

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLI TALLINNA KOLLEDŽ

Kinnisvara haldamine

Georg Logins

SISEPUHASTUSTEENUSE RIIGIHANKE LÄBIVIIMINE TALLINNA
TEHNIKAÜLIKOOLI HANKE NÄITEL

Lõputöö

Juhendaja: Roode Liias

Tallinn 2014

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARAKESKKOND JA SELLE KORRASHOID.....	6
1.1 Kinnisvara korrashoid ja korrashoiu standard	7
1.2 Kinnisvara keskkonna roll	10
1.3 Puhtuse kvaliteet ja selle olulisus kinnisvara keskkonnas.....	11
2. TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLOO	14
2.1 Tallinna Tehnikaülikooli ajalugu.....	14
2.2 Tallinna Tehnikaülikooli olemus ja väljavaated 2014. aastal.....	15
2.3 Tallinna Tehnikaülikooli kinnisvara.....	16
2.4 Sisepuhastusteenuse hanke kinnisvara objekt	16
3. RIIGIHANKE OLEMUS	20
3.1 Riigihanke seadusandlus	21
3.2 Riigihangete korraldamise põhimõtted.....	23
3.3 Hankelepingu liigid objekti järgi ja hankemenetluste liigid.....	24
4. TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLOO SISEPUHASTUSTEENUSE HANKE LÄBIVIIMINE..	28
4.1 Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse hanke dokumentide koostamiseks vajalikke lähteandmete väljaselgitamine	28
4.2 Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse tehnilise kirjelduse koostamine.....	32
4.2.1 TTÜ sisepuhastusteenuse mahu kirjeldamine tehnilises kirjelduses	34
4.2.2 TTÜ sisepuhastusteenuse tegevuste kirjeldamine tehnilises kirjelduses.....	37

4.2.3 TTÜ sisepuhastusteenuse kvaliteedi nõuete kokkuleppimine ja kontrollimise tingimuste määramine tehnilises kirjelduses.....	40
4.3 TTÜ sisepuhastusteenuse hankemenetlus ja kvalifitseerimistingimused.....	47
KOKKUVÕTE	53
KASUTATUD KIRJANDUS	58
LISAD	60
Lisa 1. TTÜ koristavate ruumide ja pindade näidisfotod	61
Lisa 2. TTÜ töötajate rahulolu sisepuhastusteenuse kvaliteediga – küsitluse tulemused.....	63
Lisa 3. Pakkumuse esitamise tingimused ja nõutavate dokumentide loetelu.	67
SUMMARY	68

SISSEJUHATUS

Kinnisvara keskkonna kvaliteetne kujundamine, inimeste heaolu ja tööefektiivsuse suurendamiseks, on järk-järgult kerkinud oluliseks tegevus valdkonnaks.

Tulenevalt käesoleva lõputöö autori tööalasest seotusest, Tallinna Tehnikaülikooli õppehoonete sisepuhastusteenuse hankimisega, näeb autor võimalust ning vajadust sisepuhastusteenuse riigihanke olemust ning selle läbiviimiseks vajalikke protsesse avada. Eesmärk on jõuda mõistmiseni, milline roll on puhastusteenusel kvaliteetse kinnisvara keskkonna kujundamisel ning milliseid protsesse, tuleb läbida, et hankida sisepuhastusteenust riigiasutusse selliselt, et teenus vastaks maksimaalselt tellija nõudmistele. Eesmärk on mõtestada lahti sisepuhastusteenuse läbiviimiseks oluliste dokumentide koostamise põhimõtted, and neile hinnanguid, tuua välja dokumentide puudused ning seeläbi omandada oskusteave, kuidas sisepuhastusteenuse riigihanget tuleb läbi viia.

Tallinna Tehnikaülikooli kinnisvara objekti näol, on tegemist keeruka hoonete kompleksiga, seetõttu tuleb kvaliteetse teenuse saamiseks, hankeprotsessi oskuslikult läbi viia.

Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse tehnilise kirjelduse, hankele kvalifitseerimistingimuste, osalejate hindamiskriteeriumite, ruumide kvaliteedinõuete ja kvaliteedikontrolli üheselt mõistetavalt ja omaniku huve maksimaalselt tagavalt kirja panemine, on keeruline ülesanne ka kogunud kinnisvaraspetsialistidele. Autor seab eesmärgiks avada nimetatud dokumentide olulisust ning analüüsida hankedokumenti selliselt, et selguks, millistele põhimõtetele tuginedes on sisepuhastusteenust puudutavad kriteeriumid paika pandud. Lõputöö analüüsimise meetoditena, on lõputöö autor kasutanud vaatlusi, küsitlust ning dokumentide analüüsi.

Esimeses peatükis mõtestab töö autor lahti kinnisvara korrashoiu olemuse ja arengu suunad ning kinnisvara keskkonna olemuse ja rolli inimeste elus. Peatükis avatakse seosed kinnisvara

keskkonna kvaliteedi ja sisepuhastusteenuse kvaliteedi vahel. Peatükk avab kinnisvara korrashoiu valdkonna standardi ja sisepuhastusteenuse riigihanke omavahelisi seoseid.

Teises peatükis annab autor ülevaate Tallinna Tehnikaülikoolist, tema kinnisvarast ning hanke kinnisvara objektist, eesmärgiga jõuda mõistmiseni, millised on selle organisatsiooni olemusest tulenevad vajadused ja ootused puhtusekvaliteedile

Kolmandas peatükis mõtestab autor lahti riigihangete põhimõtted ning avab riigihangete korraldamist puudutavat sise- ja välisriikliku seadusandlust, eesmärgiga jõuda mõistmiseni, milline on TTÜ riigihanke olemus ning, mis tingimustele läbi viidav riigihange vastama peab.

Neljandas peatükis uurib käesoleva lõputöö autor, läbi protsessikirjelduse TTÜ sisepuhastusteenuse hankimiseks olulisi etappe ning esitab põhjendusi, miks teatud etapp vajalik on, tuginedes valdkonnaga seotud kirjandusele ning standarditele. Eesmärk on avada tehnilise kirjelduse, hankele kvalifitseerimistingimuste, pakkumuste hindamiskriteeriumite põhimõtted ning anda hinnanguid TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankes paika pandud kriteeriumitele. Peatüki laiem eesmärk on jõuda mõistmiseni, millised on kinnisvara keskkonna kujundamise võimalused, läbi hankedokumentide koostamise ning kui oluline on hankedokumentide oskuslik koostamine.

Töö autor on kasutanud lõputöö koostamiseks järgnevaid lähteandmeid: projektipangas olevad ehitusjoonised, ehitus ettevõtetelt saadud põrandate hooldusjuhendid, kehtivat hanget puudutavad aktid (tööde üleandmise ja vastuvõtmise aktid, suurpuhastusteenuse vastuvõtmise aktid), küsitluse tulemusel saadud andmed, teemaga seotud töö situatsioonis kogutud andmed.

1. KINNISVARAKESKKOND JA SELLE KORRASHOID

Kinnisvarakeskkonna ja selle korrashoiu lahti mõtestamisel, on oluline aru mõista valdkonnaga seotud põhimõistete tähendustest. Nendeks põhimõisteteks on: kinnisvara, ehitis, hoone, rajatis kinnisvarakeskkonna juhtimine, kinnisvara korrashoid.

Eesti õigusruum ei defineeri mõistet "kinnisvara". Tsiviilõiguses tuntakse vara mõistet ja kinnisasja mõistet, milleks on maapinna piiritletud osa ehk maatükk. Kinnisasjadeks loetakse ka hoonestusõigust, korterihoonestusõigust ja korteriomandit. Kinnisasja juurde kuuluvad selle olulised osad, milleks on kinnisasjaga püsivalt ühendatud asjad nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili, samuti kinnisasjaga seotud asjaõigused (1, lk 16). Kinnisvara hooldaja käsiraamatu järgi, on kinnisvara individualiseeritud ja dokumenteeritud mitmetest komponentidest (asjadest ja asjaõigustest) koosnev kompleksvara, mille peamiseks komponendiks on maa (2, lk 8).

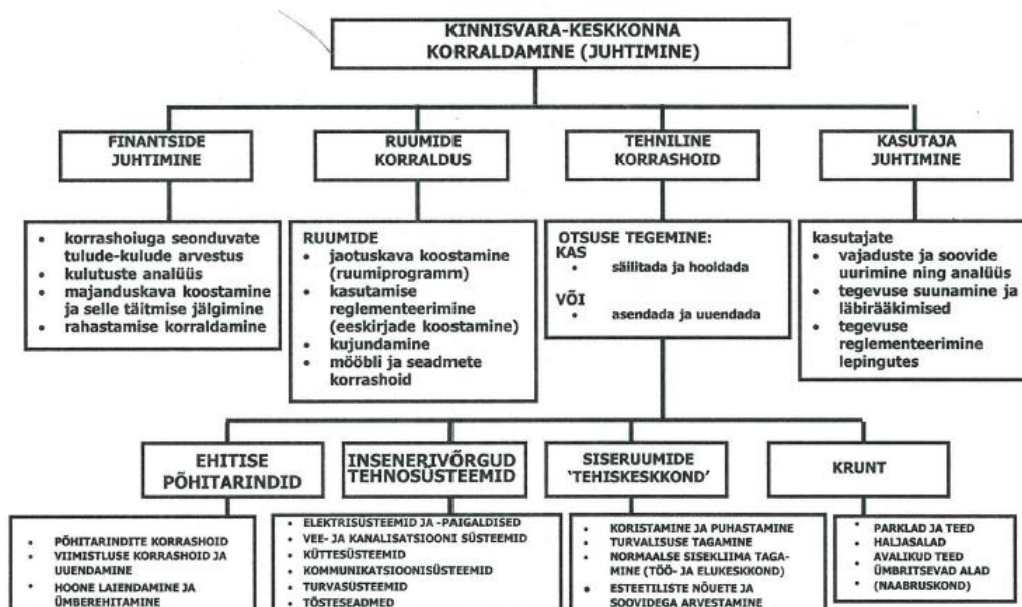
Eesti Vabariigi Ehitusseaduse järgi on ehitis maapinnaga kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Sealjuures on oluline mõista, et ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hooned on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitised. Rajatised on ehitised, mis ei ole hooned, näiteks sillad (3, lk 2).

Kinnisvara korrashoiu all mõistetakse kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleksi, mille ülesanne on, kas säilitada ja/või taastada selline olukord, kus korrashoitav vara vastaks nõutava otstarbe täitmiseks esitatavatele tingimustele (4, lk 7).

Kinnisvara keskkonna juhtimine (*facilities management*), on interdistsiplinaarne professionaalse tegevuse valdkond, et tagada tehiskeskkonna funktsionaalsus, arvestades nii inimesi, asukohta, protsesse kui ka tehnoloogiat (4, lk 7).

1.1 Kinnisvara korrashoid ja korrashoiu standard

Kinnisvara korrashoid ei hõlma ainult tehnosüsteemide ja ehitiste põhitarindite korrashoidu. Hea ülevaate kinnisvara keskkonna korraldamisega seotud tegevustest, annab joonis 1.



Joonis 1. Kinnisvara keskkonna juhtimise tegevused (5, lk, 20)

Jooniselt järeldeb, et kinnisvara keskkonna korraldamine põhineb neljal tegevuste kompleksil: finantside juhtimine, ruumide korraldus, tehniline korrashoid ning kinnisvara kasutaja juhtimine. Kõik neli tegevuste kompleksi, on võrdselt olulised ning puudujäägid mõne tegevuste kompleksi juhtimises, mõjutaksid kogu kinnisvara keskkonna jätkusuutlikku toimimist. Joonisel väljatoodud tegevuste komplekse, on võimalik liigitada kaheks. Nimelt Eesti kinnisvara haldamise ja hooldamise kutseprofessionaalsuse süsteemi kohaselt, on adminstratiivsete tegevuste puhul kasutusel mõiste „kinnisvara haldamine“, mille tegevuste kuulub finantside juhtimine, ruumide korraldus ja kasutaja juhtimine. Tehniliste tegevuste puhul kasutatakse mõistet „kinnisvara hooldus“ (4, lk 8).

Kinnisvara keskkonna korraldamise seisukohalt, on oluline eristada tegevusi „säilitamine“ ja „taastamine“. „Säilitamine“ on oma olemuselt pikaajaline ja rutiinne sama korraldusliku skeemi alusel korduv tegevus, mille eesmärk on kinnisvara keskkonnas olevate ehitiste, nende tarindite ja süsteemide seisundi halvenemise ära hoidmine. Sama põhimõte laieneb ka omandiga seotud

õigustele ja kohustustele, sest nende säilitamine nõuab samuti tööd ja kulutusi. „Taastamine“ seevastu on seotud kiirest sekkumisest paljuski ootamatult kujunenud olukorrale selleks, et likvideerida rike, avarii või puudus. „Taastamine“ laieneb ka konfliktide lahendamisele, mis võivad ohustada omandisuhteid (4, lk 9).

Kinnisvara korrashoiu määratlemisel tuleb selgeks teha nõuded korrashoitusele kui seisundile. See tähendab, et defineerida tuleb soovitud tulemus, mida kinnisvara korrashoiu tegevustega saavutada tahetakse. Seejärel tuleb teostada pidevat järelvalvet, et hinnata kinnisvara olukorda ning selle vastavust soovitud nõudmistele ja hinnangu põhjal otsustada, milliseid samme astuda. Probleemidele reageerimiseks, peavad olemas olema pädevad spetsialistid, kes suudavad operatiivselt sekkuda ja kinnisvara korrashoiu probleemidele lahendused leida (4, lk 9).

„Kinnisvara keskkonna funktsionaalsus tagatakse kinnisvara korrashoiu kaudu (5, lk 14).“ Selleks, et kinnisvara korrashoiu valdkonda arendada ning valdkonnaga kokku puutuvaid inimesi ja ettevõtteid suunata kinnisvara korrashoiu tegevustes, on loodud Eesti Vabariigi standard 807:2010 „Kinnisvara korrashoid“. Standardi eesmärgiks on avada kinnisvara korrashoiu valdkonna põhimõisteid ning arusaama ratsionaalsest ja kvaliteetsest kinnisvara keskkonna korraldustest, sellega kaasnevast dokumenteerimisest ning kulutustest. Käesoleva lõputöö autor peab siinkohal oluliseks rõhutada, et standardite kasutamine, ei ole kohustuslik ning oma suunitluselt, on nad infoallikad, abivahendid, mitte sunnivahendid. Standardite üldine eesmärk on tagada toote või teenuse üleüldist kvaliteeti, kindlustades kokkusobivuse ja vahetatavuse ning vähendades mittevajaikke variantide mitmekesisust (6, lk 6).

EVS 807:2010 kinnisvara korrashoiu standard on ülesehitatud omaniku kohustuste hierarhilise loeteluna. Tulenevalt kinnisvara korrashoiu määratlustest, on kõik põhjendatult vajalikud tegevused rühmitatud neile oluliste tunnuste alusel ning samm-sammult minnakse detailsemaks igasse rühma kuuluvate tegevustega. Sellise nn detailiseerimispuu peamine eesmärk, on jõuda piisavalt arusaadava kirjelduseni, et selle alusel oleks võimalik määratleda konkreetne lepingukohustus sellele ettevõttele, kes konkreetset korrashoiutegevust peab täitma (6, lk 12).

Korrashoiu standardis on tegevuste liigitamise aluseks on kolmekohaline koodarv. Kõrgeimal tasandil on komplekstegevus ning sellel tasandil asuvate tegevuste kodeerimisel kasutatakse koodi esimest kohta põhimõttel X00. Hierarhia teine tasand nimetatakse tegevusteks ning siin

kasutatakse tegevuse kodeerimisel kahte kohta põhimõttel XX0. Tegevuse esimene arv viitab kompleksile, teine arv annab kompleksi sisese jaotuse. Hierarhia kolmandal tasandil olevate tegevuste nimetamisel, on mitu võimalust, olenevalt korrashoiu liigist. Nendeks võimalusteks on üksiktegevus, teenus, töökirjeldus või kohustus. Nende kodeerimisel kasutatakse kõiki kolme kohta (4, lk 22).

Kinnisvara korrashoiu määratlusest tulenevalt, on komplekstegevuste puhul vaja kirjeldada nii administratiivseid tegevusi kui ka füüsiliste tööde tegemist. Kinnisvara korrashoiu standardi põhistruktuuri näitlikustamiseks sobib Tabel 2, kus on toodud komplekstegevuste nimetused ning nende lühendid.

Tabel 1

Kinnisvara korrashoiu komplekstegevused

	Komplekstegevuste nimetus	lühendid
100	kinnisvara haldamine	haldamine
200	ehitiste tehniline hooldamine	tehnohooldus
300	heakorratööde tegemine krundil ja hoones	heakorratööd
400	renoveerimistööd kasutusea jooksul	remontööd
500	kinnisvara omaniku kohustuste kandmine	omanikukohustused
600	energia, vee ja kommunikatsiooni teenuste tagamine	tarbimisteenused
700	tugiteenuste osutamine	tugiteenused
800	ehitus ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel	arendamine
900	korrashoiukulude katteallikad	tulud

Allikas: (6, lk 12)

Üheksa komplekstegevusega ning nende jaotumistega on kaetud kõik kinnisvara korrashoiu valdkonda puudutavad põhitegevused. Standard jätab ruumi sellele, et iga kinnisvara korrashoiu objekt on erinev ning seetõttu, on jäetud võimalus üksiktegevusi juurde lisada, kui selleks peaks vajadus tekkima.

Sisepuhastusteenus ning selle hankimine on seotud komplekstegevustega 100 ja 300. Komplekstegevus 100 kinnisvara haldamine, hõlmab heakorratööde hankimist, korraldamist ning lepingute järelvalvet järgnevate üksitegevuste näol:

- 1) 132 Heakorratööde hangete korraldamine;
- 2) 133 Heakorratööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine;

3) 134 Sõlmitud heakorratööde lepingute täitmise järelvalve;

Komplekstegevus 300, heakorratööde tegemine krundis ja hoones, sisaldab endas sisevastusteenusega seotuid üksiktegevusi hoones:

- 1) 330 Siseruumide koristamine;
- 2) 331 Põhiootstarbeliste ruumide puhastamine ja koristamine;
- 3) 332 Üldkasutatavate ruumide puhastamine ja koristamine;
- 4) 334 Põrandate süvapesu;
- 5) 335 Põrandate kaitsetöötlus;

Kokkuvõtvalt kuuluvad tegevuste kompleksi 100 sellised tegevused, mis on seotud dokumentide haldamisega, sealhulgas hangete ettevalmistamine ning läbiviimine - tegemist on kinnisvara keskkonna juhtimisega. Komplekstegevuste rühma 300 näol, on tegemist tegevustega, mille eesmärk on puhtuse, pindade esteetilisuse ning hügieenilisuse tagamine kinnisvara keskkonnas (6, lk 50, 65, 66).

1.2 Kinnisvara keskkonna roll

„Inimesed veedavad suure osa päevast tehiskeskkonnas ning koos ühiskonna arenguga muutuvad ja karmistuvad ka tehiskeskkonnale esitatavad nõuded (5, lk 5).

Iga organisatsioon, kaasaarvatud haridusasutus, vajab oma põhitegevuse teostamiseks maad, millele on püstitatud spetsiifilised ehitised. Ilma sobivate ehitisteta ning nendesse loodud sobiva kinnisvara keskkonnata, on igasugune tegevus püstitatud hoonetes üldjuhul võimatu (5, lk 18).

Olenemata kinnisvara suurenevast rollist ühiskonnas, ei teadvusta veel paljude ettevõtete ja asutuste juhid, et kinnisvaral on spetsiifiline tähendus iga organisatsiooni jaoks. Tuleb mõista, et kinnisvara näol on tegemist potentsiaalse ressursiga ja seda seepärast, et vaid oskuslikku korrashoiuga suudetakse tagada meeldiva kinnisvarakeskkonna loomine kasutajale. Kinnisvara on inimtegevusega lahutamatult seotud ja hoitakse korras selleks, et toetada inimtegevust. Põhjendatult korras hoitud ja hästi korraldatud kinnisvara keskkond, suurendab kõikide põhitegevuste resultatiivust, mis kinnisvarakeskkonnas või selle mõjupiirkonnas (5, lk 18).

Kinnisvarakeskkonna juhtimisel lähtutakse arusaamast, et nii krunt kui ka sellel paiknevad ehitised on küll suur väärtus, kuid siiski pole ehitised ja ehitistes paiknevad tehnosüsteemid omanikule sissetuleku allikaks. Pigem suudab kinnisvara tervikuna kasutajatele pakkuda sellist keskkonda tegutsemiseks, mida ühiskonnas antud hetkel ja asukohas vajatakse (5, lk 19).

1.3 Puhtuse kvaliteet ja selle olulisus kinnisvara keskkonnas

Kinnisvara tehnilise korrashoiu alla kuulub siseruumide tehiskeskonna juhtimine, mille oluliseks tugipunktiks on puhtusekvaliteedi juhtimine. Tehnilise korrashoiu tegevuste juures tuleb otsustada, kas säilitada ja hooldada või asendada ja uuendada. Sisepuhastusteenuse kvaliteet mõjutab nimetatud valikute vahelist tasakaalu.

Siseruumide tehiskeskonna juhtimine sisaldab endas koristamist ja puhastamist, turvalisuse tagamist, normaalse sisekliima tagamist, kasutajate esteetiliste nõuetega arvestamist. Käesoleva töö autor väidab, et kvaliteetse kinnisvara keskkonna loomisel on oluline roll ruumide puhtusel ja esteetikal. Organisatsiooni maine kujundamisel ja tõstmisel mängib olulist rolli kinnisvarakeskkonna kvaliteet, sest organisatsiooni ja selle kõigi teenistuste tegevust hinnatakse korras oleva ja sobiliku kinnisvara alusel (5, lk 20, 25).

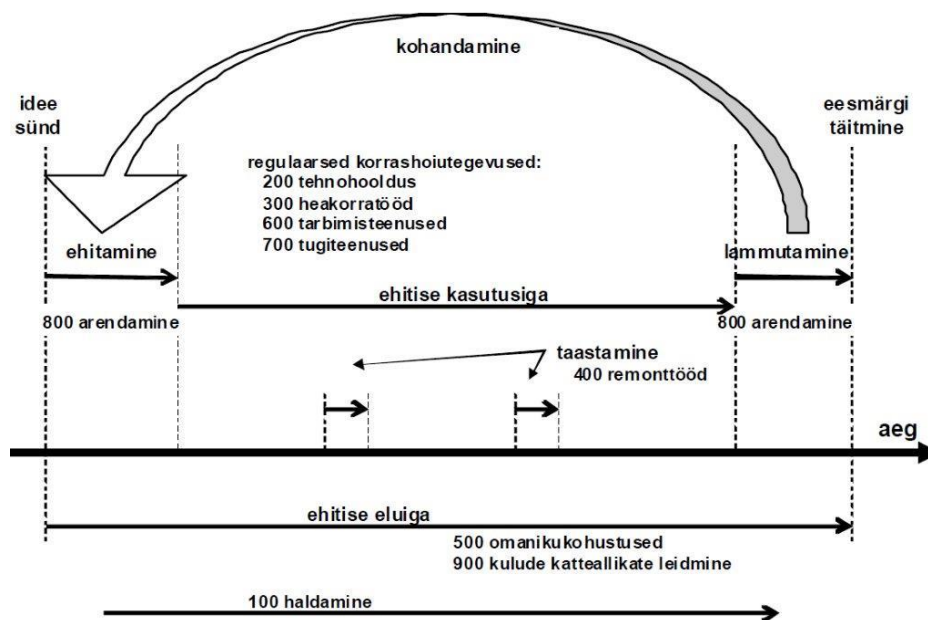
Ilma oskuslikult juhitud ruumide puhastusteenuseta, ei ole varasemates kinnisvara kvaliteedijuhtimise etappidest tehtud õigetest otsustest kasu, sest määratud tehiskeskond, muudab keskkonna kasutajatele vastuvõetamatuks ning ebameeldivaks. Puhtusekvaliteedi oskamatu ja puudulik juhtimine, vähendab hoone eluiga. Seinte ja põrandate viimistluskihi kulumine ja määrdumine, on kinnisvarakeskkonna kasutajatele visuaalselt kõige enam märgatav sümptom, seetõttu on määrdumise ja kulumisega seotud küsimused ja nende lahendamine kujunenud põhiprobleemiks (5, lk 61).

Töötaja rahulolu oma töökohaga sõltub alati ka töökoha kinnisvara keskkonna kvaliteedist - korrashoiu korraldusest ning saavutatud tasemest hoones, kus asuvad tööruumid (7, lk 25). Kinnisvara keskkonna ebaesteetilisus mõjutab selle kasutajate tervist ning seeläbi ka nende tööefektiivsust. Ruumis lendlevad tolmuosakesed ning bakterid, tekitavad töötajatele terviseprobleeme. Põrandatel olev mustus muudab pinnad libedaks ning suureneb libastumise

oht. Põrandate ebakvaliteetne puhastus viib olukorrani, kus põrand kaotab oma kareduse ning seeläbi ei ole enam võimalik ilma remonttöödeta ohutut kinnisvara keskkonda luua.

Kinnisvara keskkonna puhtust ja seal kasutavatele viimistlusmaterjalide võimalikult lihtsat puhastamist, tagamaks kvaliteetset kinnisvarakeskkonda, nõuab ka Vabariigi Valitsuse määrus nr 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“ paragrahvis 3 „Tööruumid ja töövahendid“, kus punktis 3 on öeldud: „Tööruumid peavad olema väliskeskkonnast piisavalt termisoleeritud, arvestades selles ruumis tehtava töö laadi. Tööruumi ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema tervisele ohutud ning kergesti puhastatavad.“ ning punktis 4 on öeldud järgmist: „Tööruumid ja töö vahendid tuleb hoida puhtad“ (8, lk 1).

Kinnisvara keskkonna eluiga on protsess, mis algab soovist saada kinnisvara omanikuks (arendada kinnisvara, vajadusel ehitada või renoveerida) kuni ehitise lammutamiseni pärast edukat või vähem edukat kasutamist. Eluiga on termin, mis kirjeldab omaniku tegevusi oma kinnisvara taasväärtustamisel, kasutamisel, hooldamisel, allakäigu soodustamisel ning hülgamisel (5, lk 63). Kinnisvara kasutusaeg on määratletud läbi ehitise eluea EVS 807:2010 korrashoiu standardis ning selle näitlikustamiseks sobib joonis 2.



Joonis 2. Ehitise eluea ja kasutusea seosed korrashoiutegevustega (6, lk 11)

Kinnisvara elutsükklisse kuuluv ehitise kasutusaja pikkus, on seotud kvaliteetse puhastusteenusega. Seda seetõttu, et mida kvaliteetsemalt teostatakse ruumide koristamist, seda kauem on siseviimistlus materjalid puhtad ja korras. Kvaliteetsed sisepuhastustööd tasakaalustavad kinnisvara eluea jooksul ilmnevaid tehnomajanduslikke protsesse. Mustuse pikaajaline toime vähendab tarindite ja pinnakatete eluiga. Oluline on mõista, et ka liigne ning põhjendamatute tehnoloogiate kasutamine puhastamisel, vähendab pinnakatete esteetilisust ning vastupidavust (2, lk 39).

2. TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Tänaseks on Tallinna Tehnikaülikool erinevate nimetuste, vahetuvate riigikordade ning pidevalt areneva kinnisvara keskkonna tingimustes, tegutsenud peaaegu 95 aastat. Selle aja jooksul on Tallinna Tehnikaülikool kujunenud tuntud ja tunnustatud õppe-, teadus- ja arenduskeskuseks. 2014. aasta seisuga õpib Tallinna Tehnikaülikoolis üle 13 500 tudengi, kellest 800 on välistudengid. Erinevate rahvuste esindajaid on 65. Tallinna Tehnikaülikoolis on 8 teaduskonda, 36 instituuti, 2 teaduskeskust, 5 kolledžit ning veel mitmeid asutusi. Erinevaid õppekavasid on üle 100 nende hulgas 20 inglise keelset õppekava (9, lk 2).

2.1 Tallinna Tehnikaülikooli ajalugu

Tallinna Tehnikaülikool asutati 17. septembril 1918. aastal, kui Eesti Tehnika Selts avas eestikeelse insenerikooli, kus oli võimalik õppida 6. inseneriõppele vastavat eriala. Õppida oli võimalik masinaehitust, laevaehitust, elektrotehnikat, hüdrotehnikat, ehitust ja arhitektuuri. Ülikooli õppetöö toimus algusaastatel Alexander Martin Luhteri mööblivabriku keldrikorrusel asuvates ruumides. Tallinna Tehnikaülikool alustas 115 tudengi ning 25 õppejõuga. Aastal 1919 nimetatakse kool ümber Tallinna Tehnikumiks ning kool asus Pikal tänaval Kanuti Gildi majas (10, lk 7).

1920 riigistatakse Tallinna Tehnikum ning juba 1923. aastal alustab tegevust Riiklik Katsekoda, mis tegeles rakendusuuringute kõrval ka süvateadustega. Ülikooli õigused saadi 15. septembril 1936 ning ülikooli nimeks sai Tallinna Tehnikainstituut. 1938. Aasta 1. jaanuarist muudab kehtima hakanud ülikooliseadus, ülikooli nime Tallinna Tehnikaülikooliks. Võimalik oli õppida ehitus- ja mehaanika –ning keemia ja mäeteaduskonnas (10, lk 10).

Aastateks 1944-1989 muudeti Tallinna Tehnikaülikooli nimi Tallinna Polütehniliseks Instituudiks. 1962. aastal pannakse Mustamäel nurgakivi praegusele V õppehoonele. Aastaks 1968 valmivad Mustamäel veel viis õppehoonet, ühiselamud, raamatukogu ning ülikooli aula.

1989. aastal taastatakse ülikooli endine nimi – Tallinna Tehnikaülikool. Seoses Eesti Vabariigi taasiseseisvumisega, toimuvad olulised muudatused ka Tallinna Tehnikaülikoolis. 1991-2000 aastatel minnakse üleainesüsteemsele õppele, korraldatakse ümber akadeemiline- ja juhtimisstruktuur. Toimub organisatsiooniline laienemine, kui 1997 avatakse TTÜ Tallinna Kolledž ning Tallinna Tehnikaülikooliga liituvad Eesti Teaduste Akadeemia instituutide baasil Küberneetika ja Geoloogia instituut.. Mõne aasta pärast avatakse TTÜ Kuressaare Kolledž ja Virumaa Kolledž.. 2001. aastal asutab Tallinna Tehnikaülikool Mustamäele koostöös EAS-i, Majandusministeeriumi, Haridusministeeriumi ja Tallinna Linnavalitsusega Tallinna Tehnoloogiapargi, eesmärgiga tõsta teadusmahukate ettevõtete konkurentsivõimet. 2002. aastal luuakse TTÜ Meresüsteemide Instituut ning 4 aastat hiljem moodustatakse teadus-, arendus, ja õppeasutus TTÜ Tehnomeedikum. 2013 aastal avatakse Innovatsiooni- ja ettevõtluskeskus Mektory (10, lk 10, 11).

2.2 Tallinna Tehnikaülikooli olemus ja väljavaated 2014. aastal

Tallinna Tehnikaülikool on Eesti ainus tehnikaülikool. Kõigi põhitegevuste, väärtuste ja taristu poolest, kuulub ta Euroopa kiirelt arenevate tehnikaülikoolide hulka. TTÜ teeb koostööd maailmatuntud ettevõtetega nende hulgas Microsoft, Google, IBM, ABB, Mitsubishi. Ülikooli esindused asuvad Silicon Valleys ja Shangais. Koostööd tehakse mitmete maailma tippu kuuluvate ülikoolidega: Stanford, Berkeley, Harvard, MIT jt. (9, lk 5)

TTÜ keskne arengusuundumus on rahvusvaheliste kriteeriumite kohane teadusülikool. Tallinna Tehnikaülikool vastutab Eesti inseneeria ja tehnikakultuuri elujõu ja kvaliteedi eest. TTÜ missioon on luua ja vahendada väärtusi, mis kindlustavad Eesti edu globaliseerunud maailmas. Selleks edendab TTÜ teadust, akadeemilist ja rakenduskõrgharidust ning tehnikakultuuri. TTÜ loob tehnika-, täpis, - loodus-, tervise, -ja sotsiaalteaduste sünergia, mis teenib ühiskonna arengut. TTÜ-l on visioon tõusta 2020. aastaks Läänemere regiooni üheks juhtivamaks tehnikaülikooliks ning olla teiste ülikoolide, ettevõtlusklastrite ja riigiinstitutsioonide

koostöövõrgustike aktiivne partner. Tallinna Tehnikaülikool panustab töötajate professionaalsusele ning seeläbi, on ülikooli töötajad motiveeritud, pühendunud ja ambitsioonikad. TTÜ lähtub oma ühiskonna arenguvajadustest ning on haridus-, teadus- ja innovatsioonipoliitika eesvedajaks (11, lk 1, 2, 3).

2.3 Tallinna Tehnikaülikooli kinnisvara

Ülikooli kõige suurem väärtus on tema intellektuaalne vara: teadlased, õppejõud, töötajad ja üliõpilased. Intellektuaalse vara kõrval on oluline roll materiaalsel varal, mis koosneb, hoonetest, laboritest, loengusaalide sisseseadetest ning muust materiaalsest varast, mida ülikooli edukaks toimimiseks vaja läheb (10, lk 7).

Tallinna Tehnikaülikoolile kuulub Eestis 54 kinnistut kogupindalaga 83,47 hektarit. Väljaspool Tallinna asuvad kinnistud moodustavad sellest 32,6% ehk 27,2 hektarit. Olulisemad hooned, mis asuvad väljaspool Tallinna olevatel kinnistutel, on kolledžite õppehooned. Nendeks on Tallinna Tehnikaülikooli Virumaa Kolledži kaks õppehoonet, mille hoonealune pind kokku on 11197 ruutmeetrit ning Tartu Kolledži kolm õppehoonet hoonet, mille brutopindala kokku on 3029 ruutmeetrit (12, lk 1).

Tallinnas kuulub TTÜ-le 44 kinnistut kogupindalaga 56,27 hektarit. Kinnistud on hoonestatud 49 hoonega, milledest 30 asuvad Mustamäel moodustades suurema osa TTÜ ülikoolilinnakus. Mustamäel asuvate TTÜ-le kuuluvate õppe- ja abihoonete kogupindala on 140 037 ruutmeetrit. TTÜ ülikoolilinnak võtab enda alla 55,5 hektarit maad, millel koos Tallinna Tehnikaülikoolile kuuluvate hoonetega asub 55 hoonet. TTÜ on ainus ülikoolilinnakuga ülikool Baltimaades ning TTÜ ülikoolilinnak on leidnud tunnustust ülemaailmsel ülikooli kinnisvara keskkonda hindavatel konkurssidel (13, lk 1-10).

2.4 Sisepuhastusteenuse hanke kinnisvara objekt

Sisepuhastusteenuse hanke kinnisvara objektiks on Tallinnas Mustamäel asuvad Tallinna Tehnikaülikoolile kuuluvad õppehooned ning muud ülikooli toimimiseks vajalikud abihooned.

Hanke kinnisvara objektid asuvad Mustamäel TTÜ ülikoolilinnakus või selle vahetus läheduses. Hanke kinnisvara objekti kirjeldamiseks ja näitlikustamiseks, on töö autor koostanud tabeli 2. Viimase 10. aasta jooksul on Tallinna Tehnikaülikoolile kuuluv kinnisvara teinud läbi suure arengu. Ehitatud on raamatukoguhuone, majandus- ja sotsiaalteaduskonna hoone, keemia- ja materjalitehnoloogia teaduskond ning täielikult renoveeritud on 7 õppehoonet.

Tabel 2

TTÜ hoonete andmed 2014. aasta seisuga

Asukoht (aadress)	Ülikooli struktuurüksus	Hoone nimetus	Ehitamise/ rekonstrueerimise või renoveerimise aasta	Korruste arv maa peal/maa all	Üldpind m ²
Ehitajate tee 5	TTÜ peahoone	Õppehoone 1	1968/2011	2	2 579
Ehitajate tee 5	Matemaatika- ja loodusteaduskond	Õppehoone 2	1967/2007/2011	2 - 5/-1	5 816
Ehitajate tee 5	Ehitusteaduskond	Õppehoone 3	1966/2006	3 - 5/-1	7 145
Ehitajate tee 5	Keemia ja materjalitehnika teaduskond / Geoloogia instituut	Õppehoone 4	1965/2010	5/-1	5 743
Ehitajate tee 5	Mehaanikateaduskond	Õppehoone 5	1964/2014	5/-1	5 707
Ehitajate tee 5	Mehaanikateaduskond	Õppehoone 5b	2000	4/-1	2 577
Ehitajate tee 5	Mehaanikateaduskond	Õppehoone 6a	1986	2/-1	2 035
Ehitajate tee 5	Keemia ja materjalitehnoloogia teaduskond/ Soojustehnika instituut	Õppehoone 6	2012	6/-1	9 963
Ehitajate tee 5	Ehitusteaduskond	4b	1980/2004	2/-1	1 578
Akadeemia tee 1	TTÜ Raamatukogu	Raamatukogu		7/-1	11 062
Akadeemia tee 3	Majandus- ja sotsiaalteaduskond	Õppehoone 10	2009	5/-1	10 360
Ehitajate tee 5	Energeetikateaduskond	Õppehoone 7	2004	6/-1	5855
Männiliiva tn 1	Polümeerimaterjalide instituut	Tekstiilimaja	1987/2001	2/-1	721
Raja tn 15 /	Ettevõtlus ja innovatsiooni keskus	Mektory	1985	2 - 4	4 392

Tabel 2 järg

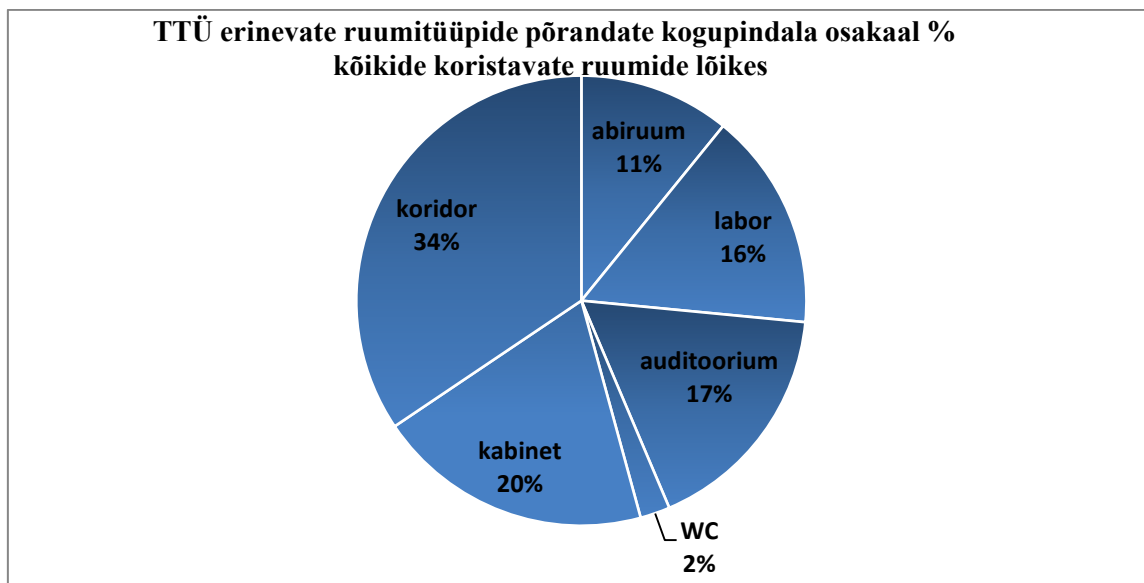
Asukoht (aadress)	Ülikooli struktuurüksus	Hoone nimetus	Ehitamise/ rekonstrueerimise või renoveerimise aasta	Korruste arv maa peal/maa all	Üldpind m ²
Vana-Mustamäe tn 48	Haldusosakond	von Glehni loss	1886/1976	1 - 3/-1	1 083
Tähetorni tn 2	Füüsikainstituut	Tähetorn	1910/1965/2010	7	142
Teaduspargi tn 5	Polümeermaterjalide instituut	Puidumaja	1971/2001	1 - 2	732
Akadeemia tee 21B	Küberneetika Instituut	Küberneetika Instituut	1982	4/-1	4233
Akadeemia tee 15	Matemaatika-ja loodusteaduskond	8 õppehoone	1969/2005	2-5/-1	7396
Ehitajate tee 5	Geoloogiainstituut	Geoloogia Instituudi hoone	2006	1/-1	939
Mäepealse tn 3	Ehitusteaduskond	Testimaja	2013	2	300
Akadeemia tee 15a	Infotehnoloogia teaduskond	IT MAJA	2013	3,4,5 k	798
				Pindala kokku	93 122

Allikas: (13, lk 1-10 autori täiendused)

Tabelist järeldub, et sisepuhastusteenuse kinnisvara objekti hoonete kogupindalaks on 93 122 ruutmeetrit. Ehitajate tee 5, Akadeemia tee 1, Akadeemia tee 3 asuvad hooned on ühendusgaleriidega omavahel ühendatud ning moodustavad suure peamaja. Akadeemia tee 15, Mäepealse 3, Männiliiva 7 ja Raja 15 hooned asuvad kõik TTÜ ülikoolilinnakus ning peamajast 500 m raadiuses.

Tabelis 2 toodud hoonetes, on ühtekokku 2826 ruumi, mis on oma funktsioonidelt, suuruselt ning puhastusteenuse vajadustelt, erinevad. Nende hulgas on auditooriumid, laborid, arvutiklassid, koridorid, kabinetid, töökojad, tualettruumid, saunaruumid ja katsehallid (Lisa 1).

Kolmandiku Tallinna Tehnikaülikoolis koristatavatest pindadest moodustavad üldkasutatavad pinnad (Joonis 3). Nendeks on koridorid, tualettruumid, fuajeed ja aatriumid. Auditooriumite ja laborite kogupindala moodustab kõikidest koristavates pindadest 33%. Väikseima osakaaluga on abi- ja tualettruumid, mis moodustavad vastavalt 11% ja 2% kõikidest TTÜ-s koristavatest ruumidest.



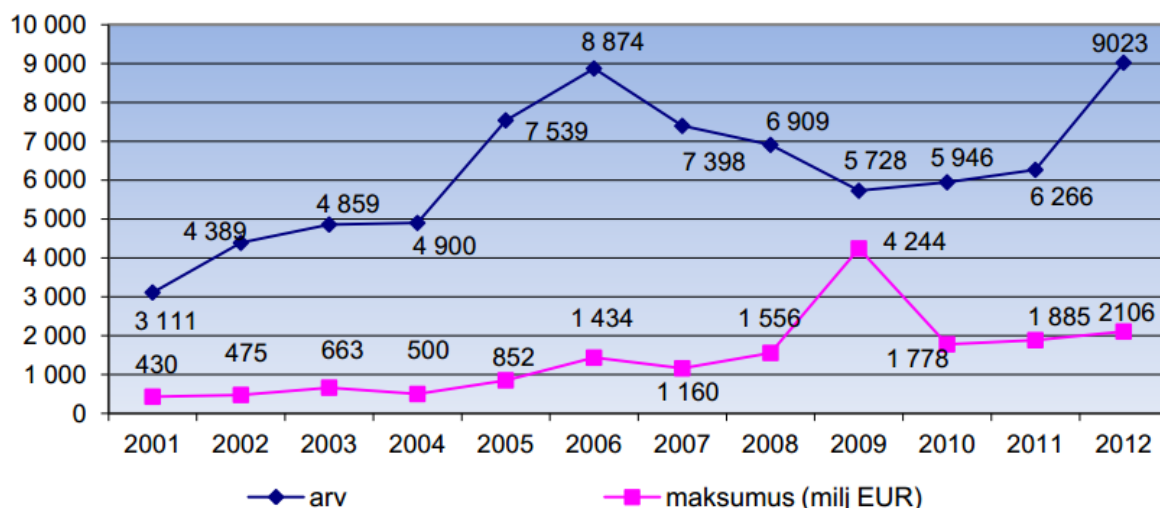
Joonis 3. Erinevate ruumitüüpide kogupindala osakaalud TTÜ-s koristavatest pindadest (autori joonis).

Nendel pindadel liigub iga päev tuhandeid inimesi. Tulenevalt tihedast käidavusest ja pindade suurusel, on sisepuhastusteenusel oluline roll pindade kvaliteedi säilitamisel. Üldkasutatavate pindade põrandakatete puhul, on kasutatud suurtele koormustele vastupidavaid põrandakatte materjale nagu linoleum, marmoleum, PVC-kate ja keraamilised plaadid. Nimetatud põrandakatte materjalide puhul on oluline, et nad oleksid kergesti puhastatavad.

Arhitektuursest eripärast tingituna, on Tallinna Tehnikaülikooli õppehoonetes palju klaaspindasid. Klaaspindade ja akende kogupindala õppehoonetes on 38 900 ruutmeetrit. Sinna hulka kuuluvad fuajeede ja aatriumite klaaspinnad, mis Majandus- ja sotsiaalteaduskonna ning Raamatukoguhuones kerkivad 5. korruse kõrgusele. Auditoriumites, laborites ja katsehallides, toimub õppe- ja teadustegevus varastest hommikutundidest, kuni hiliste õhtutundideni. See seab puhastusteenuse osutamisele kitsa ajaperioodi, mille jooksul tuleb ruumide esteetilisus ja ohutus kasutajatele tagada.

3. RIIGIHANKE OLEMUS

Riigihanke puhul on tegemist valdkonnaga, millega puutub kokku enamus avalike teenistujaid ning paljud erasektori töötajad: esimesed hankijana ning teised pakkuja poolelt. 2012. aastal oli Eestis läbiviidud kõikide riigihangete arv 9023 kogumaksumusega 2106 miljonit eurot. Kinnisvara teenuste riigihangete, mille hulka ka sisepuhastusteenuste hankimine kuulub, arv 2012. aastal oli 24 ning kogumaksumus 2,7 miljonit eurot. Joonisel 4 on näha riigihangete arvu ja maksumuste muutumine perioodil 2001-2012 (15, lk 2).



Joonis 4. Riigihangete kogumaksumused ja koguarvud Eestis aastatel 2001-2012 (15, lk 3)

Jooniselt järeldub, et riigihangete maksumus ning arv on, võrreldes 2000. aastate algusega, teinud suure tõusu. Siiski ei saa öelda, et riigihangete maksumus ja koguarv on koguaeg stabiilselt kasvanud. Näiteks 2009. aastal on riigihangete kogumaksumus olnud 4244 eurot ning seoses majanduslangusega, langes riigihangete kogumaksumus rohkem kui poole võrra.

Riigihangete korraldamisel puututakse kokku kahe erineva reeglistikuga. Esimene reeglistik on hanke objektiga seotud, millest arusaamiseks tuleb mõista konkreetse valdkonna terminoloogiat

ja norme, ning teiseks on hankemenetlust reguleeriv seadusandlus. Enne riigihanke terminite ja protsessidesse süüvimist on vaja teada, miks riigihankeid korraldatakse. Riigihankeid korraldatakse selleks, et riigi rahalisi vahendeid kasutataks efektiivsemalt, kuna suurem hulk potentsiaalseid pakkujaid on hankelepingu sõlmimise võimalikkusest teadlikud ning lisaks aitab avalik konkurss vältida korrupsiooni (16, lk 14).

Lihtsalt öelduna kujutab riigihange endast hankija poolt hankelepingu sõlmimist eduka pakkujaga hankemenetluse tulemusena ning hilisemat hankelepingu täitmist(16, lk 11).

Eesti Vabariigi kehtiv riigihanke seaduse järgi on riigihange asjade ostmine, teenuste tellimine, ideekonkursside korraldamine, ehitustööde tellimine, ehitustööde kontsessioonide andmine ning ideekonkursside korraldamine, teatud tingimustele vastava ostja poolt. Tingimustele vastav ostja, on seaduse tähenduses riigiasutus, riigitulundusasutus, linna- või vallavalitsus või kohaliku omavalitsuse asutus. Samuti võib ostjaks olla avalik-õiguslik juriidiline isik, avalik õigusliku juriidilise isiku asutus, eraõiguslik juriidiline isik (ei tohi olla äriühing ning 50% ulatuses finantseerib või mille juhatuse liikmetes üle poole määravad, kas koos või eraldi riik, kohalik omavalitsus ja/või avalik-õiguslik juriidiline isik). Ostjateks võivad olla ka kontsessiooni saanud ettevõtjad. Käesoleva lõputöö seisukohalt on oluline mõista, et Tallinna Tehnikaülikool on avalik-õiguslik institutsioon ning kõikide teenuste ja asjade hankimine, toimub vastavalt riigihankeid reguleerivatele seadustele, määrustele ja eeskirjadele (17, lk 2).

Pakkuja all mõistetakse isikut, kes on esitanud hankemenetluses pakkumuse. Pakkujaks võib olla iga isik, kes pakub asju, teenuseid või ehitustööde tegemist turul. Hankelepingu all mõistetakse riigihanke tulemusena sõlmitud vastastikuste varaliste kohutustega lepingut, mille sõlminud üks või mitu hankijat ühe või mitme isikuga (17, lk 4).

3.1 Riigihanke seadusandlus

Eesti Vabariigis tähtsaim riigihangete korraldamist reguleeriv riigisisene õigusakt on riigihangete seadus. Praegu kehtiv riigihanke seadus, hakkas kehtima alates 01.05.2007. Uue riigihanke seaduse redaktsiooniga ühtlustati riigihanke seadus Euroopa Liidu riigihangete direktiividega.

Euroopa Liidu riigihangete direktiivid muutsid arvestataval määral seni kehtinud Eesti riigihanke seadust (16, lk 20, 21).

Eesti riigihankeseadusega on püütud hõlmata kogu riigihangete valdkonna regulatsiooni, mistõttu sisaldab RHS norme kahe riigihangete valdkonna kohta. Suurem osa seaduse tekstist käsitleb avaliku sektori riigihankeid, kuid seaduses on sätestatud ka normid võrgustikega (energeetika, vesi transport, post) seotud valdkondades toimuvate hangete kohta. Peale riigihangete korraldamise korra, sätestab Eesti riigihanke seadus ka reeglid riigihangete korraldamise üle järelvalve teostamiseks, riigihangetega seonduvate vaidluste lahendamiseks ning karistused riigihangetega seonduvate väärtegude eest (16, lk 21).

RHSi kõrval on olemas määrused, mis on välja antud RHSi alusel. Samuti on olemas valdkondade eriseadused, mis on olemuselt suunatud pigem hankijatele kui pakkujatele. RHSi alusel välja antud määruste eesmärgiks on täpsustada RHSi regulatsiooni. Riigihangetega seotud määrused kehtestavad ka käitumisjuhised juhaks, kui riigihange peaks ebaõnnestuma või esineb hangetega seonduvalt muid takistusi (16, lk 22).

Esimene oluline direktiiv, mis reguleerib riigihangete korraldamist Euroopa Liidus, on 31.03.2014 jõustunud direktiiv nr 2004/18/EÜ. Direktiiv sätestab normid ehitustööde, asjade ja teenuste ostmise kohta avaliku sektori hangete puhul. Seda direktiivi nimetatakse ka klassikalise sektori direktiiviks. Teine riigihangete alane direktiiv on võrgustikega seotud sektori direktiiv, nr 2004/17/EÜ. Direktiiv kehtestab normid vee-, energeetika-, transpordi- ja postiteenuste sektoris tegutsevate ostjate riigihankemenetlusele. Klassikalise ja võrgustikega seotud sektori direktiivide regulatsioon on küllalt sarnane, kuid oluline erinevus seisneb selles, et võrgustikega seotud ettevõtjatele on jäetud rohkem vabadust riigihangete korraldamisel, nii menetluse liigi valikul, piirmäärade kui ka hankijate suhtes sätestatud kvalifitseerimistingimuste osas. Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastuse riigihange ja selle korraldamine allub Euroopa Liidus kehtivale klassikalisele direktiivile. Riigihangetega otseselt seotud Euroopa Liidu direktiive on veel, kuid nende tundmine pole niivõrd oluline, kuna need puudutavad õiguskaitset ning selleks ajaks, kui hakatakse lahendama õiguskaitse direktiivide rakenduselase kuuluvaid vaidlusi, on kaasatud juba spetsialiseerunud juristid (16, lk 22, 23, 24, 25).

Rahvusvahelisel tasandil mõjutab Eestis kehtivat riigihangete õigust Maailma Kaubandusorganisatsiooni riigihankeleping (edaspidi GPA). Nimetatud lepingu eesmärk on ühtlustada lepinguga liitunud riikide riigihangete alast regulatsiooni ning avada lepingu osalistele riikide vahel riigihangete turg. Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastuse riigihanke valguses on oluline teada, et kui läbiviidav riigihange on GPA-ga hõlmatud, siis ei tohi diskrimineerida sellega ühinenud riike hankel osalemast (16, lk 26, 27).

Käesoleva töö autor arvab, et sisepuhastusteenuse riigihankel osalemise vastu, välisriikide pakkujatel huvi ei ole. Põhjusena võib välja tuua mitu asjaolu. Näiteks, muudab teiste riikide pakkujatel TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankel osalemise keerulisemaks juba see, et kõik hankedokumendid on eesti keeles. Nimetatud põhjus ei ole siiski peamine. Peamiseks põhjuseks võib pidada hangitava teenuse olemust. Nimelt koristusteenuse osutamiseks on vaja inimressurssi, kes kohapeal teenust osutaksid. Välisriigi pakkujal võib küll enda asukoha riigis olla nimetatud ressurss olemas, kuid Eestis mitte. Ei ole mõeldav, et välisriigi pakkuja tooks oma töötajad kaasa. Võimalikum variant on, et välisriigi pakkuja rajab Eestisse ettevõtte filiaali ning hangib vajaliku tööjõu kohapealt. Ühe riigihanke pärast sellise tegevuse ettevõtmisse, käesoleva lõputöö töö autor ei usu.

Tallinna Tehnikaülikooli puudutavate riigihangete puhul, tuleb arvestada ka ülikoolis kehtiva riigihangete korraldamise eeskirjaga, mis tugineb Eesti Vabariigis kehtivale riigihangete seadusele, kuid sisaldab täpsustusi riigihankega seotud dokumentide ja protsesside kohta, mida ülikooli struktuurüksused täitma ja järgima peavad. Organisatsiooni sisese eeskirja nõue tuleneb riigihanke seaduses § 13¹, kus sätestatakse, et kui asutuse poolt ühes eelarveaastas planeeritavate asjade ja teenuste riigihangete eeldatav kogumaksumus ületab 80 000 eurot või ehitustööde riigihangete eeldatav kogumaksumus ületab 500 000 eurot, siis tuleb kehtestada asutuse sisene hankekord(17, lk 5.)

3.2 Riigihangete korraldamise põhimõtted

Riigihangete korraldamise üldised põhimõtted, on sätestatud riigihankeseaduses paragrahvis 3. Seal sätestatud põhimõtted on olulised selleks, et nii hankija, pakkuja kui ka riigihangetega kokkupuutuvad riigiorganid saaksid riigihankeid reguleerivatest normidest samamoodi aru.

Esimene riigihankeseaduses sätestatud põhimõte, nõuab riigihange korralikku planeerimist, et tagatud oleks hankija rahaliste vahendite säästlik ja otstarbekas kasutamine. Eesmärk on kokku hoida hangete ettevalmistamise ja korraldamisega seotud kulusid ning saada paremaid hinna- ja hankelepingute tingimusi.

Teine põhimõte puudutab riigihanke läbipaistvust ja kontrollimise tagamist. Selleks on RHSis arvukalt üksiksätteid, mis käsitlevad hankemenetlusega seonduva teabe väljastamist ning aruandlust (17, lk 2).

Kolmandaks, ei tohi teha ühelegi hankel osalevale isikule põhjusega soodustusi ega kohelda kedagi teistega võrreldes halvemini. Selle põhimõtte eesmärk on tagada isikute võrdne kohtlemine (17, lk 2).

Neljandaks, sätestab seadus, et olemasolevat konkurentsi tuleb efektiivselt ära kasutada. See nõue eeldab seda, et hankija on enne riigihanke alustamist kursis turu olukorraga. Hankija valduses peab olema info, millised on uusimad tehnoloogiad ning kes on potentsiaalsed pakkujad.

Viiendaks, tuleb vältida konkurentsi kahjustavate huvide konflikti. Selline olukord võib tekkida, kui riigihanget ettevalmistanud isik on pakkumuste koostamise ajaks läinud tööle mõne pakkuja juurde. Huvide konflikt tekib ka siis, kui hankel osaleb firma, mille suhtes hanke tulemuste üle otsustaval isikul on isiklikud ärihuvid (17, lk 2).

Kuuendaks, võimaluse korral tuleb eelistada keskkonnasäästlike lahendusi. Keskkonnasäästlike lahenduste eelistamine tähendab, et hankija peaks juba hanke planeerimisel analüüsima, milline alternatiivsetest võimalustest hankega taotletava eesmärgi saavutamiseks kujutaks endast kõige keskkonnasäästlikumat lahendust (17, lk 2).

3.3 Hankelepingu liigid objekti järgi ja hankemenetluste liigid

Hankeleping riigihangete seaduse järgi on riigihanke tulemusena ühe või mitme isikuga sõlmitud vastastikuste varaliste kohustustega leping, mille esemeks on asjad, teenused, ehitustööd. Riigihanke seaduses nimetatud hankelepingute liikide süsteemse kirjeldamise muudab keerukaks

asjaolu, et neid pole liigitatud ühe tunnuse alusel. See tähendab, et lepingu liikide süstematiseerimiseks ei ole kasutatud, objekti alusel liigitamist. Esmane liigitus tehakse siiski objekti alusel. Kuna käesoleva lõputöö eesmärk ei ole süüvida riigihankeseadusest tulenevatele spetsiifilistele lepingu liikidele, siis annab lõputöö autor ülevaate kolmest põhilisest hankelepingu tüübist. Riigi hanke seadus paragrahv 4 lg1, et hankelepingu esemeks võib olla asjade ostmine, teenuse tellimine või ehitustööde tellimine (16, lk 80).

Vastavalt RHS paragrahv 4 lg4 asjade hankelepinguga ostetakse, üüritakse, renditakse või liisitakse asju, kas asja omandamise õigusega või ilma. Hankeleping, mis hõlmab lisaks asjade ko haletoomist või asjade paigaldustöid, arvatakse samuti asjade hankelepinguks (17, lk 2).

Ehitustööde hangelepinguna käsitletakse ehitustöö tegemist või ehitustöö tegemist koos projekteerimisega.

Käesoleva lõputöö seisukohalt on teenuse hankelepingu ülevaade kõige olulisem, sest sisepuhastusteenus hankimine, kuulub selle hankelepingu liigi alla. Teenuse hankelepingu eesmärgiks on hõlmata kõiki hankelepinguid, mille objektiks ei ole ehitustööde tellimine või asjade ostmine. Riigihanke seadus jagab teenused kahte kategooriasse: A kategooria ehk prioriteetsed teenused ning B-kategooria ehk mitteprioriteetsed teenused. Teenuste sellise jaotamise aluseks on tõenäosus, et konkreetse teenuse puhul võivad hankel osalemise vastu huvi tunda teise liikmesriigi pakkujad. Prioriteetsete ja mitteprioriteetsete teenuste olemust aitab paremini mõista järgmised näited. Prioriteetsete teenuste hulka kuuluvad maismaa –ja õhustransporditeenused, telekommunikatsiooniteenused, arvutiteenused, reklaamiteenused. Mitteprioriteetsete teenuste hulka kuuluvad hotelli –ja restoraniteenused, õigusabiteenused, tervishoiu ja sotsiaalteenused, meelelahutus –ja kultuuriteenused. Sisepuhastusteenus kuulub mitteprioriteetsete teenuste hulka ning seetõttu võib arvata, et hankele esitavad pakumised Eesti ettevõtted. Sellest tulenevalt rakenduvad sisepuhastuse riigihanke läbiviimisele märka leebivad hankemenetluse reeglid kui prioriteetsete teenuste puhul (16, lk 89, 90).

Riigihankeseadus annab hankemenetluse liikidena järgmised võimalused:

- 1) Avatud hankemenetlus;
- 2) Piiratud hankemenetlus;

- 3) Väljakuulutamise ja läbirääkimistega hankemenetlus;
- 4) Väljakuulutamise ja läbirääkimistega hankemenetlus;
- 5) Võistlev dialoog

Avatud hankemenetluse puhul võivad pakkumise kõik hankel osalemisest huvitatud ettevõtjad. Nimetatud hankeleping on üheetapiline ning sobib hankelepingute sõlmimiseks, mille eset on võimalik väga täpselt määratleda. Nimetatud hankemenetluse juures läbirääkimisi ei toimu. Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse hanke puhul on tegemist avatud hankemenetlusega ning selle hankemenetluse protsessi põhjalikumalt kirjeldab lõputöö autor peatükis 4. Teistest hankemenetluse võimalustest annab autor lühiülevaate, et selge oleks hankemenetluste valiku kriteeriumid (18, lk 81).

Piiratud hankemenetluse korral võib iga huvitatud isik esitada hankemenetluses osalemise taotluse koos oma kvalifikatsiooni tõendavate dokumentidega vastavalt hanketeates nõutule. Piiratud hankemenetlus on kaheetapiline. Esimeses etapis esitavad kõik hankel osaleda tahtvad ettevõtted taotlused. Pakkumuse saavad esitada ainult hankija poolt kvalifitseeritud taotlejad. Piiratud hankemenetlus sobib hästi hankelepingute sõlmimiseks, mille tehniline kirjeldus on keeruline ning seetõttu võtab pakkujate hindamine kaua aega (18, lk 85).

Võistlev dialoog on paindlik hankemenetluse liik. Antud hankemenetluse liik, on mõeldud kasutamiseks keerukate ja suurte avaliku ja erasektori koostööprojektide puhul, kus hankija ei ole enne hanke algust objektiivselt kindlaks määrama oma vajadusi rahuldavaid tehnilisi kirjeldusi, ega piisava täpsusega määratleva hankega seotud õiguslikke asjaolusid ning rahaliste vahendite vajadust. Võistleva dialoogi korral võib iga huvitatud isik esitada hankemenetluses osalemise taotluse ning seejärel valib hankija objektiivsete ja mittediskrimineerivate kriteeriumide alusel taotlejad, kellega dialoogi alustada (18, lk 87, 88).

Väljakuulutamise ja läbirääkimistega hankemenetluse puhul saab iga huvitatud isik esitada hankemenetluses osalemise taotluse koos oma kvalifikatsiooni tõendavate dokumentidega, mis peavad vastama hanketeates nõutule. Pärast taotlejate kvalifitseerimist või nende väljavalimist teeb hankija nendele pakkumuse esitamise ettepaneku, lisades sellele hankedokumendid või vastava viite veebiaadressile. Seejärel peab hankija pakkujatega esitatud pakkumuste alusel

läbirääkimisi, et vajaduse korral kohandada neid hanketeates ja hankedokumentides seatud nõuetele ja valida välja edukas pakkumus. Läbirääkimistega hankemenetlus on vabam kui avatud või piiratud hankemenetlus aga ka vähem läbipaistev (18, lk 91, 92).

Väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetlus on üheetapiline menetlus, mille korral hankija peab hankelepingu tingimuste üle läbirääkimisi omal valikul ühe või mitme huvitatud isikuga, esitades nendele eelnevalt hankedokumendid. Antud hankemenetlus on kõige vähem läbipaistev menetlus ja seetõttu on selle kasutamine lubatud vaid rangelt sätestatud juhtudel (18, lk 93, 94).

4. TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOI SISEPUHASTUSTEENUSE HANKE LÄBIVIIMINE

Käesoleva lõputöö autori peamine ülesanne Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastuse riigihanke läbiviimisel, oli hankelepingu tehnilise kirjelduse koostamine ning selle koostamiseks vajalikke algandmete kogumine ja süstematiseerimine. Töö autor tugines tehnilise kirjelduse ettevalmistamisel ja analüüsimisel Eesti Standardikeskuse poolt avaldatud standarditele EVS 910:2011 „Kinnisvara korrashoiu hanke dokumentide ja nende koostamise juhend ning EVS 914:2012 „Koristusteenuse kvaliteedi kokkuleppimine ja kontrollimine“.

Standardi EVS 910:2011 eesmärk on aidata tagada tellija rahaliste vahendite läbipaistev otstarbekas ja säästlik kasutamine, isikute võrdne kohtlemine ning konkurentsitingimuste efektiivne kasutamine kinnisvara korrashoiu hankel. Standard EVS 910:2011 jaotab kinnisvara korrashoiu hankeprotsessi kolme etappi. Esimene etapp käsitleb kinnisvara korrashoiu teenuste vajaduste väljaselgitamist. Teine etapp käsitleb teenuste sisu määramist ja kirjeldamist. See tähendab tehnilise kirjelduse koostamist kogutud andmete põhjal. Kolmas etapp käsitleb teenuste hankimise protsessi ehk hankemenetluse läbiviimist (19, lk 7, 8).

4.1 Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse hanke dokumentide koostamiseks vajalikke lähteandmete väljaselgitamine

Vastavalt standardis EVS 910:2011 sätestatule, tuleb enne hanke dokumentide koostamisega alustamist, välja selgitada hanke lähteandmed, korrashoiu lähtetase, kinnisvara omaniku eesmärgid ning kinnisvara kasutajate vajadused. Lähteandmed on hanke teostamise aluseks. Hanke lähteandmete väljaselgitamise eesmärgiks on koguda sisepuhastusteenuse hankimiseks vajalikud lähteandmed, milleks on TTÜ-s koristavate ruumide register, praegu kehtivad lepingud ja dokumendid, mis on seotud TTÜ sisepuhastusteenusega. Samuti senised sisepuhastusteenust

puudutavad koristusaktid ja hooldusjuhendid. Koguda tuleb ainult hanke ettevalmistamiseks vajalikud dokumendid, et saada sealt informatsiooni tehnilise kirjelduse koostamiseks. Lähteandmete väljaselgitamisel on oluline paika panna ka hanke ajagraafik. Tulenevalt Tallinna Tehnikaülikoolis suurusest, algas tehnilise kirjelduse koostamiseks vajalikke dokumentide kogumine juba 2013. aasta detsembris, kui käesoleva lõputöö autor kogus kokku olemasolevad ruumide registrid, ehitusjoonised ning TTÜ sisepuhastusteenusega seotud lepingud (19, lk 9).

EVS 910:2011 järgi tuleb lähteandmete põhjal välja selgitada kinnisvara objekti lähtetase. Lähtetaseme eesmärgiks on kindlaks teha kinnisvara objekti hetkeolukord ja võimalikud probleemid. Selles etapis täiendatakse puudulikku dokumentatsiooni. TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilise kirjelduse koostamiseks vajalikke lähteandmete analüüsimine viis mõistmiseni, et ruumide registris olevad andmed, ei ole usaldusväärsed ning uuemad õppehooned puuduvad registrist. Puudus terviklik register, milles oleksid kõik sisepuhastusteenust vajavad ruumid. Enne uue ruumide registri koostamist tuli käesoleva lõputöö autoril selgeks teha, mis on loodava ruumide registri eesmärk. Loodav register pidi andma ülevaate kinnisvara objektile olevate ruumide arvust, pindaladest, ruumitüüpidest ning valdajatest. Oluline oli, et registris olevad ruumide tähistused vastaksid tegelikule olukorrale. Ebatäpsuste likvideerimiseks tuli kasutada mitmeid andmete allikaid. Lisaks ehitusjoonistele ka ruumide üleandmise- ja vastuvõtmiseakte: tegemist on dokumentidega, millega ülikooli haldusosakond annab ruumid instituutide kasutusse. Ruumide valdajate välja selgitamiseks oli vajalik koostöö teaduskondade ja instituutide töötajatega. Ruumide registri järk-järguline täiendamine ja parandamine toimus kolme kuu jooksul ning tulemuseks oli terviklik ruumide register, mille näitlikustamiseks on autor lisanud Tabeli 3

Tabel 3

TTÜ ruumide registri näidis tabel

Õppehoone	Korrus	Tähis	Pindala m ²	Ruumi tüüp	Ruumi valdaja	Ruumi valdaja
VI	2	VI-201	48,7	auditoorium	Materjalitehnika instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-202	16	kabinet	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-203	15,6	kabinet	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-204	15,6	kabinet	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-205	16,4	kabinet	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-206	16,5	labor	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-207	27	töõruum	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond

Tabel 3 järg

Õppehoone	Korrus	Tähis	Pindala m ²	Ruumi tüüp	Ruumi valdaja	Ruumi valdaja
VI	2	VI-208	17,7	labor	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-209	16,3	tolmune labor	Materjalitehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-210	35,3	koridor	Haldustalitus	Haldusosakond
VI	2	VI-211	6,5	abiruum	Haldustalitus	Haldusosakond
VI	2	VI-212	34	auditoorium	Soojustehnika Instituut	Mehaanikateaduskond
VI	2	VI-213	35,8	kütustelabor	Soojustehnika Instituut	Mehaanikateaduskond

Allikas: Ehitusjooniste põhjal koostatud autori tabel

Sisepuhastusteenuse seisukohalt, on võimalikult täpne info koristavate ruumide kohta esmatähtis. Kuna sisepuhastusteenuse hinna kujundamise olulisemaid aluseid on koristavate ruumide pindala ning tüüp. Ruumitüübi järgi saab prognoosida, millised on selle teatud ruumitüübi vajadused puhtusekvaliteeti silmas pidades – mõjutab hinna kujunemist. Aktuaalsete andmetega ruumide register, on kinnisvara objekti lähteandmetest kõige olulisem, sest ruumide registrile tuginedes saab välja arvutada koristatavate pindade suurused ning ruumide registri abil, on võimalik grupeerida ruume lähtuvalt nende funktsioonist. TTÜ ruumide registri miinuseks on see, et selles ei ole täpset infot ruumis kasutatud viimistlusmaterjalide ning nende seisukorra kohta. Praeguse registri põhjal, on õppehooneid mitte tundval isikul raske saada täpset infot ruumi viimistlusmaterjalide ning nende kulumise kohta, ilma ruumides füüsiliselt viibimata.

Kinnisvara omaniku eesmärgid selgitatakse välja selleks, et teada saada kinnisvara korrashoiu hankijate nõudmised ja soovid. Kinnisvara omaniku kesksed eesmärgid seoses kinnisvara korrashoiuga, on eelkõige kasutajate rahulolu, turvalisuse, ohutuse, kinnisvara säilimise ja selle väärtuse tõstmise ning keskkonnaprobleemidega seotud eesmärgid (19, lk 11).

Kasutajate vajaduste välja selgitamise tulemusel, saadakse teada kinnisvara kasutajate arvamus kinnisvaraobjekti korrashoiu hetkelisest kvaliteeditasemest ja arengu vajadustest. Kasutaja rahuolu välja selgitamiseks, tuleb läbi viia uuring. Käesoleva lõputöö autor viis Tallinna Tehnikaülikoolis läbi kasutajate rahulolu uuringu (Lisa 2), mille eesmärk oli saada tagasisidet, kuidas ollakse rahul puhtusekvaliteediga ning kui oluliseks puhtusekvaliteeti peetakse. Autori eesmärk oli luua anonüümne küsimustik, mis peegeldaks kasutajate üldisi hinnanguid TTÜ sisepuhastus kvaliteedile. Küsimustikus ei tasu küsida keerulisi ning liiga detailidesse laskuvaid küsimusi. Küsimustiku põhirõhk peab olema tagasiside saamisel koristusteenuse kvaliteedi kohta, mitte koristamise teostamise aegade ja sageduste kohta.

TTÜ sisepuhastusteenuse rahulolu küsitluses osales 146 TTÜ töötajat. Põhjus, miks autor otsustas küsitluses pöörduda TTÜ töötajate poole on selles, et töötajad viibivad kinnisvara objektidel pikemalt ning aastaringelt stabiilselt. See suurendab võimalust, et vastaja hinnang puhtusekvaliteedile, on kujunenud pikema perioodi jooksul ning seetõttu võib pidada hinnanguid puhastusteenuse kvaliteedile usaldusväärseks.

Läbiviidud küsitlusest selgub, et töötajate rahulolu sisepuhastusteenuse kvaliteediga üldises plaanis, ei saa väga positiivseks pidada. Autor kasutas kasutaja rahulolu hindamisel hinnangu skaalat ühest kümneni, kus 1 tähendas hinnangut väga halb ning 10 hinnangut suurepärase. TTÜ sisepuhastusteenuse üldist kvaliteeti hinnati keskmiselt 6,45 palli vääriliselt. Seejuures puhtusekvaliteediga üldises plaanis rahulolematuid oli 21%. Puhtuse kvaliteeti üldises plaanis rahuldavaks või heaks hinnanute protsent kogu valimist, oli vastavalt 63% ja 16%. TTÜ töötajad pidasid töökeskkonna puhtuse kvaliteeti väga oluliseks. Seda võib järeldada sellest, et 10-palli hinnangu skaalal, hindas TTÜ töötaja töökeskkonna kvaliteedi olulisust keskmiselt 9,35 palli vääriliselt. Töökeskkonna esteetilisust, pidas ebaoluliseks ainult 3% vastanutest.

Küsitluses andsid TTÜ töötajad eraldi hinnangu töökabinettide puhtusele ning üldkasutatavate pindade puhtusele. Üldkasutatavad ruumid käesolevas kontekstis, on koridorid, seminariruumid, trepikojad, pesuruumid ja tualettruumid. Erinevate ruumitüüpide puhtuse kvaliteedi kohta tagasiside, annab võimaluse kasutada saadud tagasisidet kvaliteediprofiili koostamisel. Seetõttu sisaldas küsitlus küsimust, mis uuris kasutajatelt, millise ruumielemendi puhtusekvaliteet kõige rohkem parandamist vajab. TTÜ töötajad soovivad kõige rohkem põrandate puhtusekvaliteedi parandamist. Sellise vastuse andis 45,9% vastanutest. Kõige rahulolevamad ollakse lagede puhtuse kvaliteediga. See järeldub sellest, et lagede puhtuse kvaliteedi parandamise seadis olulisemaiks ainult 2,1% vastanutest. Küsitlusest selgus, et TTÜ töötajate rahulolu üldkasutatavate ruumide puhtusega kvaliteediga, on väiksem kui rahuolu töökabinettide puhtuse kvaliteediga. Töötajate rahulolu 10-palli skaalal töökabinettide puhtusega, oli keskmiselt 6,3 palli ning üldkasutatavate pindadega keskmiselt 5,62 palli.

Lõputöö autori arvates on kasutajate kaasamine sisekoristusteenuse kvaliteedijuhtimisse õige. Kasutajatelt saadud operatiivne tagasiside, on oluline tellija esindajatele, sest selle põhjal on võimalik aru saada, millistele teenusekvaliteeti puudutavatele probleemidele tuleb tähelepanu pöörata. Küsitlusest selgus, et 28,1% vastanutest ei tea, kelle poole sisekoristust puudutavate

probleemidega pöörduma peab. 32,2% vastanutest pöördub, aga otse koristajate poole. See tähendab, et ainult 39,7% sisekoristust puudutavatest probleemidest jõuab tellija esindajateni. Lõputöö autori arvates, on selline statistika murekoht, sest omamata ülevaadet kasutajate pretensioonidest, on keeruline teenusekvaliteedi paremuse poole juhtida.

Küsitlusest selgub, et tagasisidet andnud TTÜ töötajad ei tea, millised on koristaja tööülesanded kabinettide koristamisel. 71 % vastanutest hindas enda teadmisi koristaja tööülesannetest 10-palli skaalal vähem kui 6-palli vääriliselt. Käesoleva lõputöö autori arvates raskendab välja toodud näitaja kasutajatelt adekvaatse tagasiside saamist. Nimelt, kui kasutajatel ei ole infot puhastusteenindaja kohustuste kohta koristamisel, siis on kasutajatel raske hinnata tehtud töö kvaliteeti. Näiteks kui ruumi kasutaja ei ole kursis, et kontoritehnika puhastamine kuulub koristusteenuse alla, siis võib juhtuda, et nimetatud tegevuse tegemata jätmisel koristajate poolt, ei jõua informatsioon puudujääkidest tellija esindajateni. Kasutajate madalad teadmised koristusteenuse tingimuste kohta, annavad töövõtjale suuremad võimalused osutada ebakvaliteetset teenust, ilma et tellijal selle kohta informatsiooni oleks.

4.2 Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse tehnilise kirjelduse koostamine

Käesoleva lõputöö autori peamine ülesanne Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse hankedokumentide koostamisel, oli tehnilise kirjelduse koostamine. Eesti Vabariigi riigihanke seaduses tähenduses on tehniline kirjeldus hankija poolt hankelepingu eseme kirjeldamiseks vastavas valdkonnas tegutsevatele isikutele arusaadavat terminoloogiat ja täpsuse astet kasutades hankelepingu esemeks olevate asjade või teenuste omaduste ja oluliste tunnuste loetelu. Riigihanke seadus määratleb eraldi ehitustööde tehnilise kirjelduse olemuse: ehitustööde hankelepingu esemeks olevate ehitustööde omaduste ja neile esitavate tehniliste nõudmiste kogum. Käesoleva lõputöö seisukohalt on oluline mõista riigihanke seadusest teenuse tehnilist kirjeldust puudutavaid sätteid. Tuginevalt seaduses sätestatule, võib teenuse tehnilises kirjelduses muuhulgas kirjas olla keskkonnakaitsenõuded ning kvaliteedinõuded (17, lk 14, 15).

Riigihanke seadus sätestab tehnilise kirjelduse koostamiseks kasutatavate tehniliste normide ja standardite kasutamise hierarhia. Kui valdkonnas, milles tehnilist kirjeldust koostatakse, puudub

Eesti algupärane standard võetakse hankelepingu eseme tehnilise kirjelduse koostamise aluseks alltoodud järjekorras:

- 1) Eesti standardiks ülevõetud Euroopa standard
- 2) Euroopa standard
- 3) Euroopa tehniline tunnustus, mille on andnud Euroopa Liidu liikmesriigi määratud tunnustusasutus ja mis kinnitab, et tehnilisest seisukohast lähtudes sobib toode ettenähtud otstarvet täitma oma omaduste poolest, mis vastavad ehitustöödele esitatud põhinõuetele, oma tunnuste ja ettenähtud rakendamis- või kasutustingimustele vastavuse poolest.
- 4) ühtne tehniline kirjeldus, mis on kehtestatud vastavalt Euroopa Liidu liikmesriigi poolt tunnustatud ja Euroopa Liidu Teatajas avaldatud menetlusele;
- 5) rahvusvaheline standard;
- 6) mõne Euroopa standardiorganisatsiooni kehtestatud tehniline kontrollsüsteem;
- 7) ehitustööde projekteerimise, arvestusmeetodite või teostamisega või toodete kasutamisega seotud Eesti algupärane standard, Eesti tehniline tunnustus või Eesti tehniline kirjeldus (17, lk 15)

Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse tehnilise kirjelduse koostamisel kasutatud standardid, on Eesti standardiks ülevõetud Euroopa standardid ning seadusest tulenevalt, on nende kasutamine algupärase tehnilise normi puudumisel, kõige eelistatum. Oluline on mõista, et igale viitele, mis tehnilises kirjelduses mõnele standardile tehakse kui pakkumuse tehnilisele kirjeldusele vastavuse kriteeriumile, täiendatakse märkega „või sellega samaväärne“ (17, lk 15).

Tehnilises kirjelduses ei tohi nimetada kindlat ostuallikad, patenti, kaubamärki, tüüpi, päritolu ega tootmisviisi, mis võiks anda mõnele pakkujale eelise teiste pakkujate ees. Tehniline kirjeldus peab tagama kõikidele pakkujatele võrdsed tingimused pakkumuse esitamiseks ega tohi tekitada objektiivselt põhjendamatuid takistusi riigihangete avamisel konkurentsile. (17, lk 15)

Sisepuhastusteenuse tehniline kirjelduse eesmärk on võimalikult täpselt kirjeldada teenuse sisu, mahtu ning teenusele esitatavad kvaliteedinõudmisi. Käesoleva lõputöö autor tugines

sisepuhastusteenuse tehnilise kirjelduse koostamisel eelnevatel aastatel kehtinud tehnilistele kirjeldustele. Tehnilise kirjelduse suurimad muudatused tulenesid sellest, et teenuse kvaliteedinõudmised ja nende kontrollimine, tuli tehnilises kirjelduses vastavusse viia standardiga EVS 914:2012 „Koristuse kvaliteedi kokkuleppimine ja hindamine“.

4.2.1 TTÜ sisepuhastusteenuse mahu kirjeldamine tehnilises kirjelduses

Tehnilises kirjelduses tuleb anda informatsiooni sisepuhastusteenuse mahust. Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse tehnilisse kirjeldusse võimalikult täpsete andmete saamiseks, tuli varasemas etapis loodud ruumide registrist välja võtta ruumid, mille koristamine ei kuulu hangitava teenuse alla. Koristavate ruumide hulgast jäid välja enamus tehnilisi ruume. Näiteks õppehoonete viimastel korrustel asuvad ventilatsioonikambrid, keldrikorrustel asuvad tehnoruumid, maa-alused parklad ning osaliselt laoruumid.

Koristavate ruumide mahu kirjeldamisel, ei piisa ainult õppehoonetes koristavate pindade mahtude andmisest. Kuna Tallinna Tehnikaülikoolis on ligi 3000. koristatavat ruumi, siis ei ole mõeldav tehnilisse kirjeldusse terve ruumide registri lisamine, sest pakkujal, kes objektiga tuttav ei ole, on raske sellisest andmete mahust vajalikku infot kätte saada. Pakkujatele info hoomatavamaks tegemiseks, on koristatavad ruumid grupeeritud ruumitüüpide järgi (Tabel 4

Tabel 4

TTÜ sisepuhastusteenuse mahtude ja sageduste näite tabel

III õppehoone									
0. korrus									
Ruumitüüp	m2	Koristamise tihedus							
		E	T	K	N	R	L	P	Märkused
koridor	184	x	x	x	x	x			enne kella 8:00 või pärast 19:00
labor	98	x	x	x	x	x			enne kella 8:00 või pärast 19:00
WC	16	x	x	x	x	x			enne kella 8:00 või pärast 19:00

Tabel 4 järg

Ruunitüüp	m2	Koristamise tihedus						Märkused
1. korrus								
kabinet	364	x		x		x		Kabinettide 104, 105 koristussagedus E,T,K,N,R enne kella 8.00.
koridor	393	x	x	x	x	x		Koristusaeg enne kella 08:00 või pärast kella 20:00.
labor	401	x	x	x	x	x		Ruumide 129, 130 koristussagedus E, N enne kella 8.00.
WC	24	x	x	x	x	x		Koristusaeg enne kella 8.00 või pärast kella 20.00.
õppeklass	146	x	x	x	x	x		

Allikas: (20, lk 2)

Näidis tabelis on III õppehoone keldrikorruse ja esimese korruse ruumid jaotatud ruunitüübi järgi gruppidesse ning on antud ruumi gruppide pindalad teatud korrusel. Sarnasel põhimõttel on koostatud tabelid kõikide õppehoonete korruste kohta. Sellise tabeli põhjal, on pakkujad võimelised endale selgeks tegema koristatavate pindade mahtusid ning ruumide jaotust.

Lisaks informatsioonile koristavate pindade mahtude ning ruumide jaotumise kohta, on oluline info koristamise sageduste kohta. Näidis tabelis 4 on igal ruunitüübi grupi juures, määratud selle grupi koristussagedus nädalapäevade lõikes. Näidis tabeli põhjal järeldub, et näiteks III õppehoone esimese korruse kabinetide koristamine peab toimuma kolm korda nädalas ning seda loogikal, et ruumid peavad koristatud olema tabelis ristiga märgitud päevaks. See tähendab, et III õppehoone esimese korruse kabinetid peavad olema koristatud esmaspäeva, kolmapäeva ja reede hommikuks. Märkuste lahtris on antud info, millal tuleb ruumide koristustööd teostada ning info ruumide kohta, mille koristamine toimub eritingimustel. Kirjeldatud tabelite loogika on Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses, mahtude ja sageduste kirjeldamiseks, kasutusel olnud mitu aastat. Käesoleva lõputöö autori ülesanne oli kontrollida uue ruumide registri põhjal tabelis olevate andmete vastavust ning samuti puudu olevate andmete lisamine mahtude ja sageduste tabelitesse.

Koristussageduste kindlaks määramisel, on lähtutud sellest, kui tihe on inimeste liikumine vastavatel pindadel ning kui kõrged on nõudmised puhtusele, tulenevalt ruumi funktsioonist. Töötajate kabinetides on üldjuhul liikuvate inimeste arv väga väike, võrreldes üldkasutatavate pindadega, näiteks nagu koridorid ja tualettruumid. Selles tulenevalt tuleb koridore ja tualettruume koristada sagedamini. Tallinna Tehnikaülikoolis toimub koridoride ja

tualettruumide koristamine üldjuhu viis korda nädalas. Majandus- ja sotsiaal teaduskonna hoones teostatakse üldkasutatavate pindade koristamist seitsmel päeval nädalas. See on tingitud sellest, et õppetegevus majandus-ja sotsiaalteaduskonna õppehoones, toimub ka nädalavahetustel. Õppehoonetes olevaid auditooriume ja laboreid tuleb koristada vähemalt 5 korda nädalas, kuna tegemist on pindadega, kus käib suur hulk inimesi.

Koristusaegade paika panemisel on eesmärgiks võetud, et puhastustööd peavad olema teostatud ajavahemikus, mil ülikoolis tegevust ei toimu. See tähendab, et inimeste töökabinette tuleb koristada pärast ülikooli töötajate tööpäeva lõppu või enne tööpäeva algust. Sellest tulenevalt on töökabinettide koristamise aeg pärast kella 19:00 või enne kella 08:00 hommikul. Keerulisem on olukord ühiskasutatavate pindade ning auditooriumitega. Auditooriumite kasutamise ajad erinevad õppehoonete lõikes. Näiteks majandus- ja sotsiaalteaduskonna õppehoones toimub õppetöö kella 21:00. õhtul. See tähendab, et koristamisteenust tuleb teostada hilistel õhtu tundidel. Õppehoonete laborites ei ole haruldased olukorrad, kus teadusprojektide raames, tegutsetakse ülikoolis öisel ajal. See tähendab, et ülikooli ruumide koristamine nõuab koristusteenust pakkuvatelt ettevõtetelt paindlikkust.

Puhastusteenindajate arvu määramisel tehnilises kirjelduses, on oluline mõista mitut aspekti. Kui tehnilises kirjelduses on määratud, et objektil peab olema teatud kindel arv puhastusteenindajaid, siis lepingu jõustumisel, võivad sellisest määratlusest tekkida probleemid. Nimelt, kui tellija poolt kindlaks määratud puhastusteenindajate arv objektil on liiga väike selleks, et saavutada nõutud kvaliteeditaset, siis on tellijal keeruline töövõtjat vastutusele võtta, kui töövõtja on täitnud tehnilise kirjelduses olevat nõuet puhastusteenindajate arvu kohta. Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse osutamiseks vajalikke puhastusteenindajate arv või siis vajalikke koristustundide arv, on välja kujunenud mitmete aastate jooksul. Arvestades TTÜ kinnisvara objekti suurust ja unikaalsust, ei saa eeldada, et igapäevaselt koristusvaldkonnas tegutsevad ettevõtted, suudavad selle objekti puhastusteenindajate vajaduse ainult standardites toodud näitajate põhjal selgeks teha. Tehnilises kirjelduses toodud puhastusteenindajate vajadus, peab olema informatiivne, andes ülevaate senisest praktilisest kogemusest.

Oluline on mõista, et puhastusteenust pakkuvad ettevõtted on efektiivsusest erinevad ning tellija peab lähtuma põhimõttest, et teenusega ostetakse tulemust. See kui paljusid puhastusteenindajaid ettevõtte nõutud tulemuse saavutamiseks peab rakendama, ei saa olla tellija poolt jäigalt kindlaks

määratud. Vajadusel on võimalik tehnilises kirjelduses ette anda minimaalne töötundide arv, mida töövõtja iga kuu peab objekti puhtana hoidmiseks täitma. Seda tasub kasutada ainult juhul, kui ollakse veendunud ette antud minimaalsete töötundide paikapidavuses.

Käesoleva lõputöö autori arvates, tuleks TTÜ sisepuhastusteenuse osutamiseks vajalikke töötundide ning koristamise sageduste kohta käivat informatsiooni veelgi täiendada. See tähendab, et praktilisel kogemusel tuginevatele töötundide arvule ja koristamise tihedustele, tuleks teha kriitiline analüüs. Koristamiseks vajaminevate ressursside välja selgitamiseks, on võimalik pöörduda valdkonna asjatundjate poole. Näiteks OÜ Puhastusekspert pakub reaalse koristus aja mõõdistamist. Mõõdistamiseks kasutatakse soomlaste poolt välja töötatud programmi *Siimi*, millesse sisestatakse konkreetse objekti kohta käivad andmed ning programm arvutab vajalikke töötundide vajaduse, võttes arvesse objekti spetsiifikat. Programm võtab arvesse möbleeritust, soovitud puhtusetaset ning kui tihti peab nõutud tase olema saavutatud. Programmi arvutatud koristamiseks vaja mineva ressursi ja praktika käigus välja kujunenud ressursi vajaduse võrdlemisel, saadav informatsioon, oleks väärtuslik. Saadud informatsiooni lisamine tehnilisse kirjeldusse, annaks pakkujatele reaalsest ressursi vajadusest ülevaate ning ala- ja ülepakkumiste tegemise tõenäosus väheneks.

4.2.2 TTÜ sisepuhastusteenuse tegevuste kirjeldamine tehnilises kirjelduses

Tehnilises kirjelduses peab olema info objektil teostatavate koristus ja puhastustööde käigus tehtavate tegevuste kohta. TTÜ-s teostatavad sisepuhastustööd, on võimalik määratleda standardi EVS 807:2010 abil, millele tuginedes hõlmab TTÜ sisepuhastusteenus: akende ja vitriinide pesu, siseruumide koristust, põhiotstarbeliste ja üldkasutatavate ruumide puhastamine, põrandate süvapesu ja põrandate kaitsetöötlust. TTÜ sisepuhastusteenust on võimalik jaotada kolmeks, lähtudes tööde teostamise iseloomust. Tehnilises kirjelduses on eraldi välja toodud hoolduskoristus, valvekoristus ning objektil teostatavad eritööd.

TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses, on hoolduskoristuse kirjeldamisel, lähtunud põhimõttest, et tellija ei pea töövõtjale rangelt ette kirjutama, milliseid sisepuhastustegevusi töövõtja objektil tegema peab, vaid et oluline on kindlaks määrata kvaliteedinõuded, millele teenus vastama peab. Siiski on oluline mõista, et tehtavate koristustööde kirjeldamisel, on oluline

roll pakkujate vahelise konkurentsi tagamisel, sest objekti mitte tundvatele pakkujatele, on objektil teostatavate tegevuste kirjeldustes vajaliku infot. Objektil tehtavate hoolduskoristust hõlmavate tegevuste lootelul, on informatiivne roll.

Tehtavate hoolduskoristustööde kirjeldamisel, on oluline mõista, et kirjeldamisel kasutatavad terminid ja mõisted, ei tohi vastuolus olla hoolduskoristuse kvaliteedi kokku leppimiseks kasutatud EVS 914:2012-ga. Käesoleva lõputöö autor kasutas TTÜ tehnilise kirjelduse hoolduskoristuse kirjeldamisel eelnevatel aastatel kehtinud TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilisi kirjeldusi ning standardit EVS 914:2012. Hoolduskoristuse alla kuuluvad tegevused on jaotatud nende soovituslikku teostamise sageduse järgi. See tähendab, et kirjeldatud on tegevused, mida tuleks nõutud kvaliteedi tagamiseks teostada iga päev, iga nädal ning iga kuu. Tehnilises kirjelduses on viidatud seisundi põhisele koristamisele, mis tähendab, et puhastustöid tuleb teostada vastavalt pindade seisukorrale, selliselt, et kvaliteedinõuded oleksid pidevalt tagatud. Hoolduskoristuse käigus teostavate tööde loetelus on püütud välja tuua erinevates ruumitüüpides tehtavate koristustööde erisusi. See tähendab, et auditooriumites ja kabinettides tehtavad koristustööd osaliselt küll kattuvad tualett- ja pesuruumides tehtavate töödega, kuid oluline on info erisuste kohta. Näiteks tualettruumide erisuseks kabinettidega võrreldes, on see, et tualettruumides, tuleb hügieenitarbeid lisada ja trappe veega täita. Sarnasel põhimõttel on erisused välja toodud ka koridorides ja fuajeedes.

TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses, on oluline nõue üldkasutatavate fuajeede ja koridoride masinpesu kohta. Nimelt nõutakse kõikide õppehoonete koridoride pesemist masinaga vähemalt 3 korda nädalas. Nõue tuleneb praktikast, et teisi puhastusmeetmeid kasutades, ei ole suudetud koridorides ja fuajeedes soovitud kvaliteedinõudeid täita.

TTÜ sisepuhastusteenus hõlmab valvekoristus, mille tingimused, on vajalik sätestada tehnilises kirjelduses. Valvekoristuse all mõistetakse terve tööpäeva vältel operatiivselt teostatavaid töid, mille eesmärk tagada objekti pidev vastamine nõutud kvaliteeditasemele. Valvekoristust teostavad puhastusteenindajad, peavad reageerima tellija poolsetele ülesannetele ning neid võimalikult kiiresti täitma. Valvekoristuse mahu määramisel, on keeruline rakendada sarnast põhimõtet nagu hoolduskoristuse puhul. See tähendab, et valvekoristajate arv objektil tuleb tellija poolt kindlaks määrata. Kuna valvekoristuse peamine ülesanne on operatiivselt teostada koristusega seotud töid, siis jättes tehnilises kirjelduses töövõtjale võimaluse ise otsustada, kui

palju valvekoristajaid vaja on, siis suur tõenäosus, et töövõtja määrab valvekoristajaid objektile liiga vähe. TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses, on nõutud kõikide õppehoonete peale kokku viie valvekoristaja olemasolu. Perioodidel, mille kohta on kindel teadmine, et valvekoristuse maht väheneb, on tehnilises kirjelduses määratud valvekoristajate arvu vähendamine: seda suvisel perioodil, kui õppetööd õppehoonetes ei toimu. Valvekoristuse teostamise ajad on üldjuhul samad ülikooli personali tööaegadega.

TTÜ sisepuhastusteenuse alla kuulub lisaks hoolduskoristusele ja valvekoristusele ka eritööde teostamine. Eritööde all mõistetakse puhastustöid, mis ei kuulu hoolduskoristuse alla. Eritöödeks on akende pesemine, klaasseinade, põrandate süvapesu ja vahatamine ja pehme mööbli puhastamine plekkidest. TTÜ tehnilises kirjelduses on antud eritööde eeldatav sagedus ühes kalendriaastas. Pakkujad peavad andma igale eritööle ruutmeetri hinna ning eritöid teostatakse vastavalt tellija poolsetele tellimustele. Võrreldes eelneva tehnilise kirjeldusega, tekkis vajadus põrandate süvapesu ja kaitsevahatamine viia eritööde alla. Seda põhjusel, et sõlmitava lepingu periood on 4 aastat ning peab arvestama võimalusega, et rahalisi ressursse vähendatakse. Eritööde teostamiseks on hankelepingus ettenähtud rahaline reserv. Eelnevalt kehtinud tehnilises kirjelduses, oli põhitööde seas põrandate süvapesu ja vahatamise teostamine 5. korral aastas. Põrandate süvapesu ja vahatamise mahtude kohta on koostatud tehnilise kirjelduse lisad, milles on ära toodud pinnad, millal töid teostatakse ning pindade suurused. Sarnasel põhimõttel on kirjeldatud kõik eritööd: antud on teostamise eeldatavad sagedused ning tehnilise kirjelduse lisades, on andmed eritööde mahtudest.

TTÜ sisepuhastusteenuste kompleksi, kuulub kõikides õppehoonetes olevate tualett- ja pesuruumide varustamine hügieenitarvetega. Võimalikult täpne info hügieenitarvete kulude kohta kuude lõikes, on pakkujatele oluline informatsioon, sest praktika näitab, et TTÜ sisepuhastusteenuse ühe kalendrikuu maksumusest, moodustavad hügieenitarbed keskmiselt 17%. Lisaks tualettruumidesse kuluvatele hügieenitarvetele, tuleb arvestada auditooriumites vaja minevate tahvlilappide ning prügikottidega. Tulenevalt hügieenitarvete suurest osast sisepuhastusteenuse maksumuse kujunemisel, on tehnilise kirjelduse lisas püütud anda võimalikult üksikasjalik ülevaade hügieenitarvete kuludest kuude lõikes.

4.2.3 TTÜ sisepuhastusteenuse kvaliteedi nõuete kokkuleppimine ja kontrollimise tingimuste määramine tehnilises kirjelduses

Tallinna Tehnikaülikooli sisepuhastusteenuse kvaliteedi määramisel ja kvaliteedi kontrolli teostamisel tuginetakse standardile EVS 914:2012 „Koristuse kvaliteedi kokku leppimine ja hindamine“. Standard on koostatud Põhjamaade standardi INSTA 800:2010 põhjal. INSTA 800 on loodud Soome, Norra, Taani, Islandi ja Rootsi koristusvaldkonna töövõtjate, avaliku ja erasektori kinnisvaraomanike, tööandjate liitude, teadusinstituutide ning ametiühingute esindajate koostöös. Standardi eesmärk on anda koristustööde kvaliteedile ühine alus, mis hõlbustab valdkonna teenuse tellijate ja teenuseosutajate vahelist koostööd. Standard kirjeldab siseruumide koristus- ja puhastustööde kvaliteedi kindlakstegemise ning hindamise süsteemi. Standard on kasutatav kõigi hoonete ja ruumitüüpide jaoks. Standardis on kirjeldatud kahte peamist kontrollimise põhimõtet visuaalne kontrollimine ja mõõtevahendite abil kontrollimine. Tallinna Tehnikaülikooli koristustööde kvaliteedi kontrollimiseks kasutatakse visuaalse kontrolli meetodit (21, lk 5).

Standardi EVS 914:2012 rakendamiseks oli vajalik koostada TTÜ-s koristatavate ruumide kohta kvaliteediprofiil. Kvaliteediprofiili oskuslik koostamine, on kvaliteetse koristusteenuse tugitala. Kvaliteediprofiili tabel hõlmab kogu hoolduskoristuse teenust kõikidel koristatavatel pindadel. Kvaliteediprofiili koostamiseks tuli selgeks, teha, millistesse ruumigruppidesse puhtuse kvaliteedinõuetest lähtuvalt TTÜ ruumid jagunevad. TTÜ kvaliteediprofiili koostamiseks konsulteeriti puhastusvaldkonna asjatundjatega Eestis. Koostöös valmis esialgne kvaliteediprofiil (Tabel 5), mida käesoleva lõputöö autor on täpsustanud ning muutnud.

Tabel 5

TTÜ siseruumide koristamise kvaliteediprofiil

Ruomitüüpide grupp:	A					B					C					D				
Kirjeldus	PUHAS, HÜGIEENILINE					PUHAS, ESINDUSLIK					KORRAS					PIISAV				
Ruumid puhtusastmete kaupa	Oppehoonete VIII, VI, II, IIB ja IV laborid, VII õppehoone 6.korrus					Kõikide õppehoonete nõupidamisteruumid, aula, aulatagune auditoorium					Kõikide õppehoonete kabinetid, auditooriumid, arvutiklassid, laborid, üldkasutatavad ruumid, koridorid, Glehni loss,					I, II, III õppehoone 0. korruse koridorid, majandusmaja aatrium, VI õppehoone katsehall				
NOUTAV TASE	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
MOBLEERITUS																				
Praht, lahtine mustus, tolm plekid	X						X					X						X		
Pinnamustus	X					X					X							X		
SEINAD																				
Praht, lahtine mustus, tolm plekid		X					X						X						X	
Pinnamustus		X					X						X						X	
PORANDAD																				
Praht, lahtine mustus, tolm plekid		X					X						X						X	
Pinnamustus	X					X					X								X	
LAGI																				
Praht, lahtine mustus, tolm plekid		X					X						X						X	
Pinnamustus	X					X					X								X	
Mööbel: laud, toolid, lambid, kapid, raamatuviiulid, sanitaartehnika, aknalauad jms. Seinad: vabad seinapinna d, ukсед, pistikupesad, lühtid, seinale kinnitatud juhtmekatted, torustikud jms. Põrandad: põrandapind, lahtised vaibad, uksepakud, trepid jms. Lagi: laepinnad, laelambid, nähtavad laekonstruktsioonid, torustikud, ventilatsiooniseadmed jms.															NOUTAVAD TASEMED: 5- mustust pole, parim visuaalne tase 4- nähtavat mustust pole, esinduslik tase 3- veidi mustust, esteetiline, põhitase 2- piiratult mustust, rahuldav, alla keskmise 1- märgatavalt mustust, madalaim lubatud tase					

Allikas: (21, lk 61 autori täiendused)

TTÜ kvaliteediprofiil jaotab kõikides õppehoonetes koristatavad ruumid nelja ruomitüüpide gruppi A, B, C ja D. Ruumide gruppidesse jaotamise aluseks, on vastavatele ruumidele esitatavad kvaliteedinõuded. Sellest lähtuvalt kuuluvad A gruppi ruumid, millele esitatakse kõige kõrgemad kvaliteedinõudmised. TTÜ puhul on kõrgeimate nõudmistega ruumideks teaduslaborid ning rektoraadi ruumid. Läbiviidud tagasiside küsitlusest järeldus, et tualettruumide esinduslik välimus ja puhtus, on inimestele ja organisatsiooni mainele väga oluline, sellepärast on tualettruumid ruumigrupis B. Kvaliteediprofiili põhitaseme moodustavad C gruppi kuuluvad ruumid. Sellesse gruppi kuulub enamus üldkasutatavatest pindadest nagu koridorid ja auditooriumid. D gruppi kuuluvates ruumides on nõutud kvaliteeditase kõige madalam. Olenemata sellest, et läbiviidud küsitluse tulemustest selgus, et lagede puhtusekvaliteediga on kõige vähem probleeme, on lagedele esitatud kõrged nõudmised. Seda selleks, et vältida ventilatsioonivahetuste ümbrusesse kogunevat mustust.

Tulenevalt sellest, et TTÜ-s koristamist vajavate ruumide arv on suur, siis kõikidele ruumidele täpse kvaliteedigrupi määramine, on ajamahukas tegevus. Seetõttu jäi täpne ja iga ruumi spetsiifikat eraldi arvesse võtve jaotamine ära. Käesoleva lõputöö autori arvates, tuleks ruumide

jaotamine lähitulevikus läbi viia. See tähendab, et ruumide registrisse tuleb lisada iga koristatava ruumi juurde, millisesse ruumigruppi ruum kuulub, lähtuvalt kvaliteediprofiilist. Selline informatsioon ruumide registris arvestaks ka spetsiifiliste ruumide vajadustega. Näiteks on ülikoolis laboreid, kus katsete tegemisel tekib palju tolmu ja lahtist mustust ning ruumi spetsiifikast tulenevalt, ei olegi vajadust ruume täielikult puhtaks saada. Igale ruumile täpse kvaliteedigrupi määramisel, tuleb kindlasti koostööd teha ruumide kasutajatega, sest kasutaja oskab kõige paremini anda infot enda kasutuses oleva ruumi vajaduste kohta. Lõputöö autori arvates, on vaja ruumide kohta kogutavat informatsiooni süstematiseerida, et kogutud infot oleks võimalikult lihtne ära kasutada. TTÜ infotehnoloogia talitus on arendamas TTÜ haldus tarkvara ning käesoleva lõputöö autori poolt loodud VI õppehoone ruumide register, on juba testimiseks programmi sisestatud. Loodava tarkvara abil, on võimalik ka ruumide ruumigruppidesse jaotamine kiiremini läbi viia ning saadud infot on kergem ära kasutada.

Kvaliteediprofiilis sätestatud ruumigruppidele, on määratud kvaliteeditasemed kõikides ruumides olevate pindade ja esemete kohta eraldi. See tähendab, et kvaliteeditasemed on määratud eraldi mööblile, seinadele, põrandatele ning lagedele. Standardis EVS 914:2012 on täpselt toodud pindade ja esemete gruppidesse kuuluvad ruumielemendid. See aitab välistada tellija ja töövõtja vahelisi vaidlusi teatud ruumielementide koristamise kohustuse üle.

Kuna standard jaotab mustuse kahte erinevasse rühma, siis peab ka kvaliteediprofiilis erinevate pindade-esemete gruppide kvaliteeditasemete paika panemisel, määrama eraldi mõlemas rühmas lubatud mustuse hulga. Tuginevalt standardile kuulub I rühma: praht, lahtine mustus, tolm ja plekid. II rühma kuulub pinnamustus (21, lk 11).

Kvaliteeditasemete määramisel kvaliteediprofiilis, tuleb kasutada standardis EVS 914:2012 olevat kvaliteeditasemete tabelit (Tabel 6).

Tabel 6

Kvaliteeditasemete tabel

Kvaliteeditase	I mustuse rühm				II mustuse rühm
	Ruumid (KA) kuni 15 m ² (k.a)	Ruumid (KA) > 15 kuni 35 m ² (k.a)	Ruumid (KA) > 35 kuni 60 m ² (k.a)	Ruumid (KA) > 60 kuni 100 m ² (k.a)	Ruumid (KA) kuni 100 m ²
5	K: 1 R: 1	K: 1 R: 2	K: 2 R: 4	K: 4 R: 6	K: 0 % R: 0 %
4	K: 2 R: 3	K: 3 R: 5	K: 5 R: 6	K: 7 R: 8	K: 10 % R: 10 %
3	K: 5 R: 6	K: 6 R: 8	K: 9 R: 12	K: 12 R: 18	K: 25 % R: 25 %
2	K: 7 R: 8	K: 8 R: 10	K: 13 R: 15	K: 18 R: 20	K: 50 % R: 50 %
1	K: 10 R: piiramatult	K: 12 R: piiramatult	K: 18 R: piiramatult	K: 24 R: piiramatult	K: 75 % R: 75 %
0	> tase 1	> tase 1	> tase 1	> tase 1	> tase 1
K: kergesti ligipääsetavad alad R: raskesti ligipääsetavad alad KA: kontrollala					

Allikas (21, lk 13)

Kvaliteeditasemete tabelis on määratud vastavalt ruumide suurustele, lubatud mustuse hulk kergesti ja raskesti ligipääsetavatel pindadel. Raskesti ligipääsetavad pinnad, on standardi tähenduses pinnad, mille puhastamiseks peab puhastusteenindaja olema ebamugavas asendis või pinnad, kus on palju esemeid või mööblit (21, lk 11).

TTÜ kvaliteediprofiili koostamisel, oli lähtuvalt ülikooli vajadustest oluline võimalikult täpselt kvaliteedinõuded määrata. Esitatavad kvaliteedinõuded ei tohi olla liiga karmid ega ka liiga leebed. Liiga kõrgete nõudmiste esitamisel ruumidele, kus seda vaja ei ole, tekitab tellija endale asjatuid kulutusi. Liiga leebete kvaliteedinõuete puhul teatud ruumides, muutub kvaliteedikontroll kui tööriist kvaliteedi tagamiseks, võimetuks. Kvaliteediprofiili koostamise põhimõtte täielikku selguse huvides toob käesoleva lõputöö autor järgneva näite: ruumigrupi C põrandatele esitatavate nõudmiste määramiseks, tuli hinnata, millisel hulgal mustust aktsepteeritakse nii I kui ka II rühmas, tuginedes kvaliteeditasemete tabelile. TTÜ kvaliteediprofiilis on C ruumigrupi põrandate I rühma mustuse kvaliteeditase 3 ning II mustuse rühma kvaliteeditase 4. See tähendab, et näiteks C ruumigrupi kuuluvast 52 m² auditooriumis tohib I rühma mustust kergesti ligipääsetavates kohtades olla kuni 9 ühikut ning raskesti

ligipääsetavates kohtades kuni 12 ühikut I rühma mustust. II rühma mustust võib samas auditooriumis nii kergesti kui ka raskesti ligipääsetavatel pindadel olla kuni 10% põranda pinnast. C ruumigruppi kuuluvate ruumide põrandapindade II rühma kõrge kvaliteedinõue, tuleneb sellest, et vältida põrandatele kinnistunud mustuse tekkimist ning seeläbi pikendada põrandakatte materjalide kasutusiga. Kõrged nõudmised põranda pindade puhtusele, tuginevad läbi viidud tagasiside küsitlusele, mille järgi peeti põrandate puhtuse kvaliteedi parandamist kõige olulisemaks. Kõrged nõudmised II rühma mustusele kõikides kvaliteedigruppides, peaksid viima puhtusekvaliteedi kõrgemale tasemele ning seeläbi peaks tõusma ruumi kasutajate rahulolu. Tuginedes puhastusvaldkonna spetsialistide teadmistele, tagasiside küsitlusele ning praktilisele kogemusele, määrati sarnaselt näites toodud põhimõtetele kvaliteeditasemed kõikidele pindade-esemete gruppidele.

Standardi EVS 914:2012 ei hõlma koristusega seotud teenuste osutamise hindamist ja kontrolli, nagu hügieenitarvikute lisamine, paberkorvide tühjendamine või tahvlilappide välja vahetamine. Sellistele tegevustele tuleb tehnilises kirjelduses määrata eraldi kvaliteedinõuded. TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses on kirjeldatud kvaliteedinõuded sellistele koristusega seotud tegevustele, mida standard ei hõlma. Eraldi on välja toodud kvaliteedinõuded hügieenitarvetega seotud töövõtja kohustustele, taimede hooldamisele ning auditooriumites vajaminevate tahvli puhastusvahendite seisukorrale.

Eritöödele kvaliteedi nõuete määramine, võib tunduda ebavajalik, sest eritööde järgselt peaksid pinnad vastama neile kvaliteediprofiilis kehtestatud nõudmistele. Siiski ei ole kvaliteediprofiilis võimalik sätestada, et süvapesu järgselt peavad pinnad olema kaetud kahekordse vahakihi või et enne vahatamist peab vana vahakiht olema täielikult eemaldatud. Sellised kvaliteeditingimused tuleb eraldi tehnilises kirjelduses sätestada. TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses, kirjeldatud kõikide eritööde kvaliteeditingimused.

Hoolduskoristuse kvaliteedi kontrollimisel tuginetakse standardis EVS 914:2012 kirjeldatud visuaalse kontrollimise meetoditele. Visuaalne ringkäik toimub hindaja ringkäiguna ruumis, mille käigus hindaja registreerib mustuse kõigil lepinguga hõlmatud pindadel. Ringkäik kujutab endast ruumi läbimist mööda loomulikku käigumarsruuti, hinnates samal ajal puhtust. Kontrollitavaid pindu on lubatud vaadata otse või nurga all. Kontrollimisel ei tohi kasutada abivahendeid nagu sõrmi, pliiatseid, tekstiili, lisavalgustust või muud sarnast. Kontrollimise

eesmärgiks on hinnata ruumide vastavust kvaliteediprofiilile, andes hinnangu „vastav või „mittevastav“. Mittevastavaks tunnistatakse ruumid, kus esineb rohkem lubatud mustust, kui kvaliteediprofiilis on lubatud (21, lk 15).

Tehnilises kirjelduses ei ole otstarbekas standardile tuginevat kontrolli standardist ümber kirjutada. Samuti ei ole mõistlik teatud punkte standardist ümber kirjutada ning neid tehnilises kirjelduses eraldi rõhutada. Kontekstist välja rebitud informatsioon võib tekitada arusaamatusi info mõistmisel ning sellest tulenevalt ei pruugi tellija ja töövõtja tehnilises kirjelduses toodud infost samamoodi aru saada. Selleks, et standardit oleks koristusteenuse kvaliteedi kokkuleppimiseks ja kontrollimiseks kasutada, peab tehniline kirjeldus sisaldama informatsiooni hoonete, ruumide ning nende jagamise kohta kontrollaladeks. Samuti peab olema määratud koristustööde ulatus erinevatel pindade-esemete gruppidel ning olemas peab kvaliteediprofiil vastavalt ruumitüüpidele. Sätestatud peab olema kontrolli valimiplaan, kontrolli ulatus ning sagedus.

Standard EVS 914:2012 sätestab statistikatingimused kontrolli läbiviimiseks. Standard annab võimaluse teostada, kas täielikku või pistelist kontrolli. Kuna TTÜ sisepuhastusteenus hõlmab üle 3000. ruumi, siis täielikku kontrolli on väga keeruline läbi viia. Seetõttu tuginetakse pistelise kontrollimise meetodile, sest suure kinnisvara objekti puhul võimaldab standardile tuginev pisteline kontrollimine anda adekvaatse hinnangu koristusteenuse kvaliteedile.

Standard annab kontrollalade loomisel mitu võimalust. Näiteks võib kontrollalaks olla hoone kõik teatud korrusel olevad ruumid, teatud kvaliteediprofiiliga ruumid või teatud tüüpi ruumid. TTÜ puhul võiks üheks kontrollalaks olla näiteks Energeetikamaja 4. korruse ruumid või kõik energeetikamaja töökabinetid. Selliste väikeste valimite korral, oleks võimalik standardile vastav kontroll suhteliselt väikese ajakuluga läbi viia, kuid TTÜ suurusega objekti puhul, annab selline meetod ülevaate väga väikesest osast koristatavatest ruumidest. Väikeste kontrollalade eeliseks on jällegi see, et väiksema mahulisi kontrole, oleks tellija esindajad võimelised läbi viima tihedamini, mis tagaks pideva koristusteenuse kvaliteedijuhtimise. Selleks, et pistelise kontrolli meetoditega saada ülevaate tervest koristusteenusest, kui maksimaalne aktsepteeritav kõrvalekalle nõutud kvaliteedist, on 4%, siis TTÜ puhul tähendaks see 150. ruumi kontrollimist. Standard soovib teenuse kvaliteedi kontrole läbi viia vähemalt 4 korda aastas. Kord kvartalis nii suure arvu ruumide kontrollimine on ajamahukas tegevus, arvestades, et ruume tuleb

kontrollida vahetult peale koristamist või äärmisel juhul hiljemalt enne ruumi edasist kasutamist. TTÜ tehnilises kirjelduses on standardi EVS 914:2012 tuginevate kontrollide kontrollaladeks valitud õppehooned. See tähendab, et iga õppehoone on eraldi kontrollala ning vähemalt 4 korda aastas viiakse läbi standardile tuginevat kvaliteedi kontrolli.

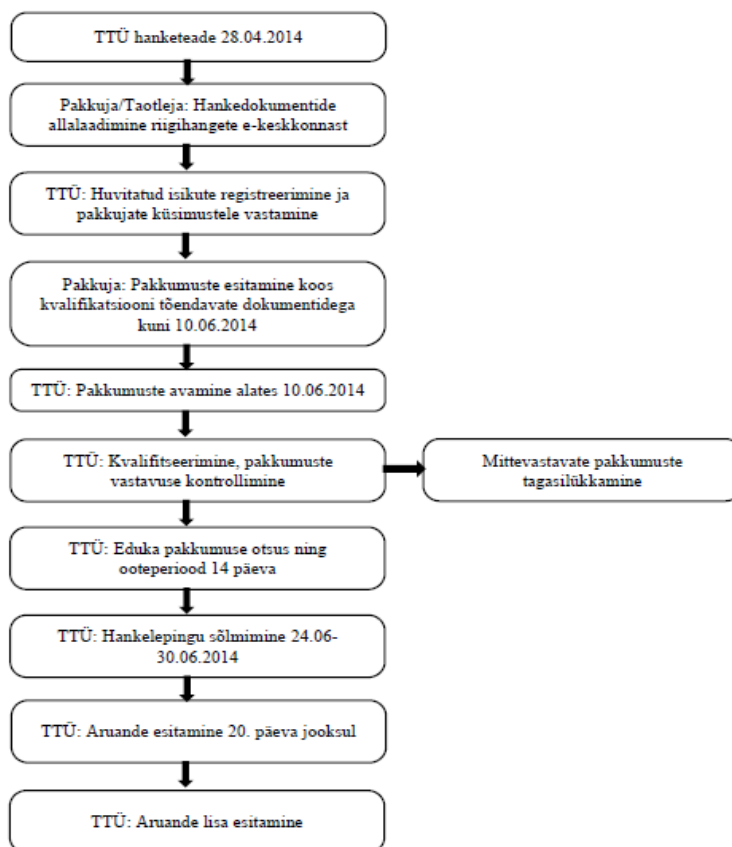
TTÜ sisepuhastusteenuse tehnilises kirjelduses on jäetud võimalus teostada kontrolle, mis ei vasta kõikides aspektides EVS 914:2012 järgi toimuvale kontrollile. Nimelt selleks, et tellija esindajatel oleks võimalik kiiresti reageerida kasutajate poolsetele märkustele koristusteenuse kvaliteedi probleemide kohta, siis sätestatakse tehnilises kirjelduses iga nädal toimuvate sisekoristusteenuse kontrollide teostamise põhimõtted. Standardi EVS 914:2012 kontrollidest erinevad iga nädalased kontrollid valimiplaani poolest. Iga üksiku ruumi koristuskvaliteedi hindamine toimub sarnaselt nagu sätestab standard EVS 914:2012.

Iganädalase kontrolli käigus valitakse kontrollitavaid ruume juhuslikult ning kontrollitavate ruumide arv ei ole fikseeritud. See annab võimaluse kontrollida vajadusel ka ainult ühte ruumi korraga. See annab tellija esindajatele võimaluse võimalikult väikese ajamahuga juhtida koristusteenuse kvaliteeti. See võimalus on eeliseks standardipõhise kontrolliga võrreldes, sest standardi põhise kontrolli puhul, tahtes kontrollida ainult üksikute ruumide kvaliteeti, peab kontrollima kogu kontrollala, kuhu kontrollida soovitud ruumid jäävad. Iga nädalaselt kontrollitud ruumide kohta vormistatakse kontrollaktid ning ühes kalendrikuus koostatud aktide põhjal otsustatakse, kas sanktsioone rakendatakse või mitte. Iga nädalaste kontrollide eesmärk on operatiivselt kontrollida ruume, mille koristuse kvaliteedi kohta on saadud negatiivset tagasisidet.

Kahe kvaliteedikontrollimise meetodi eesmärk on teineteist täiendada. Standardile EVS 914:2012-le tugineva kontroll, annab kord kvartalis laia ülevaate sisepuhastusteenuse kvaliteedist. Standardi põhise kontrolli põhjal on võimalik hinnata, kas töövõtja poolt pakutav teenus kui tervik vastab kvaliteediprofiilis kokku lepitud tasemele või mitte. Iga nädalaste kontrollidega on võimalik reageerida kiiret lahendust vajavatele koristusteenuse kvaliteeti puudutavatele probleemidele.

4.3 TTÜ sisepuhastusteenuse hankemenetlus ja kvalifitseerimistingimused

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke hankemenetluse liigiks on avatud hankemenetlus. TTÜ hankemenetluse protsessist annab ülevaate joonis 5.



Joonis 5. TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke menetluse protsessid. (autori joonis)

Esimeseks etapiks avatud hankemenetluse puhul on hanketeate avaldamine. Selleks esitab hankija registrile avaldamiseks hanketeate. Hanketeade peab olema sõnastatud selgel, et anda potentsiaalsetele pakkujatele objektiivne võimalus luua endale konkreetne ettekujutus teostavatest töödest ja nende teostamise kohast ning võimaluse koostada sellest lähtudes oma pakkumus. Kuna TTÜ sisepuhastusteenuse riigihange ületab rahvusvahelise riigihanke piirmäära, siis register saadab hanketeate avaldamiseks Euroopa Liidu TEDi andmebaasi ning seejärel avaldatakse hanketeate riigi hangete registris. Rahvusvahelise riigihanke piirmäär 2014-2015. aastal on 134 000 eurot. See tähendab, et piirmääraga sama suurte ja suuremate riigihanke maksumuste korral, on tegemist rahvusvaheliste riigihangetega. Kuna TTÜ sisepuhastusteenuse hankedokumendid on e-riigihangete keskkonnast elektroonselt kättesaadavad, siis sellisel juhul,

peab pakkujatel minimaalselt olema 40 kalendripäeva aega pakkumise esitamiseks. Eduka pakkumuse vastavaks tunnistamise korral, ei tohi lepingut sõlmida 14. päeva jooksul vastava teate avaldamisest. Selle aja jooksul on õigus teistel pakkumise teinud pakkujatel tehtud otsus vaidlustada. TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke dokumendid avaldati e-riigihanke keskkonnas 28.04.2014. Arvestades, et TTÜ sisepuhastusteenuse praegu kehtiv leping lõpeb 30.06.2014 avaldati hankedokumendid viimasel hetkel. Hilisem hankedokumentide avaldamine tähendaks, et hankemenetlusele esitatavad ajalised tähtajad, ei oleks võimaldanud uut sisepuhastusteenuse lepinguperioodi alustada 01.07.2014. Sellisel juhul tulnuks lepingut praeguse töövõtjaga kuu aega pikendada.

Teiseks hankemenetluse etapiks on hankedokumentide väljavõtmine. Hankedokumentide väljavõtmist peab võimaldama kõigile huvitatud isikutele. TTÜ sisepuhastusteenuse hankedokumentidega on võimalik tutvuda kõigil huvitatud isikutel e-riigihanke keskkonnas. Oluline on kõik hankedokumendid välja võtnud isikud registreerida, ja seda ka juhul, kui hankedokumente on võimalik välja võtta e-riigihangete keskkonnast. Hankedokumendid välja võtnud isikute registreerimine on vajalik, sest kõigil hankemenetluses osalevatel isikutel on õigus esitada küsimusi ja saada täiendatavad informatsiooni hankedokumentide kohta.

Kolmandaks hankemenetluse etapiks on pakkumuste esitamine. TTÜ sisepuhastusteenuse osutamiseks on võimalik pakkumisi esitada 40 päeva alates 28.04.2014 – 10.06.2014. Koos pakkumusega esitab pakkuja oma kvalifikatsiooni tõendavad dokumendid ning andmed vastavalt hankedokumentide nõutule. Seejuures on oluline mõista, et pakkuja kvalifikatsiooni tõendavad dokumendid, ei ole pakkumuse osa.

Neljandaks etapiks hankemenetluses on pakkumiste avamine. Pakkumiste avamise hetkeni hoitakse kõik pakkumised konfidentsiaalsetena ja suletuna. TTÜ sisepuhastusteenuse osutamiseks laekunud pakkumised avatakse 10.06.2014 e-riigihangete keskkonnas. Avamisel kontrollitakse ainult pakkumuste vastavust hankedokumentides näidatud pakkumuse struktuurile ning dokumentide loetelule. Avamise kohta koostatakse protokoll, mis saadetakse kõikidele pakkujatele, sellisena, et protokollis sisalduv info, ei kahjustaks pakkujate vahelist konkurentsi.

Viiendas etapis vaadatakse üle, kas on alust pakkujaid hankemenetlusest kõrvaldamiseks. TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankele kvalifitseerimiseks peab pakkuja vastavama mitmetele

riigihanke seaduses sätestatud nõudmistele, vastasel korral kõrvaldatakse pakkuja hankemenetluselt. Hankemenetlusest mõne pakkuja kõrvaldamise korral, on hankija kohustatud otsust kirjalikult põhjendama. Näiteks kõrvaldatakse pakkuja, keda või kelle seaduslikku esindajat on karistatud kuritegelikku tegevusega seotuse, riigihangete nõuete rikkumise või maksualaste süütegude toimepanemise eest ja kelle karistusandmed ei ole karistusregistrist kustutatud. TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke hankedokumentide hulka kuulub dokument, millega pakkuja peab kinnitama aluse puudumist enda hankemenetlusest kõrvaldamiseks (lisa 2).

Kuuendas etapis kontrollib hankija, kas pakkujate majanduslik- ja finantsseisund ning tehniline ja kutsealane pädevus vastavad sätestatud nõudmistele. TTÜ sisepuhastusteenusele kvalifitseerimiseks peab pakkuja andma informatsiooni enda majanduslikku- ja finantsseisundi kohta. Kuna TTÜ sisepuhastusteenuse aastane maksumus, on umbkaudu 4 00000 eurot, siis peavad pakkujad esitama 3 eelneva majandusaasta netokäibe, mille maksumus kokku peab olema vähemalt 7 00000 eurot. Sellise informatsiooni nõudmine kvalifitseerimistingimustes aitab vältida, lepingu sõlmimist pakkujaga, kelle finantsiline võimekus ei ole piisav TTÜ kinnisvara objekti teenindamiseks.

Sisepuhastusteenuse kvaliteedi seisukohalt on olulised tehnilisele ja kutsealasele pädevusele esitatavad nõudmised, mis peavad olema täidetud hankele kvalifitseerimiseks. TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankele kvalifitseerimiseks peab pakkuja olema 2011-2013 aastal teostanud vähemalt kaks sisekoristusteenust, mille mõlema maksumus peab olema vähemalt 200 000 eurot. Nimetatud nõudmine on tingitud sellest, et mitmed kinnisvara korrashoiu valdkonnas tegutsevad ettevõtted, kes ei ole spetsialiseerunud ainult sisekoristusteenuse pakkumisele, võivad netokäibe põhjal olla sobivad pakkujad, kuid sisekoristusteenuse osa sellest on väike. Varasemalt piisavalt suurte maksumustega hankelepingute teostamise nõue, aitab kindlustada, et pakkujal on olemas kogemus suurte kinnisvara objektide koristamisel ning võimekus täita lepingust tulenevaid tingimusi.

TTÜ sisepuhastusteenuse hankele kvalifitseerimiseks peab pakkujal olema teenuse osutamise kogemus vähemalt kolm aastat. Pakkujal peab olema Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu poolt väljastatud hooldus sertifikaat, millel on kolm tähti. Sertifitseerimise eesmärgiks on hinnata kinnisvara korrashoiu valdkonnas tegutsevate ettevõtete poolt pakutavat teenuse kvaliteeti ning juhtimiskorraldust. Kolme tähti hooldus sertifikaadi saamiseks peab ettevõtte

vastama mitmetele kvaliteedinõudmistele. Näiteks ettevõttes peab töötama vähemalt üks kinnisvara hooldusjuhi kutsetunnistusega isik ning ettevõttes peab olema kasutusel teenuse kvaliteedi juhtimissüsteem (21, lk 4).

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankele kvalifitseerimistingimustes nõutakse kinnisvara haldamise ja hooldamise valdkonna kvaliteedijuhtimissüsteemi, mis vastaks standardile ISO 9001:2008 Kvaliteedijuhtimissüsteemid või sellega samaväärse standardi tingimustele. ISO 9001:2008 edendab protsessikeskse lähenemisviisi omaksvõtmist kvaliteedijuhtimissüsteemi väljatöötamisel, rakendamisel ja selle mõjususe parandamisel, et suurendada kliendi rahuolu tema nõuete rahuldamise teel. ISO 9001 kehtestab nõuded kvaliteedijuhtimisele, mida organisatsioonid saavad kasutada oma sisemiste eesmärkide täitmiseks. Standard keskendub kvaliteedijuhtimissüsteemi mõjususele kliendi nõuete rahuldamisel (22, lk 5).

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankele kvalifitseerimistingimustes on nõutud, et TTÜ kinnisvara objektile peab olema määratud töödejuhataja, kellel peab olema kinnisvara hooldusmeistri tase 5. Nimetatud tasemel töödejuhataja pädevuste hulka kuulub näiteks mustuse liikide, määrumise põhjuste, puhastustehnoloogiate, erupuhastustööde tehnoloogia ja pinnakatte materjalide tundmine. Samuti peab töödejuhataja suutma planeerida teenuse osutamiseks vajalikke ressursse, sealhulgas inimressursse. Töödejuhataja peab tööpäeva ajal realselt objektile viibima. See nõue aitab vältida, et ettevõtte ei määraks nõutud kvalifikatsiooniga töödejuhatajat ainult formaalselt ning tegelikkuses isikud objektile ei viibi. Käesoleva lõputöö autori arvates, et peab TTÜ sisepuhastusteenuse kvaliteetseks osutamiseks, objektile olema rohkem kui üks tööde juhtimisega tegelev töövõtja esindaja. Kvaliteedi tagamiseks vaja minevate teenuse juhtimisega tegelevate isikute täpse arvu määramine hankedokumentides ei ole mõislik, sest ettevõtete töömeetodid on erinevad ning töödekvaliteedi juhtimisega tegelevate inimeste arv objektile, peaks olema töövõtja määrata. Tellija peab keskenduma soovitud teenusekvaliteedi saamisele ning milliste meetodite või inimressursside arvuga töövõtja soovitud tulemuseni jõuab, ei tohiks tellijat huvitada.

Seitsmendas hankemenetluse etapis osalevad ainult pakkujad, kes on täitnud kvalifitseerimistingimused. Selles etapis kontrollib hankija pakkumuste sisulist vastavust hankedokumentides sätestatule ning teeb kirjaliku otsuse pakkumuste vastavaks tunnistamise või tagasilükkamise kohta.

Kaheksandas etapis hindab hankija vastavaks tunnistatud pakkumusi hankedokumentides sätestatud hindamiskriteeriumite alusel. Pakkumuste hindamismeetodite valimisel on erinevaid võimalusi. Võimalik on lähtuda üksnes pakkumuse maksumusest. Sellisel juhul sõlmitakse leping majanduslikult odavaima pakkumusega. Teine variant on kasutada mitmeid hindamiskriteeriume, mille tulemusena sõlmitakse leping tervikuna soodsaima majanduslikku pakkumuse alusel.

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihankes hinnatakse pakkumusi üksnes majanduslikult soodsaima maksumuse alusel. Seejuures on pakkumuste maksumuste hindamisel eraldi välja toodud hoolduskoristus ja eritööd. Eduka pakkumuse aluseks on majanduslikult soodsaim pakkumine 100 väärtuspunkti skaalas. Sisekoristuse heakorra teenusele madalaima pakkumise teinud ettevõtte, saab 90 väärtuspunkti ning eritöödele madalaima pakkumise teinud ettevõtte saab 10 väärtuspunkti. Kõrgema maksumusega pakkumised saavad proportsionaalselt vähem punkte ning leping sõlmitakse kokku enim punkte kogunud pakkujaga.

Majanduslikult odavaima pakkumise ainsaks hindamiskriteeriumiks seadmine, mitme hindamiskriteeriumi asemel, tugineb mitmele aspektile. Standardis EVS 910:2011 on sätestatud, et hindamiskriteeriumite paika panemisel, tuleb hinnata, milline on nende mõju hankelepingu täitmisele, kui lepingu käigus ilmneb, et pakkuja ei suuda nõuete kohaselt täita mõnda tingimust, mis oli pakkumuste võrdlemise aluseks (lk 25). See tähendab, et kui TTÜ sisepuhastusteenuse pakkumuste hindamiskriteeriumiks oleks, kutsetunnistusega puhastusteenindajate arv objektil või töödejuhataja töötundide arv objektil, siis ei saa kindel olla, et nimetatud kriteeriumite tõttu parimaks pakkujaks osutunud ettevõtte, lepingu jõustumisel tingimusi täita suudab. Selliste hindamiskriteeriumite määramisel tekib oht, et tellija maksab teenuse eest kõrgemat hinda, kuid hindamiskriteeriumite aluseks olnud nõudmisi, pakkuja ei täida. Sellise olukorra vältimiseks on võimalik kohandada sanktsioone, kui töövõtja lepingu jõustumisel ei täida pakkumuses lubatud tingimusi (20, lk 25).

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke puhul on kasutatud põhimõtet, et ainsaks pakkumuste hindamiskriteeriumiks on hind ning teenuse kvaliteedi tagamiseks on sätestatud ranged kvalifitseerimismõnudeid pakkujatele, mis peaks tagama selle, et hankele kvalifitseerinud pakkuja pakkumus, on tasemel, mis rahuldab tellija nõudmisi.

Üheksandaks hankemenetluse etapiks on pakkumuse edukaks tunnistamine ning sellest teavitamine. Viie päeva jooksul alates otsuse vastuvõtmisest, on hankija kohustatud teavitama kõikidele pakkujatele, kelle pakkumus osutus vastavaks, hanke võitnud pakkuja pakkumust iseloomustavaid andmeid ja selle eeliseid tema pakkumusega võrreldes. Samuti peab teavitama edukaks tunnistatud pakkuja nime.

Kümneandaks hankemenetluse etapiks on hankelepingu sõlmimine, kui pakkujatele on hanketulemustest teavitamisest on möödunud kaks nädalat. Enne kahe nädala möödumist hanketulemustest teavitamisest sõlmitud hankeleping, on tühine. Peale ooteperioodi sõlmitud hankelepinguga loetakse hankemenetlus lõppenuks. Hankija on kohustatud esitama hankelepingu sõlmimise kohta riigihanke aruande registrile 20 päeva jooksul hankelepingu sõlmimisest arvates. TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke puhul, saadab register aruande avaldamiseks Euroopa Liidu TED andmebaasi.

KOKKUVÕTE

Kinnisvara keskkonna kasutajate rahulolu tehiskeskonnaga, mõjutab arvestataval määral sisepuhastusteenuse kvaliteet. Põhjendatult korras hoitud kinnisvara keskkond, suurendab kõikide põhitegevuste resultatiivust. Sisepuhastusteenuse olulisusele ja vajalikkusele, viitab kinnisvara korrashoiu standard EVS 807:2010, kus komplekstegevuse 300 heakorratööde all on mitmed alategevused, mis on seotud siseruumide koristamisega. Standardi komplekstegevuse 100 haldamine alla, kuulub muuhulgas kinnisvarakorrashoiu hangete läbiviimine. Lõputöö autor järeldeb sellest, et TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke läbiviimise puhul, on tegemist olulise kinnisvara keskkonna korrashoidu puudutava tegevusega

Kinnisvara keskkonna esteetilisusel ja puhtusel, ei ole oluline tähendus, ainult kasutajatele ja organisatsiooni mainele, vaid puhtusekvaliteet mõjutab ka hoone kasutusiga. Ebakvaliteetne sisepuhastus- ja koristusteenus toob kaasa pinnakatete määrdumise ning mustuse pikaajaline toime vähendab pinnakatete eluiga. Määrduvad pinnakatted mitte ainult, ei tekita tehiskeskonna kasutajates ebamugavustunnet, vaid on ka ohtlikud inimestele. Valesti teostatud puhastusteenus viib olukorrani, kus pinnakatted kaotavad oma kareduse, pinnad muutuvad libedaks ning seetõttu kasutajatele ohtlikuks.

Organisatsiooni maine kujundamisel ja tõstmisel mängib olulist rolli kinnisvarakeskkonna kvaliteet, sest organisatsiooni ja selle kõigi teenistuste tegevust hinnatakse korras oleva ja sobiliku kinnisvara alusel. TTÜ oma olemuse ja arengu perspektiivide tõttu pöörab ja peab veelgi rohkem pöörama tähelepanu kvaliteetse kinnisvara keskkonna kujundamisele. Soovides tõusta Läänemere piirkonna üheks juhtivamaks tehnikaülikooliks, ei saa eirata kvaliteetse tehiskeskonna rolli nimetatud eesmärgi saavutamisel. Tuginedes läbi viidud küsitlusele, on tehiskeskonna esteetilisus ja esinduslik väljanägemine äärmiselt oluline 97% TTÜ töötajatest. Käesoleva lõputöö autori leidis töös kinnitust, et kinnisvara keskkonna puhtusekvaliteet avaldab mõju nii inimestele, organisatsioonile kui ka hoone kasutuseale.

TTÜ töötajate rahulolu tagamiseks, tuleb sisepuhastusteenust oskuslikult hankida kinnisvara objektile, mille koristatava pinna suurus on 86 595 ruutmeetrit. Kinnisvara objekt koosneb 25. hoonest, milles leidub erineva funktsiooni, viimistluse, suurusega ruume. Ruumide pinnakatted ning ligipääsetavused koristamiseks, on igas õppehoones erisugused. Ülikoolis toimuv pidev õppe- ja teadustöö, seab piirangud sisepuhastusteenuse teostamise aegadele. Nimetatud parameetritele tuginedes, hindab lõputöö autor, TTÜ kinnisvara objekti sisekoristusteenuse osutamise seisukohast, üheks suuremaks ja keerulisemaks terves Eestis.

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke puhul, on tegemist teenuse hankelepinguga ning sisepuhastusteenuse hankimine, kuulub mitteprioriteetsete teenuste alla. Tulenevalt kuulumisest mitte prioriteetsete teenuste alla, on TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke läbiviimisele kehtestatud leebemad tingimused, kui seda oleksid prioriteetse teenuse hankimisel. TTÜ sisepuhastusteenuse hankimisel tuleb lisaks Eesti Vabariigi seadusandlusele, järgida Euroopa Liidu direktiive. Käesolevale lõputööle tuginedes, väidab autor, et riigihange on tõhus tööriist riigirahaliste vahendite otstarbekamaks kasutamiseks juhtimisel.

Selleks, et riigi rahaliste vahendite kasutamine, oleks otstarbekas ning et tagatud oleks hankija maksimaalne rahulolu, kõiki sisepuhastusteenust puudutavates aspektides, tuleb, et teenuse tehniline kirjeldus, koostada täpselt ning oskuslikult.

TTÜ sisekoristusteenuse tehnilises kirjelduses hankemahu kirjeldamiseks, vajalikke algandmete täpsustamise ja täiustamise vajalikkust, peab lõputöö autor väga oluliseks. Ruumide registri taas loomine, oli küll ajamahukas ja vaearikas tegevus, kuid õigete andmetega ruumide register, on teenuse tehnilise kirjelduse alustalaks. Lõputöö autori arvates, vajab loodud ruumide register täiustamist: lisada tuleks andmed pinnakatte materjalide ja nende seisukorra kohta.

TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke algandmete kogumise oluliseks etapiks, oli rahulolu küsitluse läbiviimine tehiskeskonna kasutajate hulgas. Rahulolu küsitlus andis hanke läbiviijatele teadmise, et TTÜ töötajate rahuolu sisepuhastusteenuse kvaliteediga, ei saa positiivseks lugeda. Lisaks negatiivsetele hinnangutele koristamise kvaliteedi osas, selgus, et TTÜ töötajatel on puudulikud teadmised koristusteenuse ja sellega seonduva kohta. Töötajatel on madalad teadmised koristajate töökohustuste ning selle kohta, kuhu tuleb sisepuhastusteenust

puudutavate probleemidega pöörduda. Lõputöö autor peab oluliseks kasutajate tagasisidet teenuse kvaliteedi hindamisel, kuid praegu jääb see potentsiaal kasutamata, sest suur osa tagasisidest jääb, kas täiesti saamata või on see suunatud töövõtja esindajatele. Lõputöö autor näeb vajadust kasutajate teadmisi sisepuhastusteenuse tingimuste kohta parandada, sest see aitab teenuse kvaliteeti mõjutada

Tehnilises kirjelduses mahtude ja puhastusteenuse sageduste kirjeldamiseks kasutusel olevad tabelid, on lõputöö autori arvates ülevaatlilikud ning mahtude osas ka täpsed, kuid koristusteenuse teostamise sagedusi, ei ole kriitiliselt analüüsitud. Koristamise sagedused on väljakujunenud praktilise kogemuse käigus ning suures plaanis rahuldavad kasutajate vajadusi, kuid autori arvates, tuleks sageduste määramisel koostööd teha koristusvaldkonna asjatundjatega.

Sarnane olukord on TTÜ siseruumide koristamiseks vaja mineva inimressursi vajadusega. Ligilähedaselt on vajalikku töötundide arvu objekti koristamiseks, võimalik küll praeguse teenuse osutaja praktilisest kogemusest hinnata, kuid lõputöö autor, peab vajalikuks andmeid täpsustada. Sellegipoolest, on oluline jääda kindlaks põhimõttele, et täpse inimressursi vajaduse üle, otsustab konkreetne töövõtja ning koristamiseks vaja minevate andmete täpsustamine, annaks võimaluse täpsemini määrata miinimum nõuded inimressursi suurusele.

TTÜ suurusega kinnisvara objektile olevate ruumide andmed, peavad olema süstemaatiliselt salvestatud. Lõputöö autori arvates, on käesoleval hetkel selles veel puudujääke, kuid TTÜ infotehnoloogia osakonna poolt loodav haldustarkvara, peaks aitama puudujääke kõrvaldada.

Standardi EVS 914:2012 rakendamine koristusteenuse kvaliteedi kokkuleppimiseks ja kontrollimiseks, nõudis lõputöö autorilt oluliste muudatuste sisse viimist tehnilisse kirjeldusse, võrreldes senise teenuse kirjeldusega. TTÜ sisepuhastusteenuse peamiseks põhimõtteks kujunes tulemuse põhine teenuse kirjeldus. See tähendab, et oluline on võimalikult täpselt määratleda, millist tulemust soovitakse ning see, kuidas seda saavutatakse, ei tohiks peamine olla. Oluline on mõista, et nõutavate tööde võimalikult täpne kirjeldamine, on siiski oluline objekti mitte tundvatele pakkujatele, sest tehnilisest kirjeldusest saadus info, on hinnapakumise koostamise aluseks.

Standardi EVS 914.2012 rakendamiseks vajalikku TTÜ kvaliteediprofiili koostamine, osutus keeruliseks ülesandeks. Lõputöö autor peab kvaliteediprofiili koostamisse, koristusvaldkonna

asjatundjate kaasamist, ainuõigeks otsuseks. TTÜ-s koristavate ruumide jagamine ruumi gruppidesse ning gruppidele kvaliteeditasemete määramine, nõudis lõputöö autorilt standardi põhimõtete ja TTÜ vajaduste koristusteenuse seisukohalt, väga täpset mõistmist. Ruumi gruppidele sätestatud kvaliteedinõudmiste määramisel, arvestati praktilist, kogemust, küsitluse tulemust ning koristusvaldkonna asjatundjate soovitusi. Lõputöö autor jõudis tehnilise kirjelduse koostamise käigus mõistmiseni, et ruumide jaotamine kvaliteedigruppidesse, ei saa toimuda pinnapealselt. See tähendab, et kõik koristatavad ruumid, tuleks eraldi üle vaadata ning hinnata, millisesse kvaliteedigruppi konkreetne ruum kuuluma peab. Paraku, ei olnud kirjeldatud tegevuseks enam piisavalt ajaressursi. Seetõttu võib TTÜ kvaliteediprofiili puuduseks pidada seda, et ruumid on jaotatud kvaliteedigruppidesse ruumitüüpe üldistades. Seetõttu võib kvaliteediprofiilis mõnele ruumile määratud kvaliteeditase, olla liiga kõrge või liiga madal. Lõputöö autor peab oluliseks kõikide ruumide eraldi üle vaatamist, sest see tagab, et määratud kvaliteedigrupp sobib ruumivajadustega. See tagab ka kvaliteedikontrolli efektiivsuse.

Standardi EVS 914:2012-le tuginev kvaliteedikontroll, kehtestab täpsed nõudmised nii kontrollimise protsessile, kui ka ruumide valimisele, mida kontrollitakse. Standardis sätestatud kontroll kaitseb võrdselt nii tellija kui ka töövõtja huve. Tulenevalt TTÜ suurusel, otsustati, et kvaliteedikontrollimiseks kasutatakse kahte meetodit. Esimene meetod, mis kõikides aspektides vastab standardis sätestatud kontrollile ning teine, mis erineb valimiplaani ja kontrollisageduste osas, standardis sätestatud kontrollimise tingimustest. Kaks meetodit täiendavad teineteist ning tagavad, et tellijal oleks võimalikult palju võimalusi koristusteenust kontrollida ja seeläbi teenuse kvaliteeti mõjutada. Lõputöö autori hinnangul, on standardile tugineva kvaliteedikontrolli valimiplaani valiku võimalused TTÜ koristusteenuse kontrollimisel, jäänud lõpuni analüüsimata. Seetõttu on praegu määratud valimiplaani tingimused ebamäärased ning see on autori arvates suureks puudujäägiks.

TTÜ sisepuhastusteenuse hankele kvalifitseerimiseks, peavad pakkujad vastama nii juriidilistele, finantsilistele kui ka tehnilistele nõudmistele, mille hankija on kehtestanud. Lõputöö autori arvates on tehnilisele- ja kutsealasele pädevusele esitatavad nõudmised eriti olulised, sest need näitavad pakkuja professionaalsust. Tulenevalt TTÜ kinnisvara objekti suurusel ning keerukusel, on finantsiliste ja tehniliste karmide tingimustega, püütud saavutada seda, et pakkujad oleksid võimalikult võimekad teenusepakkujad. See loob eelduse, et nende esitatud pakkumused, on tellija tingimustele vastavad ning ainsaks pakkumuste hindamiskriteeriumiks,

võib olla hind. Pakkumuste hindamisel kasutatava soodsaima majanduslikku meetodi kasutamise põhjuseks on oht, et teenuse osutamise faasis, ei pruugi pakkuja, pakkumuses esitatud tingimusi, mida võeti arvesse pakkumuste hindamisel, täita. Kvalifitseerimistingimuste ebaõige määramine muudab varasemas etapis hästi koostatud tehnilise kirjelduse väärtuse olematuks, sest lepinguliseks partneriks võib saada, ettevõtte, kes ei suuda tehnilises kirjelduses esitatud nõudmisi, tulenevalt piisava pädevuse puudumisest, täita.

Tulenevalt TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke olemusest, on tegemist rahvusvahelise avatud hankemenetlusega, millele on määratud täpne protsess. Tulenevalt hankemenetluse ajalistest tingimustest, avaldati TTÜ hanketeade viimasel hetkel, kui arvesse võtta, et uus leping peab kehtima hakkama kohe peale eelmise lõppemist. Lõputöö autori arvates, tuleks sarnaseid olukordi tulevikust vältida, varudes hankedokumentide koostamiseks rohkem aega. Samuti, tuleks dokumentide koostamiseks kasutada võimalikult palju valdkonna asjatundjate abi.

Käesoleva lõputöö ja TTÜ sisepuhastusteenuse riigihanke dokumentide koostamine, on autori viinud mõistmiseni, et riigihanke olemus, nõuab hanke läbiviijatelt palju oskusteavet. TTÜ kinnisvara objekti, kasutajate vajaduste, kinnisvara korrashoidu puuduvate standardite ja riigihanke tingimuste hea tundmine, on eelduseks sellele, et sisepuhastusteenuse hankimine õnnestuks. Lõputöö autori arvates, sai püstitatud eesmärk, sisepuhastusteenuse riigihanke läbiviimiseks vajalikke protsesside ja hankedokumentide põhimõtete avamine, täidetud.

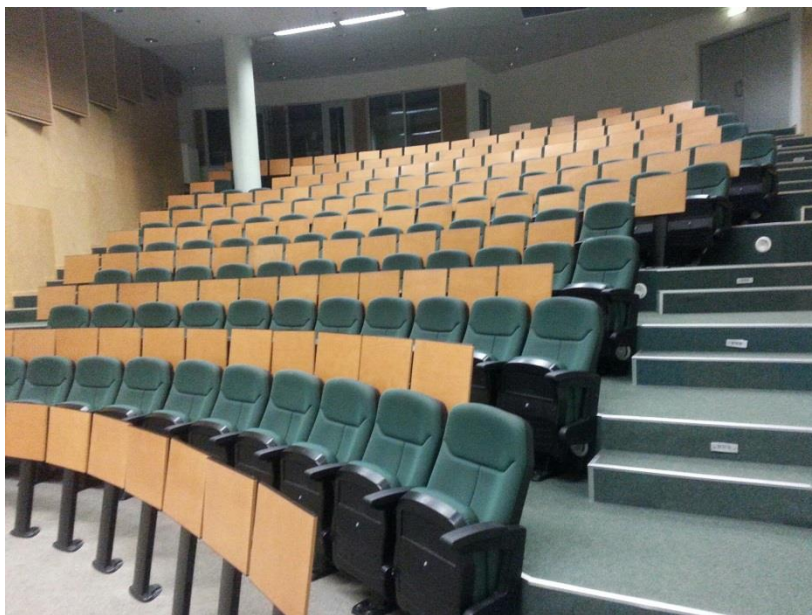
KASUTATUD KIRJANDUS

1. Madiste, E. Mitteresidendi kinnisvaratulu maksustamine Eestis Euroopa Ühenduse asutamislepingu kontekstis. // Maksumaksja (2008), nr 8.
<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=826>, 23. Märts 2014.
2. EKHHL: Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit. Kinnisvara hooldaja käsiraamat. Tallinn: TTÜ Kirjastus, 2008.
3. Ehitusseadus 15. maist 2002. // RT I 2002, 47, 297.
4. Liias, R. Norma, K. Pääro, M. Jaanus, S. Kröönström, J. Kinnisvara halduri käsiraamat. Tallinn: TTÜ Kirjastus, 2004.
5. Liias, R. Kinnisvara keskkonna kujundamise põhimõtted. Tallinn: TTÜ Kirjastus, 2003.
6. Liias, R. Iisjan, V. Udam, E. Alber, U. Suvi, V. Kröönström. EVS 807:2010 Kinnisvara keskkonna korraldamine. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2010.
7. Liias, R. Kinnisvara korrashoid. Käsiraamat asjatundjale. Tallinn: EKKHL, 2001.
8. Vabariigi Valitsuse määrus Töökohale esitatavad tervishoiu ja tööohutuse nõuded 14. juunist 2007 nr 176. // RT I 2007, 42, 305.
9. Tallinna Tehnikaülikool. Sisseastuja teatmik 2014. Tallinn: TTÜ Kirjastus, 2014.
10. Kaasik, I. Factum mente et manu. Tallinn: Aasta Raamat OÜ, 2008.
11. TTÜ nõukogu. Tallinna Tehnikaülikooli arengukava 2011-2015. Tallinn 2011
12. Järva, R. TTÜ kinnistud ja TTÜ maaüksused seisuga 01.01.2012. Tallinn, 2012

13. Järva, R. TTÜ kinnistud seisuga 01.01.2012. Tallinn, 2012
14. Rahandusministeerium. Riigihangete 2012. aasta statistiline ülevaade. // E-riigihangete keskkond 2013.
https://riigihanked.riik.ee/lr1/c/document_library/get_file?p_l_id=216043&folderId=23484&name=DLFE-27101.pdf, 15. aprill 2014.
15. Parre, J. Kaljurand, A. Riigihange – põhimõtted, hankija ja hankeleping. Tallinn: As Äripäev, 2008.
16. Riigihanke seadus 24. jaanuarist 2007. // RT I 2007, 15, 76.
17. Rahandusministeerium. Riigihangete juhis. // E-riigihangete keskkond 2014.
https://riigihanked.riik.ee/lr1/c/document_library/get_file?p_l_id=15617&folderId=431009&name=DLFE-29301.pdf, 15. aprill 2014.
18. Liias, R. Salmistu, M. Lind, H. Mahlapuu, U. Jürmann, T. Teder, T. Kröösström, J. Kinnisvara korrashoiu hanke dokumendid ning nende koostamise juhend. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2011.
19. Rosenberg, R. TTÜ sisepuhastusteenuse lisa 2. 02.03.2014, Tallinn 2014
20. Alt, H. Kröönström, J. Tönnisson, J. Badendick, E. Barkala, I. Jürmann, P. Reinsalu, P. Kaarlep, K. EVS 914:2012: Koristuse kvaliteedi kokku leppimine ja hindamine. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2012.
21. EKHHL. Kinnisvara korrashoiu ettevõtjate sertifitseerimise süsteem. Tallinn: EKHHL, 2007.
22. European Committee for Standardization. EVS-EN ISO 9001:2008 Kvaliteedijuhtimissüsteemid. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2008.

LISAD

Lisa 1. TTÜ koristavate ruumide ja pindade näidisfotod

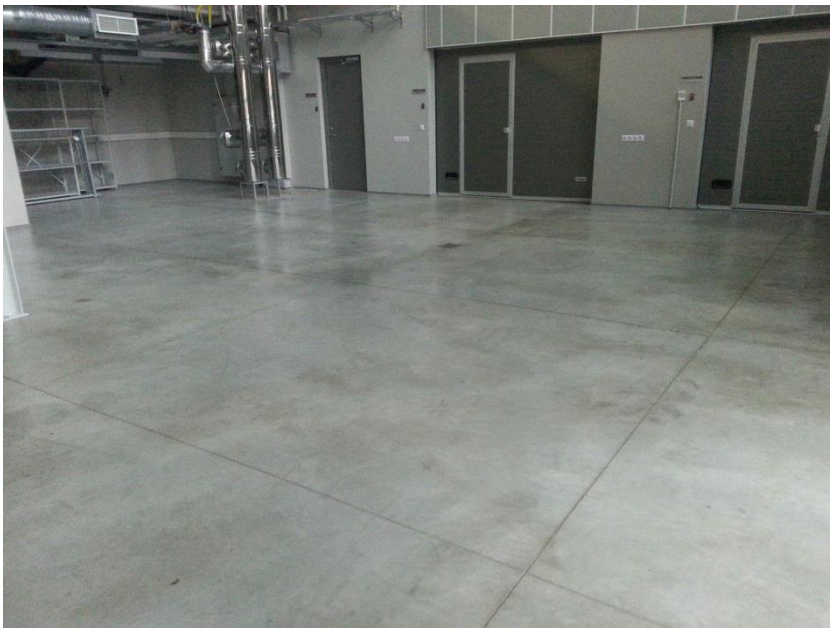


Joonis 6. VII õppehoone kaldauditoorium: põrandal vaipkate.
(allikas: autori foto)

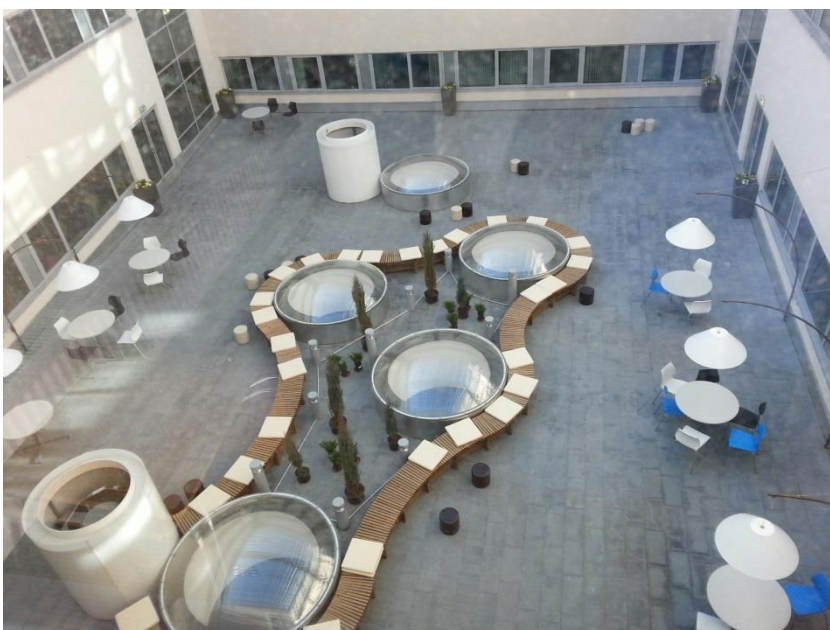


Joonis 7. Raamatukogu pinnad: erinevad põrandakatted (vaip, PVC, parkett) ja raskesti ligipääsetavad klaaspinnad (allikas: autori foto).

Lisa 1 järg



Joonis 8. Katsehalli betoonpõrand (autori foto).

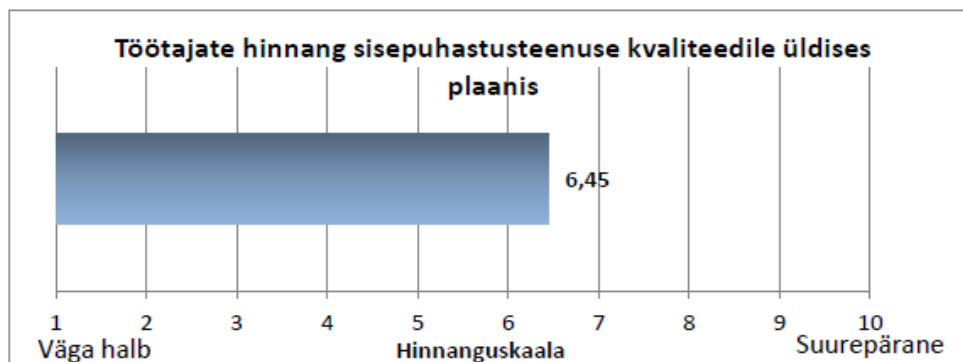


Joonis 9. Majandus- ja sotsiaalteaduskonna õppehoone aatriumi pinnad: kiviplaad põrandakate, raskesti ligipääsetavad klaaspinnad (autori foto).

Lisa 2. TTÜ töötajate rahulolu sisepuhastusteenuse kvaliteediga – küsitluse tulemused

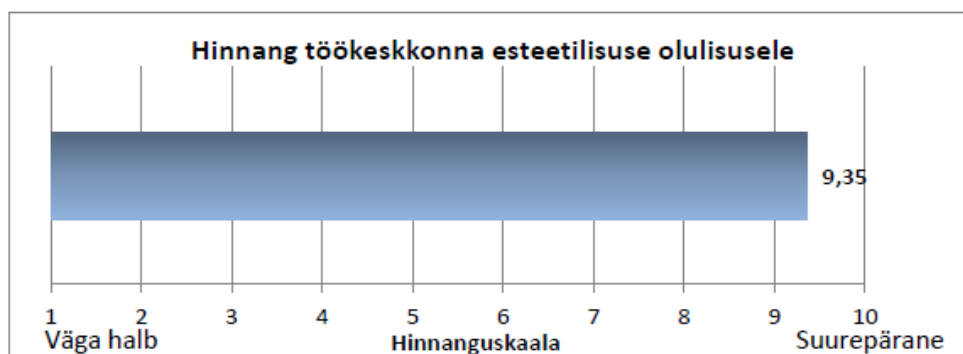
Vastajaid: 146

1) Kuidas hindate TTÜ töökeskkonna puhtuse kvaliteeti üldises plaanis?

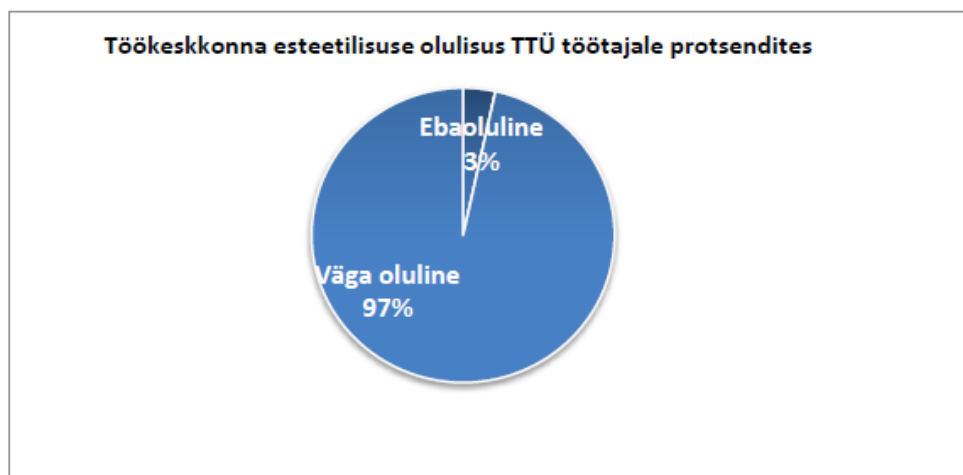


146 vastaja hulgas on keskmine vastus 6,46 palli.

2) Kui oluliseks peate töökeskkonna esteetilisust ning puhtust?

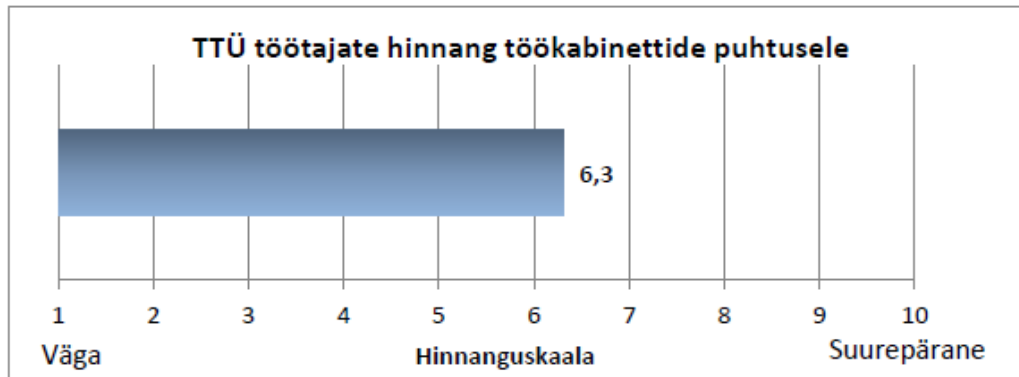


146 vastaja hulgas on keskmine vastus 9,35 palli.

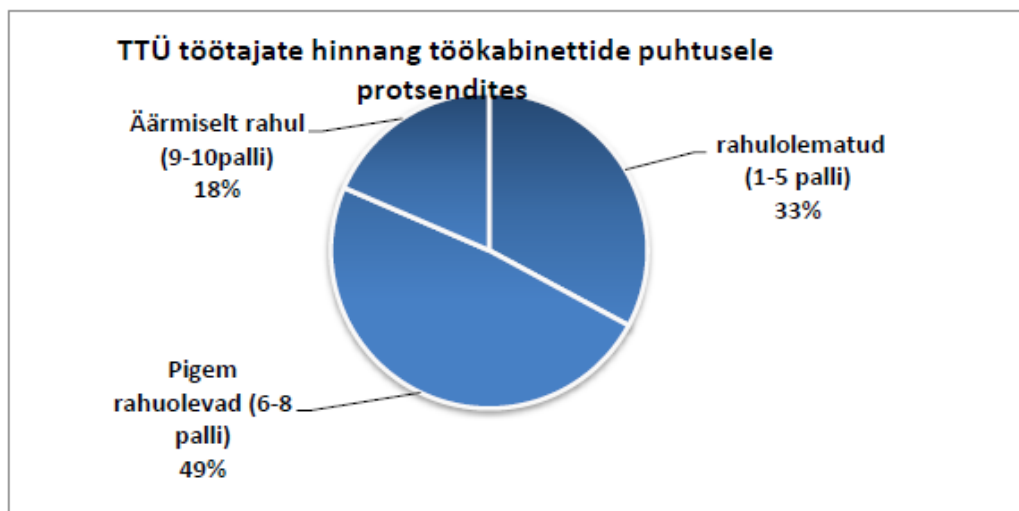


Lisa 2 järg

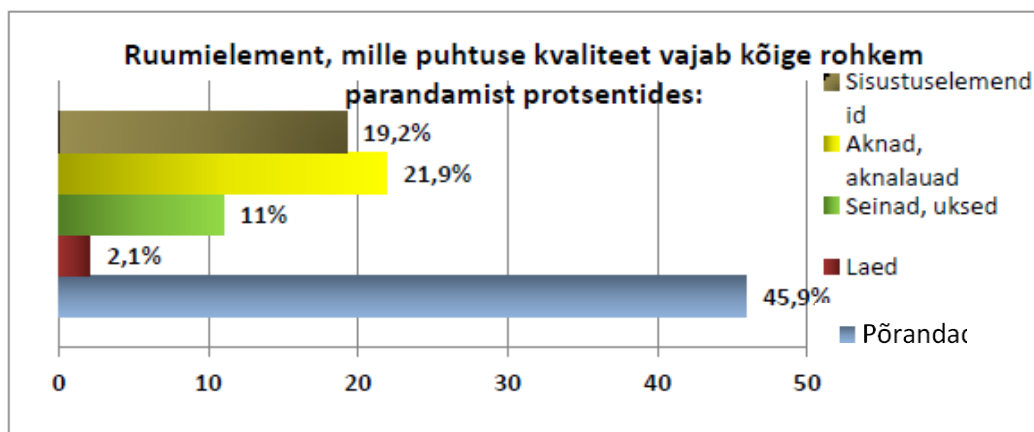
3) Kuidas hindate puhtusekvaliteeti oma töökabinetis?



146 vastaja hulgas on keskmine vastus 6,3 palli.

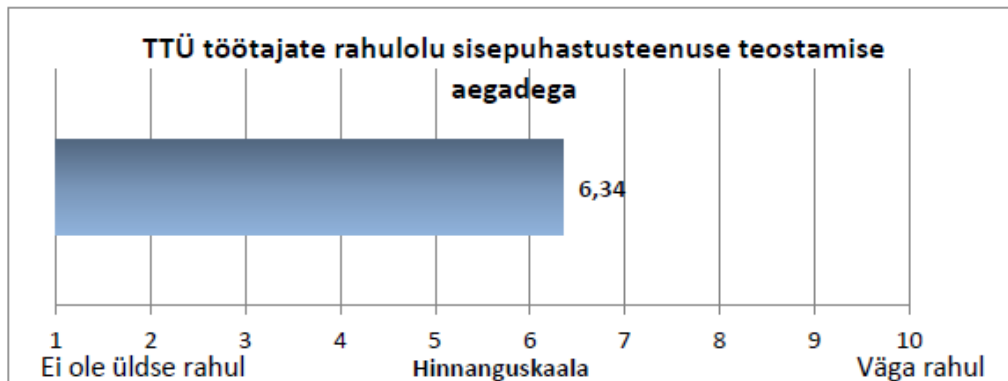


4) Millise ruumielemendi puhtusekvaliteet järgnevatest vajab Teie arvates kõige rohkem parandamist:



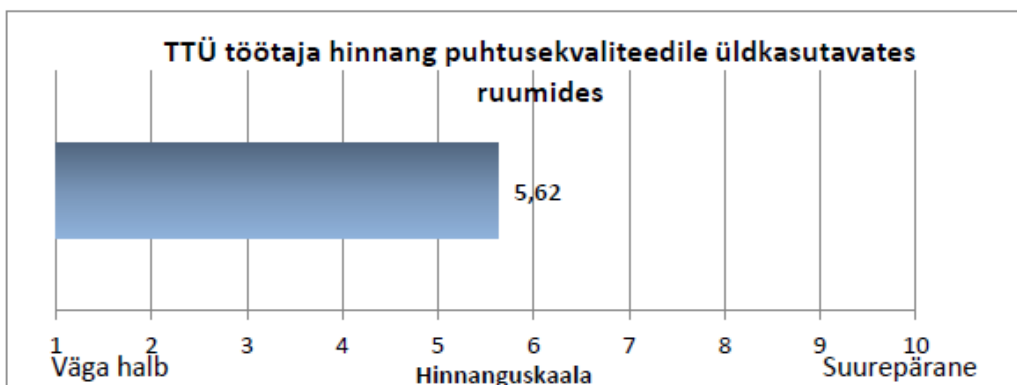
Lisa 2 järg

5) Kuidas olete rahul puhastusteenuse teostamise sageduse ja teostamise aegadelega?

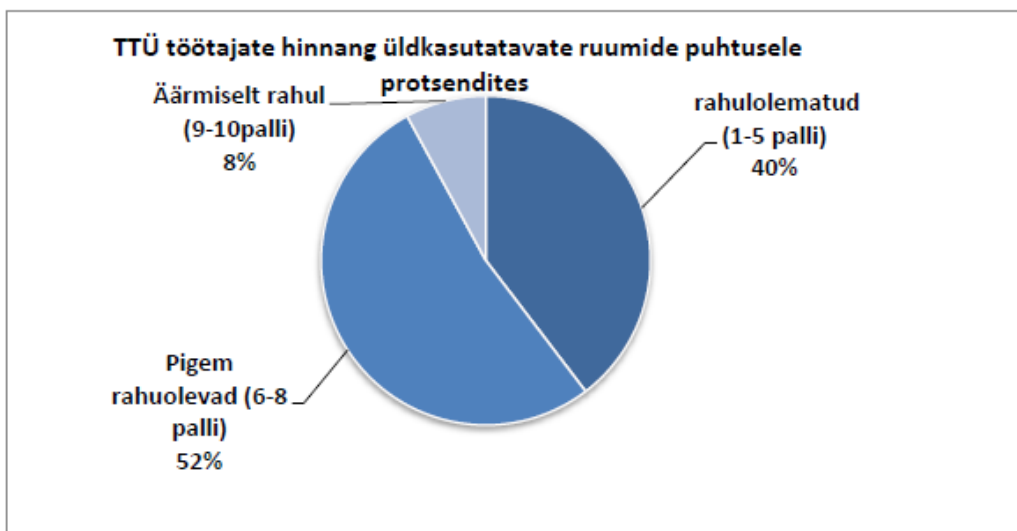


146 vastaja hulgas on keskmine vastus 6,34 palli.

6) Kuidas hindate puhtusekvaliteeti üldkasutatavates ruumides (sh. pesu- ja tualettruumides)?

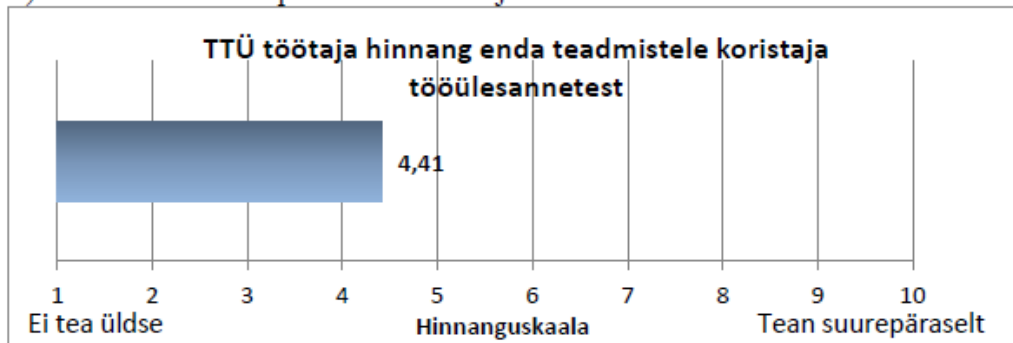


146 vastaja hulgas on keskmine vastus 5,62 palli.



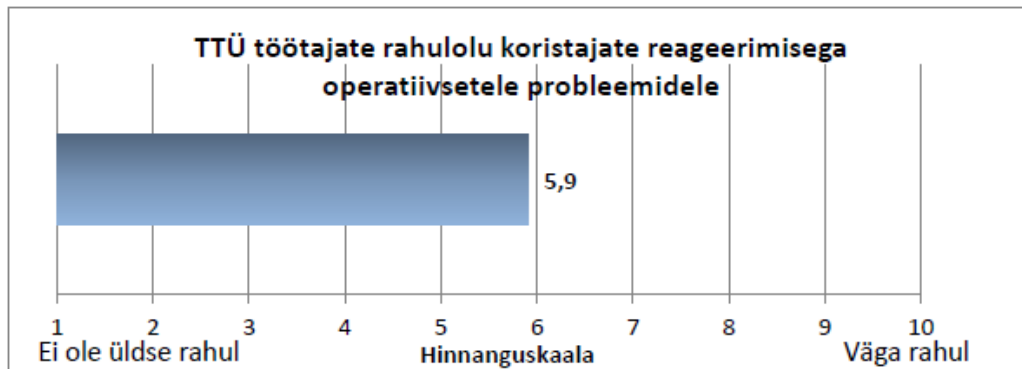
Lisa 2 järg

7) Kui teadlik olete puhastusteenindaja tööülesannetest teie kabineti koristamisel?



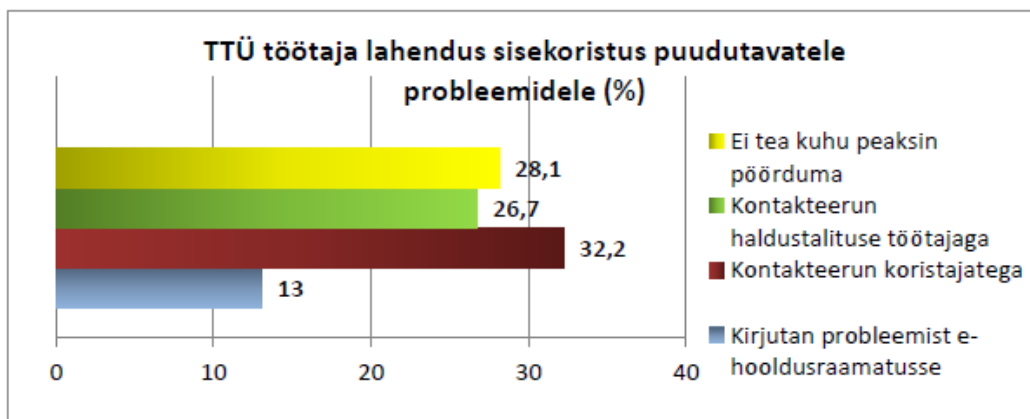
146 vastaja hulgas on keskmine vastus 4,41 palli.

8) Kuidas olete rahul puhastusteenindajate reageerimisega Teie operatiivsetele probleemidele?



146 vastaja hulgas on keskmine vastus 5,9 palli.

9) Kuidas leiata lahenduse sisekoristus puudutavatele küsimustele?



Lisa 3. Pakkumuse esitamise tingimused ja nõutavate dokumentide loetelu.

Tallinna Tehnikaülikool

Riigihange nr 151878

Tallinna Tehnikaülikooli õppehoonete olme- ja õpperuumide puhastus-, koristus- ja erikoristustööde teostamine

NÕUDED PAKKUMUSELE - VASTAVUSTINGIMUSED

Hankija teeb ettepaneku esitada pakkumusi vastavalt järgmistele tingimustele

Nr	Dokumendi esitamine	Tingimus ja nõutav dokument	Dokumendi vorm
1	kohustuslik	6.5. Pakkumus tuleb eraldi PDF failina riigihangete registrisse üles laadida ja peab sisaldama järgmisi dokumente: 6.5.1. Avaldus (HD Lisa 1 vormil III); 6.5.2. Volikiri (vajaduse korral, kui pakkumuse allkirjastab isik, kes ei ole juhatuse liige, HD Lisa 1 vormil I); 6.5.3. Volikiri ühispakumuse korral (HD Lisa 1 vormil II); 6.5.4. Tehnilisele kirjeldusele vastav pakkumus (lühikirjeldus kuidas töid teostatakse ja kui suur on meeskond); 6.5.5. Hinnapakumuse (HD Lisa 1 vormil IV); 6.5.6. Kinnitus hankemenetlusest kõrvaldamise aluste kohta (HD Lisa 1 vormil V); 6.5.7. Kinnitus Pakkujate netokäivete kohta (HD Lisa 1 vormil VI); 6.5.8. Loetelu samaste hankelepingute kohta (HD Lisa 1 vormil VII); 6.5.9. Erinõudeid, registreeringuid või tegevuslube nõudvate tööde teostamine (HD Lisa 1 vormil VIII) 6.5.10. Kohalike maksude maksuvõla puudumise tõend hankemenetluse algamise kuupäeva seisuga	

SUMMARY

ORGANISING PUBLIC PROCUREMENT OF CLEANING SERVICE ON THE EXAMPLE OF TUT PROCUREMENT

Georg Logins

The thesis consists of 70 pages, including 14 charts, 4 schemes, 4 photos and has 3 addendas. There have been 22 sources worked through during the writing process. Thesis is written in Estonian.

Thesis main goal is to analyse process and fundamentals of TUT's public procurement of cleaning service. Thesis opens principles of TUT's public procurement of cleaning services tender documents.

Thesis is divided in 4 chapters. First chapter finds out importance of cleanliness in property management. First finds connection between property management and cleaning service. Chapter goal is to give understanding how cleaning service and its quality affects property usage, physical work environment and reputation of the organisation. Chapter finds how organising public procurement of cleaning service is connected with property management.

Second chapter gives overview of Tallinn University of Technology. Chapter gives information about the TUT's real estate, nature and goals for future. Chapter goal is to give overview of the procurement real estate object.

Third chapter finds out the fundamentals of public procurement and how acts affect TUT's public procurement of cleaning service. Chapter gives an understanding which acts contracting authorities have to abide in process of purchasing services. Chapter goal is to reach an understanding of the classification of TUT's public procurement of cleaning service.

Fourth chapter analyses and explains fundamentals of most important tender documents. Chapter analyses processes that are needed to write tender documents. Chapter looks into process of writing technical specification, qualification requirements and tender rating criterions. Chapter finds out importancy of tender documents and urgency of knowhow in purchasing service to public sector organisation.

The data was gathered from previous tender documents, web-based questionnaire, building schemes, and from empirical observation.

The outcome of the hereby thesis shows that cleaning service has important role in property management. High quality cleaning service increases building useage period and protects users from health problems. Clean physical work and study environment increases reputation of university. Survey shows that TUT`s personnel has very high expectations on cleaning quality. Analysing the web-based questionnaire gives feedback that TUT`s personnel are not satisfied with the quality of cleaning service at the university.

Outcome of this thesis shows that the data of the procurement real estate object has a major role in organising procurement especially when the property has almost 3,000 rooms in 88,000 square meters. Important is correct information about human resource and frequency of cleaning thats required to achieve quality demands. Regrettably contracting authorities of TUT`s do not have all the information.

Writing technical specification requires accomplishment from organisers of the public procurement. TUT`s technical specification uses standards for estahlishing and asesessing cleaning quality. TUT`s tehcnical specification relies on quality profile. Quality profile includes all rooms and enacts quality requierments for room groups. TUT`s qualifying requirments are rigid, because it insures that all tenderers who qualify are capable of rendering high quality service. Most important are requirments to tenderers vocational competence. The method that will be used to rate tenders has one criterion and that is financially lowest cost.

Organising public procurement of cleaning service requires knowledge of public procurement fundamentals and knowledge of property managment, otherwise it is impossible to purchase cleaning service that satisfies TUT`s as organisation demands.