



Avalik teenistus



## Avaliku sektori kinnisvaraspetsialistide koolitus

### Korrashoiuleping

Andry Krass

#### SISSEJUHATUS

Riigihanke tulemusena sõlmitud lepingute näol on üldreeglina tegu tähtjaliste lepingutega. Erinevalt erasektoris üldlevinud tavale, ei taga riigihanke tulemusena sõlmitud lepingu nõuetekohane täitmine korrashoiuteenuse osutajale konkurentide ees objektiivselt hinnatavat eelist uue lepingu sõlmimisel. Sellises olukorras on paratamatu, et korrashoiuettevõtjad hakkavad kohe peale lepingu sõlmimist otsima võimalusi lepingu kasumlikkuse suurendamiseks. Välistamaks korrashoiuettevõtja kasumlikkuse suurendamist hankija huvide/õiguste arvelt, tuleb riigihanke tulemusena sõlmitud korrashoiulepingute sisule pöörata kõrgendatud tähelepanu.

Tänapäeval maandavad hankijad eeltoodud riski korrashoiuettevõtjat trahvidega „motiveerides” või siis igakuiste teenuse üleandmise aktide kaudu, milles hankija saab esitada oma märkused korrashoiuteenuse kvaliteedi kohta. Siiski on nii ühel kui teisel tänapäeval levinud lahendusel omad puudused. Hankijapoolse trahvinõude realiseerimise korral on oht, et kõige suuremat kahju kannab hankija ise, kuna trahvinõude esitamine sunnib korrashoiuettevõtjat otsima uusi võimalusi piiratud ressursside tingimustes (mis nüüd on trahvinõude tõttu veelgi vähenenud) hakkama saada. Teenuse akteerimise puuduseks omakorda on asjaolu, et korrashoiuteenuse näol on tegu teenuseobjekti seisundi hoidmisele suunatud teenusega, mida saab reeglina objektiivselt hinnata vaid vahetult peale korrashoiuteenuse osutamist, mis jätab korrashoiuettevõtjale võimaluse hankija märkustega mitte nõustuda või siis hankijat ennast puuduses süüdistada.

Tulenevalt eeltoodust on riigihangete tulemusena sõlmitavate korrashoiulepingute puhul oluline lahendada ühelt poolt korrashoiuettevõtja motiveerituse ning teiselt poolt teenuse kontrollitavuse probleem.

#### KORRASHOIULEPINGU TÜÜP

Korrashoiulepinguga osutab üks isik teisele isikule korrashoiuteenust. Tulenevalt eeltoodust allub korrashoiuleping võlaõigusseaduse 8.osa, 35 peatükis sätestatud teenuste osutamise lepingute käsunduslepingu regulatsioonile. Käsunduslepingu regulatsioon eeldab, et korrashoidja täidab lepingut isiklikult.

Käsunduslepingu näol on tegu lepingutüübiga, mis annab korrashoidjale suhteliselt suure vabaduse kokkulepitud eesmärgi saavutamiseks vajaliku tegevuse korraldamisel. Eeltoodud tegevusvabadusele vastukaaluks on korrashoidjal kohustus arvestada lepingu täitmisel hankija huvidega, sh peab korrashoidja informeerima hankijat olukorrast, kus kokkulepitud eesmärgi saavutamine ei ole võimalik või esineb oht sellise olukorra tekkimiseks. Viimatinimetatud kohustus paneb korrashoidja olukorda, kus lepingu nõuetekohaseks täitmiseks ei piisa üksnes kokkulepitud soorituse teostamisest vaid korrashoidja peab oma tegevuses tagama tema vastutusallas oleva objekti korrasoleku ka lepingujärgsete soorituse vahelisel ajal. Juhul, kui korrashoidja vastutusallas oleval objektil toimub avarii vms erakorraline sündmus, siis lasub tõendamiskoormus sellest, et erakorraline sündmus ei toimunud korrashoidja tegevusest või tegevusetusest, korrashoidjal.

Kokkuvõtvalt asetab käsunduslepingu regulatsioon korrashoidjale terve rea lisakohustuse/vastutuse, mille eesmärgiks on võimaldada hankijal keskenduda oma põhitegevusele. Eeltoodust sõltumata vastutab korrashoidja tegevuse eest kolmandate isikute ees ikkagi hankija.

#### KORRASHOIULEPINGU ESE

Korrashoiulepingu tuumaks on lepingupunkt, millega sätestatakse teenuse objekt ja/või –eesmärk ehk lepingu ese. Korrashoiulepingu puhul tuleks lepingu ese sätestada eesmärgipäraselt ehk siis korrashoidja ülesandeks peab olema lepingu objekti seisundi tagamine kokkulepitud tasemel.

Praktikas tuleb siiski sageli ette olukordi, kus korrashoidjale tehakse lepinguga ülesandeks teha kindla ajavahemiku järel kokkulepitud tegevusi. Sellisel moel sõlmitud lepinguga saavutab hankija küll võimaluse teostada korrashoidja tegevuse üle üle jooksvat järelevalvet, kuid samas võtab ta sellega korrashoidjalt vastutuse tagada korrashoitava objekti tõrgeteta toimine ka korrashoiutoimingute vahelisel ajal.

#### KORRASHOIDJA VASTUTUS JA TEMA PÄDEVUSE KONTROLLIMINE

Korrashoidja peab täitma käsundi vastavalt oma teadmistele ja võimetele hankija jaoks prima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise hankija varale. Oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev korrashoidja peab lisaks eeltoodule toimima üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel. Üldist tunnustatud kutseoskuse taseme kontrollimise vajaduse tekkimisel on kõige lihtsamini kättesaadavateks allikateks erinevad erialastandardid, millele on võimalik tugineda ka kohtus. Kohtulahendiks, mis lubab eelnimetatud väita on Riigikohtu lahend 3-1-1-7-10, mille punktides 7.2.-7.4. märkis Riigikohus, et *„ehitusvaldkonnas on palju erinevaid nõudeid, mida ei ole nende rohkuse tõttu mõistlik ega ka võimalik õigusaktides sätestada. Seetõttu on vaid üksikud nõuded toodud ehitusseaduses ja muudes õigusaktides. Ülejäänud ehitusnõuded ei tulene õigusaktidest, vaid on kehtestatud eelkõige standarditega, sh Eesti standarditega. Eesti standardid ei ole õigusaktid, kuna neid ei ole kehtestatud vastava õigusliku menetlusega. Sellest asjaolust tuleneb ka standardite soovituslik iseloom ---. Samas ei tähenda standardite soovituslikkus seda, et nendest tulenevad*

*ohutusnõuded oleksid iseenesest soovituslikud. Ehitusseaduse § 3 lg-s 1 sätestatud kohustust järgida ehitamisel head ehitustava ja tagada ehitise ohutus täidab üksnes isik, kes järgib ehitamisel ohutusnõudeid, st nõudeid, mis on ehitamise valdkonna spetsiifika tõttu sätestatud lisaks õigusaktidele ka soovituslikku tähendust omavates aktides. Ka EHS § 48 p-s 4 sätestatud kohustus paigaldada ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid ei tähenda üksnes kohustust järgida õigusaktides sätestatud nõudeid, vaid arvestada ka standardites toodud nõuetega. Head ehitustava on võimalik sisustada ka selliste ehitusnõuetega, mis ei tulene standarditest, vaid näiteks teaduskirjanduses avaldatud seisukohtadest, kutseorganisatsioonide reeglistikust või on tuletatavad loodusseadustest.”*

Korrashoiuteenuse hangetel on tavapäraselt üheks kvalifitseerimise eeltingimuseks kvaliteedijärelevalvesüsteemi olemasolu tõendamise kohustus, mille osas saavad hankijad kasutada nende era- või kolmanda sektori organisatsioonide abi, kes korrashoiuteenuse kvaliteedi taset hindavad. Siiski tuleb märkida, et aeg- ajalt tuleb ette olukordi, kus hankija pakub ise pakkujatele võimalust end ise „nõuetele vastavaks muuta”. Pean silmas olukorda, kus hankija võimaldab pakkujal kvalifitseeruda dokumentatsiooni alusel, mille alusel on teistele pakkujatele nõutud pädevus väljastatud. Eelnimetatud olukord ei ole soodne mitte üksnes hankijale endale, kuna üldjuhul ei ole hankija ise võimaline hindama, kas esitatud dokumendid ka tegelikult nõuetele vastavad, samuti ei ole pakkuja tegevuse üle teostatud kvaliteedijärelevalvet, vaid see rikub ka teiste pakkujate võrdse kohtlemise õigust.

## NÕUANDED

1. Sõlmi korrashoiuleping **eesmärgipõhiselt**. Eesmärgipõhiselt koostatatud korrashoiulepinguga võtab korrashoidja vastutuse lepingus sätestatud eesmärgi saavutamise eest.
2. Eesmärgi saavutamiseks vajalike tegevuste sisu ja sageduse ettekirjutmiseks kasuta hooldusjuhendit, hooldusjuhendi puudumisel sätesta korrashoidja **minimaalne** teenuse osutamise sagedus.
3. Fikseeri **lepinguobjekti seisukord** nii lepingu alguses kui lõpus, kasutades selleks erapooletuid eksperte.
4. Pakkujate pädevuse tõendamisel aktsepteeri **vaid** avalikest registritest ja tunnustatud organisatsioonidelt pärinevat informatsiooni.

