimimisest ja sisust.

Näiteks Riigi Kinnisvara AS kasutab kontrollimeetodit, mis põhineb visuaalsel vaatlusel ning valim selgitatakse välja vajaduspõhiselt ja/või juhuslikult. Ülevaatusi teostatakse nii plaaniselt kui ka pisteliselt, et tagada vastavus lepingu tingimustele ning kliendi ootustele. Juhul kui kvaliteedikontrolli tulemustes ei jõuta üksmeelele, siis kaastakse ka sõltumatu ekspert. Selline vajadus on olnud pigem erand.

Üheks oluliselt osaks kvaliteedi hindamisel on ka kliendi tagasiside, mille kohta kogutakse igakuiselt infot.

Regulaarne tagasiside kliendiga on organisatsioonile väärtuslik teave sellest, millised valdkonnad vajavad täiendavat tähelepanu eriti funktsionaalse kvaliteedi osas (Nuuter, 2002; 35).

Seega on parima teenusekvaliteedi tagamisel oma roll kõigil osapooltel kuid lõpptulemusena peab jällegi olema tagatud nii tellija (omanik) kui kliendi (kasutaja) rahulolu, mis taandub esimeses peatükis käsitletud kinnisvara korrashoiu klassikalise kolmnurga loogikale (Joonis 1).

1.3 HEAKORRATEENUSE KULUD

Heakorrateenuse kulud on seotud heakorratööde tegemisega krundil ja hoones, kus puhtuse ning korrashoiu tagamine krundil ja sellel paiknevatel väikevormidel õigusaktides ettenähtud tasemel ning hoonete välispindade ja siseruumide koristamine ja puhastamine, on sobilik nende omanikule ja kasutajale (EVS 807:2016).

Heakorratööde kulud olenevad ettenähtud kvaliteedist ning tööde korraldusest. Kulude hindamiseks tuleb eelkõige mõõta ja liigitada heakorratöid vajavad pinnad ning territoorium ja seejärel koostada kvaliteedinõudeid kas klassidena või muul viisil. Kvaliteedinõue näitab lõpptulemust, mida soovitakse.

Heakorratööde kulude kujunemisel on määrava tähtsusega projekteerimisel valitud lahendused ja materjalid. Hästi koostatud projektlahendus peaks kirjeldama ka süsteemi või tarindi puhastatavust ning seda, kuidas töid teha. Piiratud vahendite korral tuleks valida lahendused, mis valminult on odavad hooldada. Koristuse kiiruse seisukohast on oluline sisustuse paigutus ja kinnitusviis (Nuuter, 2002; 25-26).

Mitte vähemtähtis on hinna kujunemisel heakorra seisukohast ka kinnistu ja hoone esinduslikkus, mis on määrava tähtsusega ka teenuse hinna kujunemise mõistes.

Heakorrasteenuse tellimisel on oluline koht kinnisvaraobjekti tehnilisel kirjeldusel, kuhu on koondatud kokku andmestik, mille alusel on teenusepakkujal võimalik teha pakkumus heakorrasteenuse osutamisel.

Kui esialgu tundub, et näiteks põrandakatte materjali osakaal ning valik ei oma suurt tähtsust, siis parima tulemuse saamiseks oleneb paljuski just kvaliteetsete ning õigete hooldus ja kaitseainete kasutamisest, et pikendada põrandate eluiga ning väljanägemist.

Kui hoone omab lisaks veel näiteks esinduslikku funktsiooni, tuleb kindlasti vaadata üle ka tegevuste sagedused, et tagada tavapärasest kõrgemad puhtuse tasemed.

Heakorratööde kulud koosnevad üldiselt kolmest põhilisest osast:

- tööjõukuludest;
- puhastusainete ja koristustarvikute kulust;
- üldkuludest.

Kõige prioritaarsemaks kululiigiks on korrashoiutegevuste puhul ajakulu. Tööjõukulu korrektse määramise aluseks on usaldusväärne tööajakulu arvestus. Teatud tööde puhul on palgakulu ilmselt ka suurima osakaaluga vastavaa töö kogukuludes (Lias 2001; 32-33).

Üldkulude hulka tuleb arvestada (Lias 2001; 32-33):

- ettevõtja kulud – kulud, millede täpne kalkuleerimine ei ole väga otstarbekas;
- mõistlik kasum – korrektselt täidetud lepingukohustuste puhul on igal ettevõtjal põhjendatud õigus saada kasumit, mille suurus ei olene mitte ainult nõudmise-pakkumise vahekorradest, aga paljuski ka tellija käitumisest turul;
- risk – iga kinnisvaraobjekti ning sellel täidetavate kohustuste kirjeldused koos kaasnevate tingimustega võivad kaasa tuua suuremaid või väiksemaid hälbeid.

Seega tuleb teenuse hinna kujunemisel arvestada mitmete hinna komponentidega. Samas on üheks parimaks eelduseks kindlasti kogemus ja kvalifitseeritud ning usaldusväärsed töötajad. Mida teadlikumad ja oskuslikumad on töötajad, seda paremini saadakse hakkama oma ülesannete täitmisega. See võib omakorda anda märkimisväärset võitu nii tarvikute kui puhastusainete kuludes kui ka tulemuse efektiivsemas saavutamises.

Siinkohal ongi teenusepakkujal keeruline ülesanne selgitada välja parim kesktee võimalikult motiveeriva töötasu ning tulemuse saavutamise efektiivsuse vahel. Seejuures olles konkurentsivõimeline ka avatud sektori riigihangetel, kus üldjuhul on parima pakkuja kriteeriumiks madalaim hind.

2. HANGETE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED JA SENINE PRAKTIKA

Töö teises peatükis selgitatakse hangete korraldamise põhimõtteid ning kirjeldatakse RKAS-i senist praktikat heakorratteenuse hangete korraldamisel koos hangete jagunemise ja portfelli kirjeldusega.

2.1 HANGETE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Hangete korraldamisel tuleb lähtuda kehtivast õiguslikust korraldusest, nii Euroopa Liidu õigusaktidest kui ka riigisisestest õigustest (v.a erasektoril).

Kuigi riigihangete korraldamine ei ole erasektorile kohustuslik on heaks tavaks ka erasektoris hangete korraldamisel lähtuda riigihangete üldisest korrast.

Hanke korraldamisel tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest (RHS § 3):

- rahaliste vahendite säästlik ja otstarbekas kasutamine, et saavutada hanke eesmärk mõistliku hinnaga;
- konkurentsi korral erinevate pakkumuste võrdlemine, et saavutada parim hinna ja kvaliteedi suhe;
- riigihanke läbiviimine mõistliku aja jooksul;
- hanke läbipaistvus ja kontrollitavus;
- pakkujate võrdne kohtlemine (kui pakkujale seatakse piiranduid, peavad need olema hanke eesmärgi shtes proportsionaalsed, asjakohased ja põhjendatud);
- olemasoleva konkurentsi efektiivne ärakasutamine;
- konkurenti kahjustava huvidekonfliktide vältimine.

Hankeid saab viia läbi olenevalt hanke maksumusest ning hanke eesmärgist erinevatel viisidel. Kõige lihtsamad hangete liigid on alla piirmäära teostatavad hanked, kus hankeprotsess on lihtne ja kiire. Selle miinuseks on piiratud summad, mille raames on võimalik hanget korraldada.

Suuremate summade puhul on kõige enam kasutatav avatud hankemenetlus, kus pakkumuse võib esitada iga ettevõtja, kelle osalemine riigihanke ei ole välistatud võimalike Riigihangete seaduse (RHS) § 7 lõike 3 alusel (RHS § 51).

Protsess teenuse kaardistamisest kuni lepingu sõlmimiseni võtab küll oluliselt kauem aega kui lihtsustatud korras hangete teostamine kuid samas ei ole siin rahalisi piirmäärasid. Üljuhul on parima pakkuja kriteeriumiks madalaim hind.

Ühe variandina saab tulemuste väljaselgitamisel kasutada võimalust rakendada nn väärtuspõhist (majandusliku soodsuse) kriteeriumi. Väärtuspõhise ehk majanduslikult soodsama hankemenetluse korral võib pakkumuse esitada samuti iga huvitatud isik, kes vastab RHS § 7 lõikes 3 sätestatud tunnustele, kuid hanke võitja selgitatakse välja kvalifitseerimistingimuste ja hanketingimustes esitatud täiendavate hindamiskriteeriumite alusel, mille eesmärgiks on leida majanduslikult kõige soodsam pakkumus.

Parimat hinna ja kvaliteedi suhet võib välja selgitada kriteeriumitega, mis hõlmavad kvalitatiivseid, keskkonnavalaseid või sotsiaalseid kriteeriume, pakkumuse hinda või kulu, sealhulgas hankelepingu täitmisel tõenäoliselt tekkivaid kulusid ja olemusringi kulusid (RHS § 85 lg 4).

Sellise hanke läbiviimine on tavalisest avatud hankemenetlusest veelgi mahukam ning üldiselt ka ajaliselt kauem kestev tegevus. Küll aga võib see hästi planeerituna ja läbimõelduna ennast igati õigustada.

Lisaks eeltoodud võimalustele praktiseeritakse heakorrteenuse hankimisel ka raamhanke võimalusi. Raamleping on ühe või mitme ettevõtja ja ühe või mitme hankija vahel sõlmitud leping, millega kehtestatakse lepingu kehtivusaja vältel selle alusel sõlmitavaid hankelepinguid reguleerivad tingimused (RHS § 4 lg 15).

Erinevus avatud hankemenetluse ja raamlepingu vahel on see, et avatud hankemenetluse puhul saavad pakkumisi esitada kõik, kes kvalifitseeruvad hanke dokumentides esitatud nõuetele, siis raamhanke alusel korraldatud minikonkurssidel saavad osaleda vaid raamlepingu alusel lepingu sõlminud partnerid.

Kinnisvara korrashoiu hankeprotsess jaguneb oma olemuselt kolmeks suuremaks etapiks (EVS 910:2011):

- esimene etapp käsitleb kinnisvara korrashoiu teenuste vajaduste väljaselgitamist.
- teine etapp käsitleb teenuste sisu määramist ja kirjeldamist (hankedokumentide koostamine).
- kolmas etapp käsitleb teenuste hankimise protsessi (hankemenetluse kui põhiprotsessi läbiviimist).

Esimeses etapis kirjeldatakse kinnisvara korrashoiu hankimise lähtekohad (sh ajalised, ja rahalised võimalused), korrashoiu algtaase ja eri osapoolte nõudmised kinnisvara korrashoiule, sh kvaliteeditase, millele korrashoiutegevused peavad vastama. Ilma vajaduse hoolika ja põhjaliku väljaselgitamise ja kirjeldamiseta võib lõpptulemuseks olla sobimatu teenuse hankimine (EVS 910:2011).

Selles etapis otsustatakse ka milliseid kompleksse korrashoiuga seotud toiminguid korraldatakse ise ja milliseid teenuseid ostetakse sisse.

Teises etapis koostatakse esimeses etapis väljaselgitatud andmete põhjal kinnisvara korrashoiu hankedokumentide tervikpakett, mis mh hõlmab eesmärgi kirjeldust ja strateegiat, kus kirjeldatakse võimalikult detailselt hangitavaid teenuseid. Samuti valitakse meetodid, mille abil tagada teenuse vastavus hankija nõudmistele. Näiteks kvaliteedikontrolli meetodid (EVS 910:2011).

Riigihangete seaduse § 88 sätestab, et hanke tehnilise kirjelduse koostamisel võib hankija võtta aluseks Eesti standardiks ülevõetud Euroopa standardi. Kinnisvara korrashoius on selleks Euroopa standard EVS - EN 15221 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine”. Eesti standard EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid” on eeltoodud standardi täiendus, mida heakorrasteenuste hankimisel aluseks võetakse.

Kuna standardi kasutamine on vabatahtlik, siis tulenevalt osapoolte soovidest võib seda kasutada ka osaliselt üksikute teenuste või kohustuste määratlemisel.

Hanke dokumendid hõlmavad soovituslikult:

- hanke vormi, mis määrab pakkujatele esitatavad nõuded (kvalifitseerimistingimused) ning pakkumuste sisule ja vormile esitatavad nõuded, hindamiskriteeriumid ja meetodid ning muud andmed (kontaktsikud jms);

- tehnilist kirjeldust (sh teenuste loetelu, sagedused ja mahud, nõuded teenuse kvaliteedile, vastutuse jaotus);
- hankelepingu projekti või hankelepingu olulisemaid tingimusi koos lisadega;
- pakkumuse vormid, mis abistavad pakkumuste esitamist ja võrdlemist.

Kolmandas etapis viiakse valitud hankemeetodit kasutades läbi teenuste hankimine. Hankeprotsess hõlmab üldjuhul järgmisi toiminguid (EVS 910:2011):

- pakkujate kvalifikatsioon ja pakkujatele esitatavate uude nõuete täidetuse hindamine;
- pakkumuste hindamine ja võrdlemine;
- vajadusel läbirääkimiste pidamine pakkujatega (avaliku sektori hangete puhul üksnes juhul kui see tuleneb hankemenetluse liigist);
- parima pakkumuse valimine ning lepingu sõlmimine.

Nagu eelpool kirjeldatud hankeprotsessidest selgub, vajab hanke läbiviimine ja ettevalmistamine kohati oluliselt enam aega ja ressurssi kui seda osatakse ette näha. Sellepärast on mõistlik planeerida vajalikud teenuse hakimised pikalt ette, et jõuaks lahendada ka ootamatud vastuolud ja probleemid, mis võivad hanke menetluse käigus esineda. Hankemenetlust takistada või viivitada võivad mitmed erinevad asjaolud - alates andmete kogumise faasis tekkinud viivitustest kuni hanketulemuste vaidlustamiseni, mis võivad tekitada olukordi, kus teenuse vajadus saabub kätte enne kui leping saab sõlmitud.

2.2 RIIGI KINNISVARA AS PRAKTIKA HEAKORRATEENUSE TELLMISEL

Riigi Kinnisvara AS on 2001. aastal riigi kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile kuuluv 192,2 miljoni euro suuruse aktsiakapitaliga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100%-liselt Eesti Vabariigile. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium (Riigi Kinnisvara AS, 2017).

RKAS pakub muude teenuste hulgas ka kinnisvara haldamise teenust.

RKAS jaoks on oluline tagada kinnisvara heaperemehelik korrashoid, seejuures säilitada ja suurendada kinnisvara korrashoiu kulude mastaabisäästu jätkuva tsentraliseerimise ja tõhusa

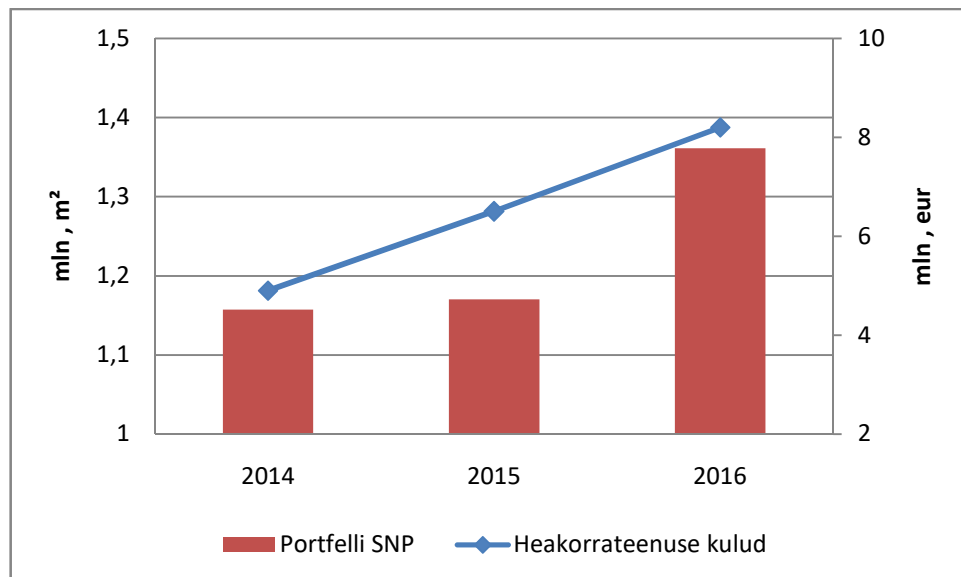
töökorralduse abil. Kuna RKAS on riigihanke kohuslane, tagatakse heakorrateenus läbi riigihangete.

RKAS-i kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks suureks grupiks (Riigi Kinnisvara AS, 2017):

- haldusportfell - üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses;
- arendusportfell - arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud;
- müügiportfell - mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas avaliku sektori vajadustest lähtuvalt;
- lepinguliste objektide portfelli - haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel.

Töös on vaadeldud peamiselt haldusportfelli kuid ka üksikuid lepinguliste objektide portfelli kuuluvaid objekte ning nende kulusid.

Tulenevalt kinnisvara portfelli pidevast kasvust on kasvanud ka kulu heakorrateenusele (Joonis 2). Aastal 2016 oli RKAS tellinud heakorrateenust umbes ühele miljonile suletud netopinnale (SNP) m²-le.



Joonis 2. Heakorrateenuse ja portfelli SNP muutused 2014-2016

Allikas: Riigi Kinnisvara AS, autori koostatud

RKAS tellib heakorrasteenuseid riigihangete korras. Suurem osa heakorrasteenusest hangitakse avatud hankemenetluse, väärtuspõhise (majanduslikult soodsaima) avatud hankemenetluse ning raamhanke alusel korraldatud minikonkursside tulemusena. Eelistatud on avatud hankemenetlus, kuid ületuleva vara puhul kasutatakse ajaliste piirangute tõttu ka raamhanke võimalusi. Eriobjektide ning osade suure mahuga hangete puhul on rakendatud väärtuspõhist (majanduslikult soodsaim) avatud hankemenetlust.

RKAS-le kuuluv kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on RKAS-l regionaalne struktuur põhja-, ida-, lõuna- ja lääne piirkonnaga (Riigi Kinnisvara, 2017):

- põhja piirkond moodustub Tallinnast ja Harjumaast. Suurem osa kinnisvarast asub Tallinnas.;
- lõuna piirkond moodustub Jõgeva-, Tartu-, Võru-, Põlva-, Valga- ja Viljandimaast;
- ida piirkond moodustub Lääne-Virumaast ja Ida-Virumaast;
- lääne piirkond moodustub Pärnu-, Rapla-, Lääne-, Saare-, Hiiu- ja Järvamaast.

Senise jaotuspraktika on andnud võimaluse osaleda ka väiksema turuosaga ettevõtjatel. Piirkondlik teenuse tellimine ei killusta objekte liiga laiale alale ning seega on võimalik pakkuda nii teenust kuika viia läbi järelevalvet kindlate piirkondade kaupa.

Samas on hanke eesmärk hankida teenuseid võimalikult paljudele objektidele korraga, eeldades selle tulemusena saada turu parimat hinda. Tegelikult esineb mastaabiefekt teatud vahemikus st, et liiga suured mahud võivad tekitada probleeme teenusepakkujatele, suutmata lühikese aja jooksul leida piisavalt täiendavat ressursi, et katta ära tööjõu vajadus objektide teenindamisega. Vastupidise loogikaga, et tellida igale objektile eraldi teenus on jällegi täiendav halduskoormus ning ebapopulaarsete objektide (keskustest kaugel, mahud väikesed jne) puhul võib teenus jääda katmata.

Aastatel 2014-2015 tellis RKAS heakorrasteenuseid kuueaastase lepinguperioodiga, mille põhimõte oli 2+2+2 aastat, st, et iga kahe aasta järel on võimalik osapooltel ilma sanktsioonideta öelda leping korraliselt üles kui selleks peaks vajadus tekkima.

Aastatel 2016-2017 on rakendatud kolme aasta põhimõtet, ilma korralise ülesütlemise võimaluseta. Selline lähenemine annab osapooltele suurema kindluse lepingu täitmisel ning teenuse tagamisel.

Aastatel 2014-2017 on RKAS välja kuulutatud 27 avatud hankemenetlusega heakorrasteenuse hanget, sh kolm väärtuspõhist (majanduslikult soodsaimat) hanget. Raamlepingute alusel on läbi viidud 39 minikonkurssi.

Kokku sõlmiti 78 heakorrasteenuse lepingut (iga hanke osa kohta sõlmiti eraldi leping). Hangete jagunemine toodud Tabel 3.

Tabel 3. RKAS-i heakorrasteenuse hangete ülevaade 2014-2017

Aasta	Hangete arv*	Hanke osad /sõlmitud lepingute arv	Objektide arv	SNP, tuh m ²
2014	19	25	291	587
2015	17	20	98	325
2016	18	21	200	305
2017	11	12	55	104

*siinkohal ei ole arvestatud alla piirmäära jäävaid hankeid

Allikas: Riigi Kinnisvara AS, autori koostatud

Keskmiselt laekus hankele kolm pakkumust. Parima pakkumuse hindamiskriteerium oli madalaima maksumusega pakkumus (va majanduslikult soodsaim ehk väärtuspõhised hanked). Majanduslikult soodsaima pakkumuse puhul selgitati parim pakkumus välja lisakriteeriumite järgi, mis andsid täiendavaid punkte või osakaale vastavalt hindamisjuhendile. Lisakriteeriumite eesmärk oli saada kvaliteetsemat teenust parima hinnaga.

RKAS-i tellitud heakorrasteenuse hind koosneb kolmest osast: igakuisest püsitasust, reservist ja eritööde (põrandate süvapesu ja kaitsetöötlus ning akende pesu) maksumusest.

Reservi osakaal on kuni 2017 aastal läbi viidud hangetel 20% püsitasust, mida on võimalik kasutada ettenägematute tööde tarbeks. Alates 2018 võtab RKAS kasutusele uued teenusepaketid ning hindamise loogika, mille tulemusena arvutatakse reserv edaspidi kogu hanke maksumusest 15%.

Eritööd (akende pesu ning põrandate süvapesu ja kaitsetöötlus) hinnastatakse ühikhinna põhiselt, kuna nende tööde teostamine toimub vastavalt tellimusele ning mille täpne määratlemine ei ole mõistlik ega alati ette teada.

3. HEAKORRATEENUSE HINDADE ANALÜÜS

Kolmandas osas kirjeldatakse heakorrateenuse hinna kujunemist ning võrreldakse heakorrateenuse hindu läbi erinevate kriteeriumite. Selgitatakse välja töö eesmärgiks seatud ülesande tulemused.

3.1 HEAKORRATEENUSE HINDADE KUJUNEMINE

Heakorrateenuse kulud jagunevad oma olemuselt kolmeks suureks rühmaks:

- siseheakord (EVS 807 koodid 330 (va 334, 335), 340);
- väliheakord (EVS 807 koodid 310, 320 (va 322), 360);
- eritööd (EVS 807 koodid 322, 334, 335).

Kuna iga teenus arvutatakse vastava pinna (välisterritooriumi pind, puhastatav pind, akende pind jne) m² alusel (Tabel 4), taandatakse objekti maksumus hoone suletud netopinnale (SNP).

SNP on hooone kasulik pind, kuhu ei ole arvestatud korruse välistarindite alust pinda, sisetarindite alust pinda ja mittekanvate tarindite alust pinda. Lisaks ei arvestata ruumi alla 1,6 m kõrguseid osi (näiteks kaldpinnad) (MTM 05.06.2015 määrus nr 56).

Tabel 4. Teenuse sõltuvus pindade liigist

EVS 807:2016 tegevuse kood	Suletud netopind	Puhastatav pind	Territooriumi pind	Akende pind
310	-	-	X	-
320	-	-	-	-
322	-	-	-	X
330	-	X	-	-
334	-	X	-	-
335	-	X	-	-
340	-	-	-	-
350	-	-	-	-
360	-	-	-	-

Allikas: autori koostatud

Tabelist 4 selgub, et kuna ühegi tegevuse hind ei sõltu otseselt SNP-st, siis tähendab see täiendavaid asjaolusid, millega tuleb nii eelarvestamisel kui pakkumuse tegemisel ja saamisel arvestada:

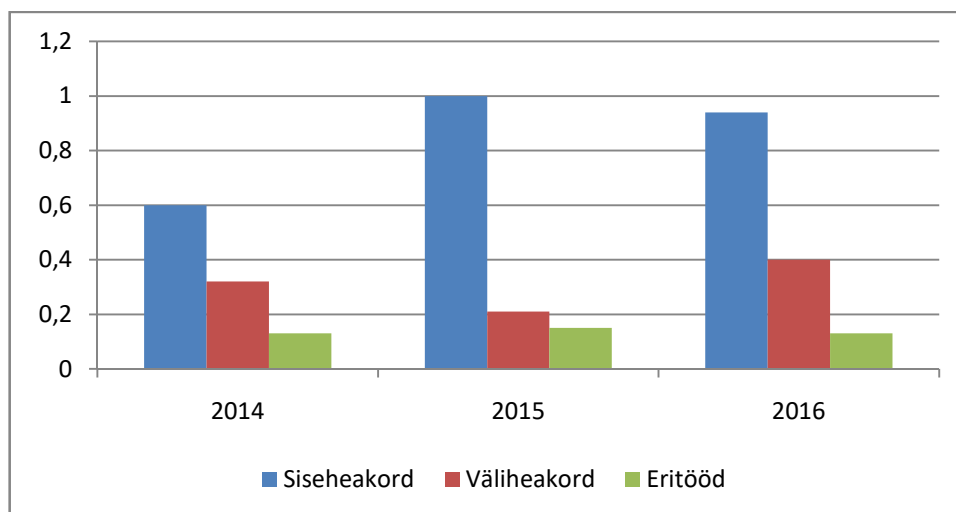
- koodid 390 ja 350 on vajaduspõhised tegevused ehk neid teostatakse vastavalt tellimusele. Seega tegevuse tegelik maht selgub alles teenuse perioodil. Tasumine toimub tänu sellele reservi arvelt.
- kood 360 sõltub lipumastide arvust, lipu heiskamise vajadusest ja kõigest muust lippudega seotud nõuetest ja vajadustest;
- kood 340 on seotud inimeste arvuga hoones, mille prognoosimine ei ole alati seotud ühegi pinnaga.
- kood 310 on seotud välisterritooriumi pinnaga, kuid sellel puudub seos hoone suletud netopinna arvutusega;
- kood 320 puhul võib tuua osaliselt paralleelse suletud netopinnaga (näiteks kui tegemist on ühekordse majaga) kuid üldiselt sealsed tegevused ei oma otsest seost ühegi eeltoodud pinna liigiga;
- koodid 334 ja 335 on tihedalt seotud puhastatava pinna mahuga kuid asjaolu muudab keerukamaks pinnakatete materjalide kasutus. Seega võivad ka need koodide mahud omavahel erineda ning tegelikku koristusmahtu ja hinda mõjutada;
- koodil 330 on otsene seos puhastatava pinnaga kuid siin jääb alati võimalus, et puhastatav pind võib erineda osadel juhtudel oluliselt hoone suletud netopinnast, mis omakorda tekitab suuri erinevusi ning kallutatust ruutmeetri taandamisel suletud netopinnale;
- kood 322 käsitleb aknapindasid, millel olemus on justkui selge, samas mõjutavad akende pesu hinda lisaks hoone kõrgus, ligipääsetavus jms;

Nimetatud asjaolud on vaid üksikud näited sellest millega tegelikult tuleb heakorrateenuse hindade pakkumisel arvestada.

Proportsioonis vaadelduna, kõigi hangete võrreldavaid aspekte vahemikus 2014-2016, joonistub välja, et kõige suurema kuluosa (2/3) ühe m² hinnast moodustavad siseheakorra koodid ning väliheakord ja eritööd jagavad olenevalt aastast ülejäänud osa. Tulemus on aastate lõikes olnud varieeruv, kuna antud hinnangut on tehtud kõikide heakorra avatud hankemenetlusega teostatud hangete võitjate pealt ning erinevad teenusepartnerid omavad erinevat hinnastamise loogikat

ning riskide maandamise strateegiat. Neid väiteid kinnitab ka Joonis 3, kus autor on varasemalt võrrelnud koodigruppide jagunemise kaupa nende dünaamikat SNP kaudu. Samas on toimunud aasta-aastalt heakorrateenuse hindade üldine kasv.

Hanke eelarvestamisel tuleb kindlasti arvestada ka eriobjektidega, mis ainuüksi oma asukohalt (väikesed saared, piiriäärsed alad vms) erinevad keskmisest m² maksumusest oluliselt.



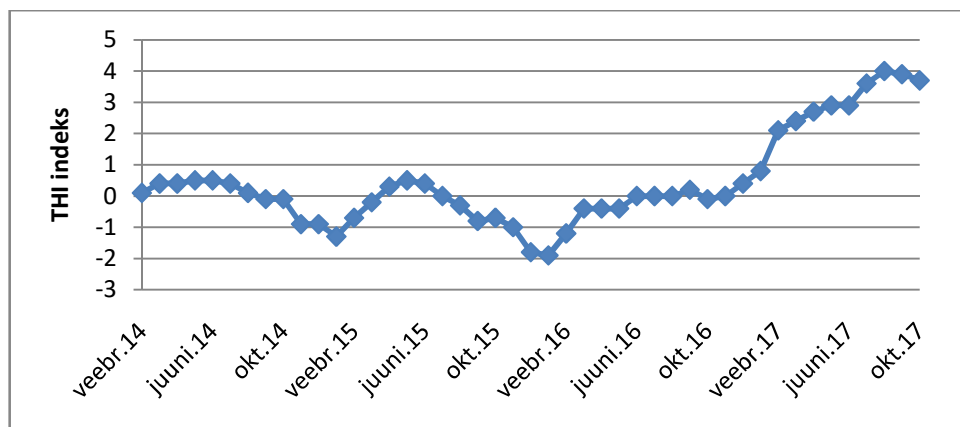
Joonis 3. Heakorra koodide hinnadünaamika koodigruppide kaupa SNP alusel

Allikas: Riigi Kinnisvara AS, autori koostatud

Koode 350 ja 390 ei ole Joonisel 3 arvestatud kuna nende tellimine on vajaduspõhine ning tasutakse reservi arvelt. See tähendab, et hoone tegelik kulu ei olegi alati võrdne hanke maksumusega kuid mis ei saa olla kunagi suurem kui hanke maksumus (va juhul kui teenuse maksumust korrigeeritakse tarbijahinnaindeksiga (THI-ga).

Tarbijahinnaindeks on indeks, mis iseloomustab tarbekaupade ja tasuliste teenuste hindade muutust. THI avaldatakse iga kuu vaadeldavale kuule järgneva kuu viiendal tööpäeval. Aastaindeks on leitakse 12 kuu keskmisena (Statistikaamet, 2017).

Aastatel 2014 kuni 2017 on THI varieerunud -1,9 (jaanuar 2016) kuni +4,0 (august 2017). Püsiv tõus on olnud alates oktoober 2016 kuni oktoober 2017 (Joonis 4).



Joonis 4. Tarbijahinnaindeksi muutus veebruar 2014 - oktoober 2017

Allikas: Statistikaamet, autori koostatud

THI-ga korrigeerimise võimaluse üks kord aastas on ettenäinud ka RKAS oma heakorratenuse lepingutes, mis on pikemad kui kaks aastat. Seda võimalust on ka teenusepakkujad kasutanud teenusehinna korrigeerimiseks.

3.2 VÕRRELDAVATE OBJEKTIDE VALIKUTE KRIEERIUMID

Heakorratenuse hindade võrdlemiseks RKAS objektide näitel oli kõigepealt vajalik välja selgitada võrreldavad objektid ning nende valimite kriteeriumid.

Esimeseks valimi kriteeriumiks valiti välja portfellid, kuhu on hangitud heakorratenuseid kõige enam. Nendeks oli halduse ja lepinguliste objektide portfellid.

Järgmiseks sortiti sealne valim piirkondade alusel neljaks: põhi, ida, lääne ja lõuna piirkond. Proportsioonid peale jagunemist on toodud Tabel 5.

Tabel 5. Haldus- ja lepinguliste objektide portfelli jaotus

Piirkond	Kinnistute arv haldus- ja lepinguliste objektide portfellis seisuga 30.11.2017	SNP maht (tuh m²) halduse- ja lepinguliste objektide portfellis seisuga 30.11.2017
Põhi	238	380
Ida	69	161
Lääne	123	158
Lõuna	170	330
KOKKU	362	1 029

Allikas: Riigi Kinnisvara AS, autori koostatud

Tabelist selgub, et kõige väiksem maht objekte on ida piirkonnas ning kõige suurem valim on põhja piirkonnas.

Järgmiseks valimi aluseks oli hoonete tüübid. Hoonete tüüpide klassifikatsioon näitab, mis on hoone peamine kasutusotstarve. Kasutusotstarbe nõue tuleneb Ehitusseadustikust, mille kohane info kantakse ehitisregistrisse hoone üldandmete alla (Ehitusseadustik § 60).

Heakorrateenuse mõistes annab hoone kasutusotstarve esialgse sisendi kuivõrd tundlik on hoone oma puhastuskvaliteedi, tööjõu kitsenduste, tööaja ning tööde teostamise osas.

Hoone tüüpide valikus on lähtunud põhiliselt heakorrateenuse hangetes osalenud hoonete tüüpidest, milleks olid järgmised kasutusotstarbega hooned:

- büroohooned;
- teadus – ja haridushooned;
- sisejulgeoleku hooned;
- kultuurihooned.

Hoonete tüübi profiilide iseloomustamiseks on toodud Tabel 6 järgmised näitlikud näitajad:

Tabel 6. Hoonete profiilide võrdlustabel

Mõju aspekt	Büroohoone	Haridus ja teadus	Sisejulgeolek	Kultuurihoone
Orienteeruv tööaeg hoones	E-R 08-17:00	E-R 08:00-17:00 va suvepuhkus ja koolivaheajad	Enamasti 24/7	E-P 08:00-20:00
Ruumide iseloomustus	Palju väikeseid ruume	Palju keskmise suurusega ruume	Ruumide suurus varieeruv	Palju keskmisest suurema suurusega ruume
Pinnakatted	Varieeruvad	Enamasti kergesti hooldatavad pinnakatted (PVC, linoleum jms)	Enamasti kergesti hooldatavad pinnakatted (PVC, linoleum jms). Esineb ka hoone eripärast kasutatavaid pinnakatteid nagu turvapõrand jms.	Varieeruvad sh raskemini hooldatavad pinnakatted (parkett, kivi jms)
Personali kitsendused	Olenevalt hoone kasutajast võib esineda taustakontrolli vajadus	Kitsendused üldjuhul puuduvad	Esineb taustakontrolli vajadust	Kitsendused üldjuhul puuduvad
Intensiivsema kasutusega alad hoonetes	Koridorid, fuajee, puhkenurgad, WC-d	Klassiruumid, koridorid, WC-d, fuajee, garderoob	Koridorid, fuajeed, WC-d, puhkenurgad, jõusaalid,	Koridorid, fuajeed, WC-d, suured saalid (nö käiguteed)

Allikas: autori koostatud

Kuna töö üks eesmärkidest oli välja selgitada kas hoone tüüp määrab ära heakorratteenuse hinna ning kuivõrd avaldub see võrreldes erinevate profiilide lõikes piirkonniti, tuli kitsendada valimit veelkord ühe astme võrra- objektid jaotati piirkondade kaupa kategooriatesse (Tabel 7).

Tabel 7. Hoone tüüpide järgi jagunemine piirkondadesse

	Põhi	Ida	Lääne	Lõuna	Kokku
Büroo	49	20	37	38	144
Kultuur	14	1	2	7	24
Sisejulgeolek	23	27	38	41	129
Teadus- ja haridus	11	8	18	28	65
Kokku	97	56	95	114	362

Allikas: Riigi Kinnisvara AS, autori koostatud

Tabelist 7 selgub, et kultuuri hooned koonduvad RKAS-i portfellis enamasti kõik põhja piirkonda. Seega võrreldavaid objekte jääb statistilises mõistes väheseks, et vaadelda seda kõigi piirkondade kaupa.

Järgmiseks suureks valimi kriteeriumiks olid objektid, millele on tellitud kõik koodi 300 alakoodid. See tähendab, et hanke objektipõhises tehnilises kirjelduses ning pakkumuse maksumuse tabelis on tellitud teenused koodidega 310, 320, 330, 340, 350, 360 ja 390 (sh ka eritööd 322, 334 ja 335).

Eelnimetatud kriteerium on väga oluline asjaolu mida tuleb arvestada, kuna vastasel juhul tekib olukord, kus kulude summa taandatult SNP peale annab väga madalad m² hinnad ning seetõttu võib see oluliselt mõjutada hangete keskmiste hindade võrdlusi.

Näide: hoonele x on tellitud vaid koodid 310, 320 (va 322) ja 360 ehk välikoristus. Kui jagada kulud SNP peale saadakse tulemus, mille summat ei ole kuidagi võimalik seostada SNP-ga.

3.3 HOONETE VÕRDLUS HOONE TÜÜPIDE JA PIIRKONDADE KAUPA

Vastavalt piirkondade, hoone tüüpide ja tellitud teenuse mahtudele sai valitud igast piirkonnast välja viis hoonet iga võrreldava hoonetüübi kohta (büroo, haridus-teadus ja sisejulgeolek). Kultuurihooneid ei olnud tulenevalt nende eripärast igasse piirkonda valida. Seega jäi nimetatud tüüp edasisest vaatlusest välja.

Büroohooned:

Valimisse kuulus 20 büroohoonet üle Eesti. Keskmine SNP kogu halduse ja lepingulises portfellis on 2 300 m². Valimi keskmine SNP oli 2 700 m², keskmise puhastatava pinnaga 1 900 m². Hanked valitud objektidele oli teostatud alates 2014 kuni 2017.

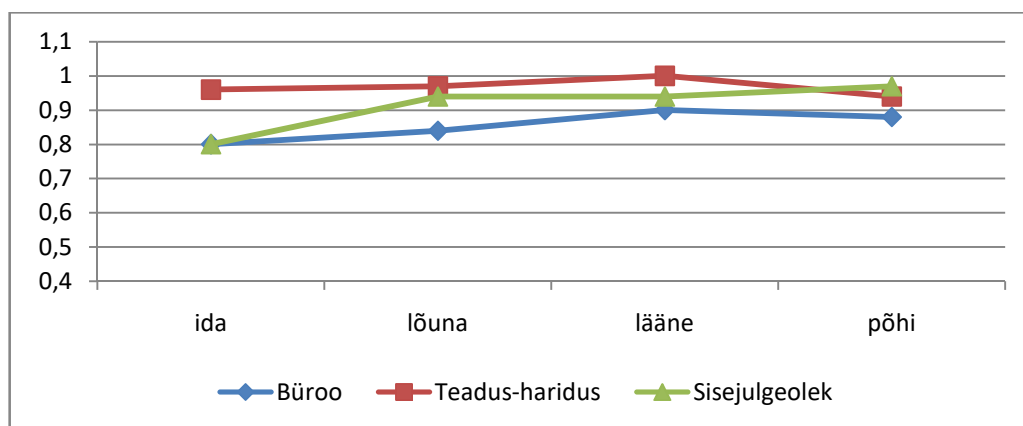
Haridus-teadus hooned:

Valimisse kuulus 20 haridus-teadus hoonet üle Eesti. Keskmine SNP kogu halduse ja lepingulises portfellis on 3 600 m². Valimi keskmine SNP oli 4 500 m², keskmise puhastatava pinnaga 3 800 m². Hanked valitud objektidele oli teostatud alates 2014 kuni 2017.

Sisejulgeolek:

Valimisse kuulus 20 sisejulgeoleku hoonet üle Eesti. Keskmine SNP kogu halduse ja lepingulises portfellis on 2 800 m². Valimi keskmine SNP oli 3 600 m², keskmise puhastatava pinnaga 3 200 m². Hanked valitud objektidele oli teostatud alates 2014 kuni 2017.

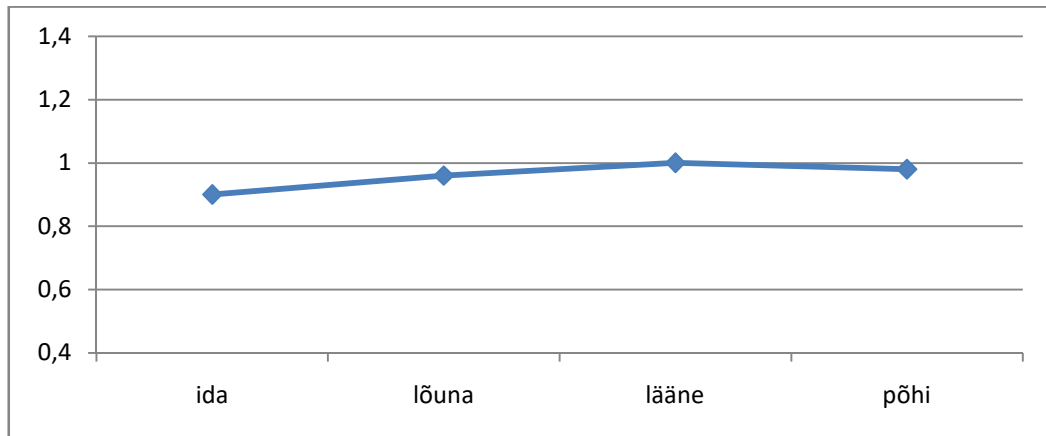
Joonis 5 on koondatud kõigi nelja piirkonna hinnakõverad hoonetüüpide järgi, millest selgub, et kõige soodsam m² hind on büroohoonetel ning teadus-haridus hooned on kõige kõrgema hinnatasemega selles valimis. Võrdluses on kasutatud suhtelist ühikut.



Joonis 5. Piirkonna hinnakõverad hoone tüüpide järgi

Allikas: autori koostatud

Joonisel 6 on koondatud kõikide vaadeldud hoonetüüpide keskmised hinnakõverad kokku, kus joonistub välja, et ida piirkonnas on kulud madalamad kui põhja ja lääne piirkonnas. Lõuna piirkond jääb selle alusel keskele. Joonisel on kasutatud suhtelist ühikut võrdluse kajastamiseks.



Joonis 6. Kõikide hoonete hinnakõver piirkondade kaupa

Allikas: autori koostatud

Lääne piirkonna hindasid mõjutab kindlasti ühe tegurina asjaolu, et objektid asuvad hajali ning vahemaad on kohati suured ning ligipääs piiratud (saared ja äärealad). See omakorda raskendab ka töötajate organiseerimist objektile ning toob kaasa lisakulusid.

Ida piirkonna hindasid mõjutab kindlasti odavama tööjõu olemasolu, mis võimaldab hoida hinnad madalamad.

Kui kõrvutada siia majanduslikult soodsamate tingimustega teostatud hanked, mis sisaldavad täiendavaid kvalifitseerimistingimusi, siis nende hind on tänu täiendavatele nõuetele ka kõrgemad.

Kokkuvõttes saab öelda, et kuigi nii piirkondlikult kui ka hoone tüüpide kaupa on hinnas teatavaid erinevusi, siis kujuneb teenuse hinna põhiosa ikkagi teenuse täpsemast sisust ning eesmärgist.

HINNANG JA JÄRELDUSED

Töö käigus sai autor kinnitust, et võrreldavate objektide valimit on väga raske leida kuna kahte ühesugust hoonet ei ole olemas. Selleks, et valida välja vähegi võrreldavad objektid tuli läbi töötada oluliselt suurem hulk andmemahu, kui esialgu planeeritud. Samuti selgus töö käigus, et hindade tegelikuks võrdluseks ei piisa vaid põhiandmetest nagu suletud netopind, territooriumi pind, puhastatav pind ja akende pind. Iga hoone teeb erakordseks tema kasutamise eesmärk ning kasutaja tegelikud vajadused.

Seega on väga raske hinnata hoone heakorrateenuse maksumust vaid hoonete üldandmete alusel. Samas tuleb lähtuda mõistlikkusest, kas ja kui palju on otstarbekas andmeid lahti harutada ning kui palju see tegelikult hinda muudab. Alati jääb teenusepakkujale ja tellijale risk kuivõrd vastab pakkumus tegelikule teenuse mahule. Kindel on vaid see, et tegelikud kulud erinevad alati hankemaksumusest kuna kõiki kulusid ei ole võimalik alati ette prognoosida. See ei tähenda seda, et tegelik kulu on suurem kui hanke maksumus. Vastupidi, tegelik kulu on väiksem, sest hanke koostamise käigus tuleb ette näha pigem rohkem kui vähem. Vastasel juhul tuleb hankeleping lõpetada ning teha uus hange, mis ei ole kindlasti teenuse tellija seisukohalt optimaalne tegevus kui teenuse kvaliteet vastab nõuetele.

Kokkuvõttes saab öelda, et kuigi kulude taandamist suletud netopinna peale ei ole mõistlik rakendada täies mahus kõikidel juhtudel, on see siiski kasutatav meetod, kui sellega kaasneb täiendav analüüs, milleks on vajalik leida täiendavad võrreldavad kriteeriumid.

Autori hinnangul piisaks kui arvestada koefitsiente vaid piirkondade tasandil, et vältida täiendavaid arvutusi hoonete tüüpide kaupa, kuna lõpptulemus ei muutu sellest kuigivõrd oluliselt. Samas kui andmed oleks võimalik sisestada andmebaasi koos täiendavate lisatingimustega annaks see oluliselt täpsemad tulemused kui selle järgi peaks vajadus tekkima. Töös tehtud arvutused ning valimid on tehtud ilma täiendavate andmebaasideta ning autori hinnangul on selliste arvutuste tegemine ebaproportsionaalne aja kulu tulemuse saavutamiseks.

UURIMISTÖÖ KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö esimeses osas kirjeldatakse kinnisvara korrashoiu teoreetilist osa ning selgitatakse heakorratenuse olemust ning heakorralduste jagunemist.

Selleks, et pikendada hoone eluiga ning oleks tagatud kvaliteetne kinnisvarakeskkond koostatakse kinnisvara korrashoiukava, mille üheks eriosaks on heakorraldused.

Teine osa tööst selgitab riigihangete korraldamise protsesse ja kirjeldab Riigi Kinnisvara AS rolli ning praktikat heakorratenuse hangete läbiviimisel. Kuna Riigi Kinnisvara AS haldab väga suures mahus erinevat kinnisvara ning on riigihanke kohuslane, viib Riigi Kinnisvara AS aastas läbi suure hulga heakorratenuse hankeid. Selles tulenevalt oli töö autoril võimalik võtta aluseks keskmisest suurema hulga läbiviidud hangete andmeid ning analüüsida nende tulemusi.

Töö üheks eesmärgiks oli hinnata kas ja kui palju sõltub heakorratenuse hind hoone tüübist ja piirkonnast. Selleks koostas töö autor valimi ning analüüsis saadud tulemusi erinevatest aspektidest, mille võrdlemisel kasutas suhtelisi ühikuid.

Töö tulemusena selgus, et hoonetüüpide kaupa võrreldes olid kõige madalamad hinnad büroohonetel ning kõige kõrgem hind joonistus välja teadus-haridusasutuste hoonetel. Samas ei saa seda öelda piirkondade kaupa vaid tegemist oli koondhinnanguga. Piirkonniti hinnad varieerusid. Vaadeldes kõiki hooneid kõikides piirkondades joonistusid välja ida piirkonna mõnevõrra madalamad hinnad võrreldes teiste piirkondadega.

Antud analüüsi tulemusi saab arvestada edaspidiste riigihangete eeldatava maksumuse arvestamisel, eelarvete koostamisel ning teenuste hindade prognoosimisel.

SUMMARY

MAINTENANCE SERVICE PRICE FORMATION ON THE EXAMPLE OF STATE REAL ESTATE LTD SITES FROM 2014 TO 2017

Ave-Õnne Jalakas

Language: estonian

Figures: 6

Pages: 38

Tables: 7

References: 16

Appendixes: -

Keyword: maintenance service, maintenance fee

The first part of current thesis looks into the theoretical part of real estate maintenance and describes the principals of the real estate maintenance services as well as the cost types of real estate maintenance.

To extend the lifespan of a building and to maintain a high quality real estate environment it is essential to develop a real estate maintenance plan that consist of several parts. One of those parts is list of maintenance jobs.

The second part of the thesis explains the public procurement procedures and describes the roll of the State Real Estate LTD as well as the practical cases of procuring real estate maintenance services. Because the State Real Estate LTD manages a very large portion of different real estate and it is the devotee of conducting a procurement process therefore the State Real Estate LTD is conducting several procurements for maintenance services. Thanks to that fact it was possible for the author of the thesis to involve a larger than average amount of data covering the already carried out procurements and analyzing the results of those procurements.

One of the aims of the thesis was to assess how and how much the price of the maintenance service depends of the building type and geographical area. To describe this the author of the thesis selected the samples of procurement results and analyzed these from different aspects. There are relative units used to assess the differences and relationships.

The outcome of the thesis discovered that the lowest costs for maintenance works were for office buildings and the highest prices were for science and educational buildings. At the same time one could not argue for specific geographical area but only for overall estimation. By the geographical regions all the prices were different. Looking at all building types in all geographical areas it was evident that the Eastern regions of Estonia had somewhat lower prices compared to all other regions of Estonia.

The results of the current thesis could be used for calculating the estimated costs of public procurement, to put together a budget and to estimating the prices for services.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Ehitusseadustik¹ (01.07.2017). Riigiteataja. [WWW]
<https://www.riigiteataja.ee/akt/103032017002>
2. Kinnisvara halduri käsiraamat (2007). Tallinn: Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit:
3. Kinnisvara hooldaja käsiraamat (2008). Tallinn: Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit:
4. Kinnisvara korrashoiu hanke dokumendid ja nend koostamise juhend EVS 910:2011. Eesti Standardikeskus.
5. Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid EVS 807:2016. Eesti Standardikeskus.
6. Koristuse kvaliteedi kokku leppimine ja hindamine EVS 914:2012. Eesti Standardikeskus.
7. Liias, R.(2001), Kinnisvara korrashoid käsiraamat asjatundjale. Tallinn.
8. Majandus- ja taristuministeeriumi 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Riigiteataja. [WWW]: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015001>
9. Majandus – ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” Riigiteataja. [WWW]: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>
10. Nuuter, T (2002), Kinnisvara eluea ökonomika. Tallinn.
11. Riigi Kinnisvara AS (2017). [WWW]: www.rkas.ee .
12. Riigi Kinnisvara AS jätkusuutlikuse aruanne 2015. Tallinn.
13. Riigi Kinnisvara AS jätkusuutlikuse aruanne 2016. Tallinn.
14. Riigi Kinnisvara AS i strateegia aastateks 2017–2020. Riigi Kinnisvara AS [WWW]:
http://www.rkas.ee/files/RKAS_strateegia_2017_2020.pdf
15. Riigihangete seadus (01.09.2017). Riigiteataja [WWW]:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/101072017001>
16. Statistikaamet (2017). [WWW]: www.stat.ee

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor:
(Ave-Õnne Jalakas, 10. jaanuar 2018)

Üliõpilaskood: 154152 BDRR

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja:
(Martin Kõiv, 10. jaanuar 2018)

Kaitsmisele lubatud: ”.....” 2018
kaitsmiskomisjoni esimees:

.....
(nimi, allkiri)