

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.04.2022

§ 51

Lahti pohjoinen hoidonjohtourakka 1.10.2023-30.9.2028

1929/10.03.01.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kunnossapitohortonomi Seija Nurkkala p. 044 416 3997

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Pohjoisen alueen kunnossapidon alueurakan

- urakka-aika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä, hoitotoimenpiteet 1.10.2023 alkaen ja sopimus päättyy 30.9.2028
- urakkamuoto on hoidonjohtourakka
- hoidonjohtourakan taloudellinen malli noudattaa perusteluosassa esitettyä hoidonjohtourakan tavoitehinta-kattohinta -mallia
- tarjouspyynnössä käytetään perusteluosassa esitettyjä tarjoajan kelpoisuusehtoja
- urakan valintakriteerinä on halvin hinta

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa kaupunkitekniikan tekemään tarjousvaiheessa kelpoisuusehtoihin pieniä muutoksia.

Perusteluosa

Taustaa

Pohjoisen alueen hoidonjohtourakkasopimus Destia Oy:n kanssa päättyy 30.9.2023. Kaupunkiympäristön kaupunkitekniikan vastuualue on käynnistämässä uuden urakkasopimuksen kilpailutusta avoimena menettelynä, hankinta ylittää EU-hankinnan kynnyksarvon.

Nykyisen alueurakan (1.10.2018-30.9.2023) kiinteä urakkahintaosuus on ollut urakkasopimuksen allekirjoitushetkellä 5 845 660,00 e (alv 0 %). Kiinteää urakkahintaosuus on urakan aikana noussut aluelisäysten ja indeksimuutosten johdosta. Lisäksi alueurakoitsijalta on tilattu kiinteään urakkahintaan kuulumattomia työtehtäviä lisätöinä (lumenajotyötä, liikennemerkkitöitä, päällysteenpaikkaustyötä, kaidetöitä, erilaisia vihertöitä). Lisäksi urakoitsijalle on maksettu kannustinpalkkioita.

Edellä mainitut muutokset ovat nostaneet kuluvan urakan vuosihintaa noin 30 %, joka on euroissa keskimäärin 350 700 e/vuosi. Näin ollen kuluvan urakan lopullinen kokonaiskustannus arvioidaan olevan noin 7 599 400 e (5 845 660 e + 1 753 740 e). Viimeisen urakkavuoden vuosihinta on n. 1 660 000 euroa/vuosi.

Hoidonjohtourakan tavoitehintaa nostaviksi riskeiksi tunnistetaan:

- kemiallisessa liukkaudentorjunnassa ja pölynsidonnassa käytettävät formiaatti-tuotteet (kulu nousee n. 30 %)
- tiekarhuvelvoite
- urakassa olevien ajoneuvojen päästövaatimukset (esim. kuorma-autoista 75 % vähintään EURO 6 -päästöluokassa; nykyisessä urakassa ei ole kaluston päästöihin liittyviä vaatimuksia)
- student engineer -vaatimus (valittavan pääurakoitsijan tulee palkata alaa opiskeleva urakan aikana 1.10.2023 - 30.9.2028 vähintään 30 kuukaudeksi urakkaan avustavaksi työnjohtajaksi; nykyisessä urakassa ei ole työnjohtoon apulaisiin liittyviä vaatimuksia) työnjohtajaksi; nykyisessä urakassa ei ole työnjohtoon apulaisiin liittyviä vaatimuksia

- polttoaineiden hinnankorotukset

Uudet laatuvaatimukset tulevat nostamaan urakkahintaa vähintään 800 000 e / koko urakka-aika. Näin ollen urakan tavoitehintatasoksi tullee noin 8 400 000 e (+/- 20 %), eli n. 1 700 000 euroa/vuosi.

Alueurakan urakkamuodoksi hoidonjohtourakka

Urakka-alueen nykyinen urakkamuoto on tarkoitus säilyttää hoidonjohtourakkana. Vastaava urakkamuoto on käytössä jo kaikilla muilla (3 kpl.) urakka-alueella.

Lähtökohdiksi urakkamuodon säilyttämiselle ovat:

- nykyiseen HJU-urakkamalliin ollaan kokonaisuudessaan tyytyväisiä
- HJU-urakkamallissa koetaan, että saadaan paremmin arvoa rahalle varsinkin urakka-ajan muutoksissa
- urakkamalli on ollut käytössä Keskusta HJU 2015-2020 alkaen
- urakka-asiakirjat ovat hiottu tätä urakkamallia varten
- halu toteuttaa entistä paremmin kaupungin strategiaa

Urakan taloudellinen malli

Urakan taloudellinen malli perustuu valitun urakoitsijan tarjouksessa tarjoamaan hoitovuosien tavoite- ja kattohintoihin. Hoitovuoden aikana tehtyjen kunnossapitotöiden toteutuneita kuluja verrataan hoitovuoden päätteeksi tarjottuun tavoitehintaan. Tilaaja (kaupunki) ja pääurakoitsija vastaavat pienistä tavoitehinnan alituksista ja ylityksistä yhtä suurella osuudella (50%/50%). Mikäli hoitovuoden tavoitehintaa ylittää hoitovuoden kattohinnan (>1,1x tavoitehintaa), urakoitsija vastaa kattohinnan ylityksestä. Urakka-alueella tapahtuvat alueiden laajuusmuutokset, hoitoluokan muutokset, hoitotuotteiden lisäykset/vähennykset sekä indeksimuutokset vaikuttavat joko nostavasti tai laskevasti tavoitehintaan.

Tarjoajan kelpoisuusehdot

Tarjoavan yrityksen tai yhteenliittymän kelpoisuusehtoina tulee olemaan tilaajavastuulain mukaisia vaatimuksia, taloudellista suorituskykyä koskevia vaatimuksia sekä osaamiseen ja suorituskykyyn perustuvia vaatimuksia.

Tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset

- Tarjoaja on rekisteröitynyt sijoitusmaansa lainsäädännön mukaisesti ammatti- tai elinkeinorekisteriin
- Tarjoaja on maksanut kaikki lainsäädännön mukaiset verot, lakisääteiset sosiaaliturvamaksut ja lakisääteiset eläkemaksut sekä on merkitty ennakkoperistärekisteriin sekä työnantajarekisteriin ennakkoperintälain sitä vaatiessa. Verovelkojen maksusuunnitelman kokonaismäärä ei saa olla yli 100 000 euroa.
- Tarjoaja noudattaa suomalaisten työehtosopimusten määräyksiä sekä niitä palkka-, sosiaaliturva-, eläke- ja muita ehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusten määräysten mukaan on noudatettava samanlaatuudessa työssä.
- Tarjoajalla on työntekijöilleen tapaturmavakuutuslain mukainen työtapaturmavakuutus.
- Tarjoaja järjestää työntekijöilleen lakisääteisen työterveyshuollon.

Tarjoajan taloudellista suorituskykyä koskevat vaatimukset

- Tarjoajan on oltava luottokelpoinen. Tarjoajalta vaaditaan tarjouksen liitteenä luottoluokittajan, pankin tai muun luotolaitoksen antama lausunto tarjoajan luottokelpoisuudesta. Lausunto ei saa olla kolmea kuukautta vanhempi. Luottokelpoisuuden tulee vastata Rating Alfa -luokituksessa vähintään A tai Bisnode-luokituksessa vähintään A.
- Tarjoajan tilinpäätöksen liikevaihdon tulee olla vähintään 2 miljoonaa euroa/vuosi kolmelta viimeiseltä tilikaudelta. Em. tilinpäätökset tulee toimittaa tarjouksen liitteenä.

- Jos tarjoaja on konserniin kuuluva tytäryhtiö, tarjoajan tulee toimittaa lisävaluutena emoyhtiön konsernitakaus. Konsernitakauksessa emoyhtiö tulee sitoutua tarvittaessa pääomittamaan tytäryhtiötään.

Tarjoajan osaamiseen ja suorituskyykyyn perustuvat vaatimukset

- Tarjoajalla on vähintään 2 referenssiä* / 100 000 vöylä-m2:n ja omaehtoisesta katujen tai teiden ja viheralueiden alueurakasta (ympärivuotinen hoito) viimeiseltä 5 vuodelta. Referenssien tulee olla vähintään vuoden mittaisia. Referenssien tulee olla vastaavia kuin tarjottava urakka, esim. pihojen hoitourakoita ei katsota vastaaviksi urakoiksi.
- Urakkaan nimettävän sopimusvastaavan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: Teknisen alan tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
 - Kokemus: Vähintään 3 vuotta kunnossapidon urakoinnin kokemusta sopimusvastaavan tehtävistä.
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottoilaisuuteen mennessä.
- Urakkaan nimettävän hankintavastaavan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: Teknisen alan tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
 - Kokemus: Vähintään 3 vuotta kunnossapidon urakoinnin hankintakokemusta

- Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.
- Urakkaan nimettävän vastaavan työnjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: Teknisen alan insinöörin tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
 - Kokemus: Vähintään 5 vuotta työkokemusta alueurakan työjohtotehtävistä vuoden 2014 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työjohtotasoista hoitokokemusta).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.
- Urakkaan nimettävän katutyönjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: Teknisen alan teknikon tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
 - Kokemus: Vähintään 3 vuotta työkokemusta työjohtotehtävistä vuoden 2016 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työjohtotasoista hoitokokemusta).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä tai
 - Koulutus: ei tutkintovaatimusta ja
 - Kokemus: Vähintään 6 vuotta kokemusta alueurakan katutyönjohtajan tehtävistä vuoden 2013 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työjohtotasoista hoitokokemusta).

- Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.
- Urakkaan nimettävän vihertyönjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: puutarhurin tai hortonomin koulutus ja
 - Kokemus: Vähintään 2 vuotta kokemusta alueurakan vihertyönjohtajan tehtävistä vuoden 2017 jälkeen.
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.

Urakka-aika

Hoidonjohtourakkaan kuuluu urakan valmistelu-aika, joka on noin 6-9 kk ennen urakan varsinaisten työtehtävien alkua. Valmistelu-aikana tilaaja ja valittu pääurakoitsija mm. kilpailuttavat urakan työtehtävissä tarvittavat aliurakoitsijat sekä urakassa käytettyjen materiaalien toimittajat. Valmistelu-aika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä ja kestää työtehtävien aloituspäivään (hoidonjohtourakan työtehtävät alkavat 1.10.2023). Urakan työtehtävät ja koko urakka päättyvät 30.9.2028.

Valintaperuste

Kelpoisuusehdot rajaavat tehokkaasti tarjoavia yrityksiä. Haluttuja ja yksityiskohtaisia laatuvaatimuksia esitetään urakka-asiakirjoissa runsaasti, jolloin laatuvaatimukset koskevat kaikkia tarjoajia. Lisäksi urakka-alueen luonne ei vaadi erityisiä laatulupauksia tai laatupisteytystä. Valintaperuste on halvin urakka-ajan tavoitehinta.

Laadunseuranta

Hoidonjohtourakoissa on otettu käyttöön tilaajan ja pääurakoitsijan laadunseurantatapa yhteisesti sovituissa työlajeissa.

Laadunseurantakierroksista tehdään raportit, jotka tallennetaan

projektipankkiin ja niitä käydään yhteisesti läpi tilaajan ja pääurakoitsijan yhteisissä viikkopalavereissa.

Sopimusten laaduntuottoa pyritään parantamaan jo urakan valmisteluvaiheessa ja selonottotilanteessa varmistamalla resurssimitoituksen riittävyys erityisesti talven osalta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: kaupunkitekniikka