

Projekteerimine Ehitus Kindlustus

Jana Tudelep,
vandeadvokaat



Projekteerimis- ja ehitustööd

Maksumuse alusel hindamine pärsib innovaatilisi lahendusi

Turuosaliste tagasiside (projekteerijad)

- › pakkumuse esitamise lühike tähtaeg ja projekteerimistöö lühike tähtaeg
- › 2024. aastal valmivad projekteerimise töömahtude ajakulu tabelid
- › hindamiskomisjoni võiks rohkem kaasata valdkonnakogemusega eksperte, kellel on piisav kompetents pakkumuste kvalitatiivseks hindamiseks
- › valdkonnas on probleemiks vaid maksumuse alusel hindamine, mis pärsib innovatiivseid lahendusi

Turuosaliste tagasiside (ehitajad)

- › sobivate hindamise kriteeriumide valimisel on oluline analüüsida, kui suure hankega on tegu ja valida sellest lähtuvalt proportsionaalsed kriteeriumid
- › projekteerija kaasamine kogu projekti juba projekteerimishankes või projekteerimis-ehitushankes

Projekteerimine	Ehitus
Töökorralduskava	
Aja- ja tegevuskava	
Riskianalüüs	
Meeskonna koostöö kirjeldus	
Meeskonna kogemus, võtmeisikute kogemus ja kutsekvalifikatsioon, tunnustatud spetsialisti kaasamine	
Koostöö nägemus seotud osapooltega	Ohutus- ja keskkonnaplaan ning kontrolli teostav isik
Visioonikavand	
Meeskonnaliikmete auhinnatud portfoolio	Teostusmudeli koostamise kirjeldus

Töökorralduskava

Pakkumus saab kuni **30 punkti** pakkumuses esitatud töökorralduskava eest.

Töökorralduskava peab olema koostatud spetsiifiliselt selle projekteerimistöö kohta, mis on hankelepingu esemeks.

Hindamismetoodika kirjeldus	Punktid
Väga hästi kooskõlas alusdokumentides toodud eesmärkidega ning on üle ootuste hea detailsusega.	30
Olulises osas kooskõlas alusdokumentides toodud eesmärkidega. Esitatud pakkumuse lahendus on hea detailsusega .	20
Rahuldaval määral kooskõlas alusdokumentides toodud eesmärkidega, kuid ei moodusta ühtset tervikut .	10
Ei sisalda olulises osas kohustuslikke osasid, töö kirjelduse ja osapoolte omavaheliste seoste lõikes esineb olulisi puudujääke , vastuolusid või ebaselgust.	5
Töökorralduskava ei ole esitatud .	0

Aja- ja tegevuskava

Pakkumus saab kuni **15 punkti** aja- ja tegevuskava eest. Pakkuja esitab pakkumuses aja- ja tegevuskava hankelepingu täitmiseks.

Hindamismetoodika kirjeldus	Punktid
On pakutud lisaväärtust loovaid täiendavaid tegevusi või olemasolevaid tegevusi liigendatud detailsemaks, eesmärgiga neid paremini avada.	15
Pakkuja ei ole lisaväärtust hankija hinnangul pakkunud.	10
Ajakavast on puudu mõni oluline etapp või iga tegevuse juures ei ole märgitud läbiviija(d). Hankijal tekkisid mitmed põhimõttelised küsimused aja- ja tegevuskava sobivuse osas.	5
Puuduvad olulised tähtajad, etapid või tegevuste juures ei ole märgitud läbiviija(d).	1

Riskianalüüs

Pakkumus saab kuni **10 punkti** riskianalüüsi eest. Pakkuja esitab pakkumuses hankelepingu täitmisega seotud võimalike riskide kirjelduse, iga riski kohta selle esinemise tõenäosus, tagajärg ja riskide vältimise ja/või maandamise võimaluste kirjeldus, lahendusettepanekud ja tegevus riski realiseerumise puhul.

Riskianalüüs peab olema koostatud spetsiifiliselt selle projekteerimistöö kohta, mis on hankelepingu esemeks.

Meeskonna koostöö kirjeldus

„Pakkumus saab kuni **5 punkti** meeskonna koostöö kirjelduse eest. Pakkuja esitab pakkumuses hankelepingu täitmiseks loodud **projektimeeskonna koostöö ning töö- ja vastutuse jaotuse kirjelduse.**“

Hindamismetoodika kirjeldus	Punktid
Kirjelduses on detailselt ja põhjendustega välja toodud, milliseid ülesandeid iga meeskonnaliige lepingu täitmisel täidab (sh meeskonnaliikmete asendusvõimalused).	5
Meeskonnaliikmete tööjaotus ja koostöö põhimõtted on töö teostamiseks üldiselt sobivad. Kirjelduses või tööjaotuses esinevad üksikud puudujäägid või vastuolud, nt jääb rollide või vastutuse jaotus ebaselgeks.	3
Meeskonnaliikmete tööjaotuse ja/või koostöö põhimõtetes esinevad olulised puudujäägid või vastuolud või on esitatud kirjeldus üldsõnaline või pole ammendav.	1

Meeskonna kogemus

„Pakkumus saab kuni 15 punkti meeskonna kompetentsi eest. Pakkuja esitab pakkumuses meeskonnaliikmete CV-d ning vabas vormis kirjelduse, kuidas need rollid ja kompetentsid toetavad hanke eesmärgi saavutamist.“

Hindamismetoodika kirjeldus	Punktid
Detailselt on välja toodud iga meeskonnaliikme varasem kogemus ja kompetents. Meeskonnaliikmete valdkondlik töökogemus ja varasemalt teostatud sarnased tööd toetavad hanke eesmärgi saavutamist parimal viisil ning annavad alust eeldada, et pakkuja täidab lepingut kõrge kvaliteediga .	15
Meeskonnaliikmete varasem kogemus ja kompetents on kirjeldatud üldsõnaliselt või on hankijal kahtlus meeskonnaliikmete võimekuses. Kahtlus võib seisneda näiteks selles, et meeskonnaliikmetel ei ole piisavat töökogemust valdkonnas või puuduvad neil piisavad varasemalt teostatud sarnased tööd.	8
Hankija arvates ei taga kaasatud meeskond hankelepingu kvaliteetset täitmist, kuna meeskonnal puudub valdkondlik töökogemus ja/või puudub meeskonnaliikmetel kogemus sarnaste tööde tegemisel.	3

Võtmeisikute kogemus ja kutsekvalifikatsioon

Näidis 1:

„Pakkumus saab **5 punkti**, kui projektijuhil on kogemus vähemalt **kolme 3000 m² või suurema suletud netopinnaga** majandus- ja taristuministri määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisas nimetatud **koodile 12300 (kaubandus- ja teenindushoone), 12310 (kaubandushoone) või 12330 (teenindushoone)** vastava peamise kasutusotstarbega (vähemalt 50%) hoone projekteerimisel/ehitamisel. Kogemus tähendab, et võtmespetsialist osales lepingu täitmisel projektijuhina.“

Näidis 2:

„Pakkumus saab **1 punkti** projektijuhi iga sobiva referentsi eest (maksimaalselt 5 punkti). Sobiv referents on vähemalt **kolme 3000 m² või suurema suletud netopinnaga** majandus- ja taristuministri määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisas nimetatud koodile **12300 (kaubandus- ja teenindushoone), 12310 (kaubandushoone) või 12330 (teenindushoone)** vastava peamise kasutusotstarbega (vähemalt 50%) hoone projekteerimise leping. Kogemus tähendab, et võtmespetsialist osales lepingu täitmisel projektijuhina.

Kui vastavustingimuses nõutud töökogemus kattub hindamiseks esitatud referentsiga, siis hankija hindamise etapis referentsi eest punkte ei anna.“

Tunnustatud / lisaväärtust pakkuva spetsialisti kaasamine

- › Pakkumus saab **2 punkti**, kui pakkuja kaasab hankelepingu täitmisel täiendava spetsialisti, kelle kaasamine pakub hankelepingu täitmisel lisaväärtust.
- › Pakkumus saab **3 punkti**, kui pakkuja kaasab hankelepingu täitmisel tunnustusega autasustatud võtmespetsialisti.

Kuidas tagada spetsialisti tegelik osalemine projektis?

Projekteerimistööde kriteeriumid

> Koostöönägemus seotud osapooltega

Pakkumus saab kuni **5 punkti** koostöönägemuse eest. Pakkuja esitab pakkumuses nägemuse koostööst hankija ja projekti partneritega ning teiste seotud osapooltega tööde teostamise käigus.

> Visioonikavand

Pakkumus saab kuni **20 punkti** visioonikavandi eest. Hankija hindab hoone/rajatise arhitektuurset kontseptsiooni (**mahuline arhitektuur, asendiplan, korruste plaanid, vaated, lõiked, seletuskiri**), lahenduse vastavust tehnilisele kirjeldusele ning tellija eesmärkidele.

> Meeskonnaliikmete auhinnatud portfoolio

Pakkumus saab kuni 6 punkti meeskonnaliikmete auhinnatud portfoolio eest. Iga lepingu täitmisesse kaasatud spetsialisti eest, kellele on omistatud avalikul arhitektuurikonkursil või Eesti Arhitektide Liidu korraldatud konkursil või muu samaväärne auhind, saab 2 punkti.

Mis ei sobi hindamise kriteeriumiks?

Idee	Miks ei sobi
Vastutuskindlustuse olemasolu	Peaks olema sätestatud lepingutingimusena.
Töö teostamise kiirus	Ei aita kaasa kvaliteetse lõpptulemuse saavutamisele, vaid võib omada vastupidist mõju.
Ettevõtte palgatase	Ei ole seotud hankelepingu esemega.
Arhitektuurne analüüs	Kujutab endast eraldi teenust, mille tegemist ei ole otstarbekas kõikidelt pakkujatelt nõuda.
Keskkonnahoidlikkus	Keskkonnahoidlikku projekteerimist tagab ISO või OHSAS standard või samaväärne, mis on kvalifitseerimise tingimus.
Intervjuu/test/kaasus	Vastuolus RHS-ga. Hinnata saab pakkumust, pakkumus esitatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, pakkumus tuleb esitada pakkumuste esitamise tähtpäevaks.

Ehitustööde kriteeriumid

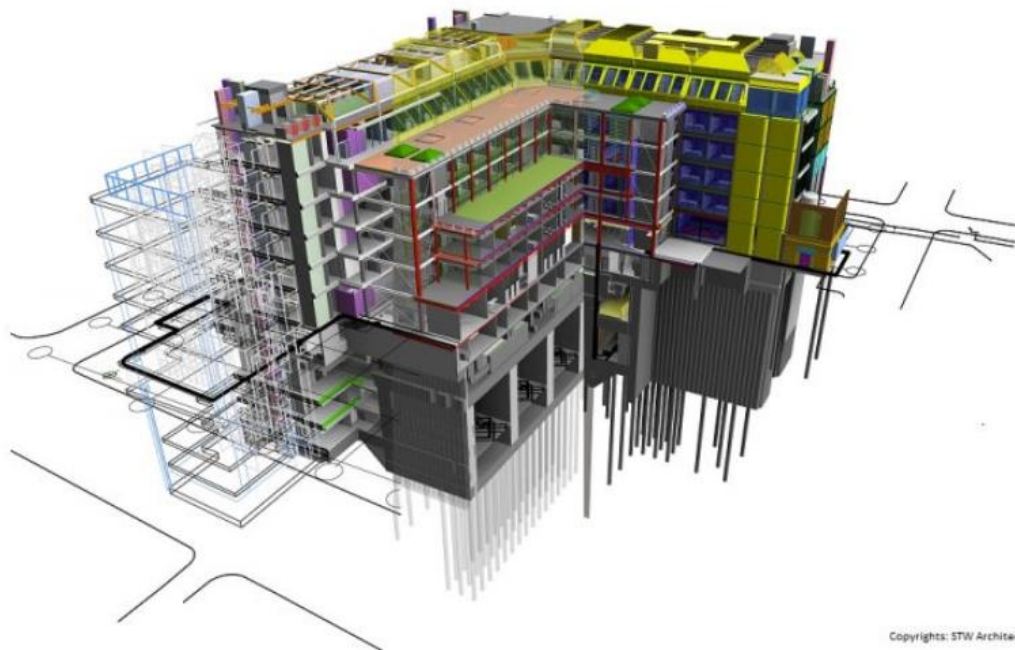
> Ohutus- ja keskkonnaplaan

Pakkumus saab kuni **4 punkti** pakkumuses esitatud ohutus- ja keskkonnaplaani eest. Pakkumus saab **1 lisapunkti**, kui pakkuja on lisaks kaasanud hankelepingu täitmisse eraldi ohutus- ja keskkonnaplaani järgimise üle kontrolli teostava isiku. Pakkuja esitab ohutus- ja keskkonnaplaani, kontrolli teostava isiku CV ja allkirjastatud kinnituse, et ta teostab lepingu täitmisel kontrolli ohutus- ja keskkonnaplaani järgimise üle.

Hindamismetoodika kirjeldus	Punktid
Vastab täies ulatuses hankija poolt ettenähtud ülesannetele ja annab hankijale kindluse, et ehitustööde ajal on tagatud inimeste turvalisus ja ehitus toimub võimalikult keskkonnahoidlikult.	4
1—2 aspektis läbimõttlemata/ebareaalne/ebapiisav või sisaldab mõningaid puudujääke/vastuolusid/ebakõlasid, kuid on põhiosas aktsepteeritav.	2
3—5 aspektis läbimõttlemata/ebareaalne/ebapiisav või sisaldab mitmeid või märgatavaid puudujääke/vastuolusid/ebakõlasid.	1
Enam kui 5 aspektis läbimõttlemata/ebareaalne/ebapiisav. Pakkuja kirjeldus ohutus- ja keskkonnaplaani koostamisel ei toeta hankija seatud eesmärgi saavutamist või ei ole pakkuja sellest aru saanud.	0

> Teostusmudeli koostamise kirjeldus

Pakkumus saab kuni **5 punkti** pakkumuses esitatud teostusmudeli (as-built model) kirjelduse eest. Eesmärgiks on koostada hoone/rajatise BIM teostusmudel, mis oleks usaldusväärseks baasiks hoone/rajatise haldamiseks.



Copyrights: STW Architects / Bouygues UK

Allikas: <https://cemsolutions.org/introduction-to-building-information-modeling-bim/>

Mis ei sobi hindamise kriteeriumiks?

Idee	Miks ei sobi
Pakkuja kogemus	Vastuolus RHS-ga. Pakkuja minevikus täidetud lepingud ei näita pakkumuse majanduslikku soodsust.
Alltöövõtjate kasutamisest hoidumine	Vastuolus RHS-ga. Alltöövõtjate kasutamise keelamine ei ole lubatud (vt EKo C-402/18).
Pakkuja likviidsuskordaja	Vastuolus RHS-ga. Pole seotud hankelepingu esemega.
Alternatiivne pakkumine materjalidele	Keeruline pakkumusi võrdsetel alustel hinnata, sest pakutakse erinevaid lahendusi. Võib vajada ka projekti muutmist.
Ehitamise kiirus	Töö teostamine kiiremini ei aita üldjuhul kaasa kvaliteetse tulemuse saavutamisele, vaid võib omada vastupidist mõju. Euroopa Komisjoni riigihankemenetluse suunistes on peetud halvaks tavaks lepingu kestuse kasutamist hindamise kriteeriumina.
Lisagarantii	Garantiaeg, mida hankija peab vajalikuks, tuleb sätestada lepingus. Lisagarantii ei anna hankijale tegelikku lisaväärtust, vaid muudab kõik pakkumused võrdväärselt kallimaks.
Tulemustasu	Ei ole kvalitatiivne hindamise kriteerium, vaid lepingu tingimus.
Intervjuu/test/kaasus	Vastuolus RHS-ga. Hinnata saab pakkumust, pakkumus esitatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, pakkumus tuleb esitada pakkumuste esitamise tähtpäevaks.

2

Kindlustus-
teenused

Kriteeriumite näidised

› Omavastutus, maksimaalselt 10 punkti

Minimaalne limiit puudub, maksimaalselt võib omavastutus olla 20% aastas. Madalaima väärtusega pakkumus saab maksimaalse arvu punkte. Teised pakkumused saavad punkte proportsionaalselt ja punktid arvutatakse valemiga: „madalaim väärtus“ / „pakkumuses esitatud väärtus“ * 10

› Hüvitislimiit aastas, maksimaalselt 10 punkti

Maksimaalne limiit puudub. Suurima väärtusega pakkumus saab maksimaalse arvu punkte. Teised pakkumused saavad punkte proportsionaalselt ja punktid arvutatakse valemiga: „pakkumuses esitatud väärtus“ / „suurim hankes esitatud väärtus“ * 10

➤ **Vaimne tervis [ühe meditsiiniabi liigiga seotud hindamise kriteerium töötajate tervisekindlustuse hankes], maksimaalselt 10 punkti**

Vaimse tervise teenused hõlmavad psühholoogilist nõustamist ja teraapiat, psühholoogi, kliinilist psühholoogi, psühhiaatrit ja psühhoterapeuti. Pakkuja esitab kindlustushüvitise summa, mis peab olema minimaalselt 300 eurot ühe töötaja kohta aastas.

Suurima väärtusega pakkumuse saab maksimaalse arvu punkte. Teised pakkumused saavad punkte proportsionaalselt vähem. Punktid arvutatakse valemiga: „pakkumuse väärtus“ / „suurim pakutud väärtus“ * 10.

➤ **Automaatse infovahetamise valiku eest antakse pakkumusele punkte vastavalt sellele, millise võimaluse pakkuja on pakkunud:**

- 1) pakkuja pakub andmevahetusliidese (API), mille vahendusel pakkuja saab pärida vajalikud andmed – pakkumusele omistatakse 7 punkti;
- 2) pakkuja pakub API, kuhu hankija saab igakuiselt kokku lepitud tähtjaks edastada või pakkuja pärida vajalikud andmed – pakkumusele omistatakse 5 punkti;
- 3) pakkuja kasutab hankija kasutajaliidest, mille vahendusel saab pakkuja alla laadida andmed CSV formaadis – pakkumusele omistatakse 1 punkt.

› **Lisateenuste pakkumine, 20 punkti**

Kõik hankedokumentis kirjeldatud lisateenused on pakkumuses esitatud.
Hindamiskriteeriumile vastavale pakkumusele omistatakse 20 punkti.
Hindamiskriteeriumile mittevastavale pakkumusele omistatakse 0 punkti.

Näiteid lisateenuste kohta, millest igaüht võib kasutada hindamise kriteeriumina ka eraldiseisvalt:

- asendusauto pakkumine [sõidukikindlustuse hankes].
- autoabi pakkumine [sõidukikindlustuse hankes].
- tasuta ingliskeelse konsultandi pakkumine [reisikindlustuse hankes].
- tasuta tagasihelistamise teenuse pakkumine kindlustusjuhtumi toimumisel ükskõik millises kindlustuspiirkonna riigis [reisikindlustuse hankes].

Mis ei sobi hindamiskriteeriumiks?

Idee	Kommentaar
Eelnevalt täidetud valdkonnaspetsiifiliste lepingute arv	Vastuolu seadusega. RHS § 85 lg 1 ls 2: Pakkumuse hindamise kriteeriumina ei või sätestada käesoleva seaduse §-des 99–101 sätestatu alusel kehtestatavaid pakkuja või taotleja kvalifitseerimise tingimusi.
Kahjujuhtumi lahendamise aeg teatud perioodi jooksul või sellest kiiremini	Vastuolu seadusega. VÕS § 450 lg 1 järgi peab kindlustusandja lahendada kindlustusjuhtumi koheselt ja ilma põhjendamatute viivitusteta, kui on selgunud kindlustusjuhtumi asjaolud ja kahju suurus.
Rahvusvaheline kogemus, v.a kui põhjendatud selle piiritlemine konkreetse riigiga.	Pakkuja kogemus on kvalifitseerimise tingimus.
Keskkonnahoidlikkuse raporti koostamine	Vastuolu RHS-ga..



Jana Tudelep

vandeadvokaat,
kinnisvara- ja ehitusõiguse töögrupp

T +372 53 866645

E jana.tudelep@tgsbaltic.com

A Ahtri 6a, 10151 Tallinn



