

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 22.05.2024 § 69

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.05.2024

§ 69

Lahden keskustan yleisten alueiden alueurakka ajalle 1.10.2025-30.9.2030

330/02.05.00.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kunnossapitopäällikkö Pasi Leppäaho p. 050 398 5729

Päätös

Lautakunta jätti asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa Kaupunkitekniikan edistämään Keskustan alueurakan 1.10.2025-30.9.2030 hankintaa perusteluosassa esitetyn mukaisesti.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Perusteluosa

**Taustaa**

Keskusta-alueen hoidonjohtourakkasopimus Destia Oy:n kanssa päättyy 30.9.2025. Kaupunkiympäristön kaupunkitekniikan vastuualue on käynnistämässä uuden urakkasopimuksen kilpailutusta avoimena menettelynä, hankinta ylittää EU-hankinnan kynnyksarvon.

Nykyisen hoidonjohtourakan (1.10.2020-30.9.2025) urakkasopimuksen tavoitehintana on ollut sopimuksen allekirjoitushetkellä 14 891 300,00 e (alv 0 %). Nykyisessä urakassa valinta on tehty hinta-laatu -painotuksella (51 %/49 %). Tarjoajat ovat voineet saada tarjoukseensa laatupisteitä lunastamalla laatulupauksia. Nykyinen keskustan hoidonjohtourakoitsija lupasi tarjouksessaan kaikki laatulupaukset ja sai näin olleen täydet laatupisteet. Tulevaan hankintaan ei esitetä laatulupauksia, vaan vaadittu laatu kuvataan urakka-asiakirjoissa kaikkia tarjoajia velvoittavina vaatimuksina.

### **Alueurakan urakkamuodoksi hoidonjohtourakka**

Urakka-alueen urakkamuodoksi esitetään hoidonjohtourakkaa. Vastaava urakkamuoto on käytössä kaikilla (4 kpl) urakka-alueella.

Perusteluna urakkamuodolle on:

- 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 kaupallinen malli**

Urakan kaupallinen 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 (urakana tarjousvaiheessa kattohinta = 1,1x tavoitehinta), urakoitsija vastaa kattohinnan ylityksestä.

Urakka-alueella tapahtuvat alueiden selkeät laajuusmuutokset (uudet kadut), hoitoluokan muutokset, hoitotuotteiden lisäykset/vähennykset sekä indeksimuutokset vaikuttavat joko nostavasti tai laskevasti tavoitehintaan.

### **Urakkahintaan vaikuttavia tekijöitä**

Hoidonjohtourakan tavoitehintaa nostaviksi riskeiksi tunnistetaan:

- formiaatti-materiaalikustannusten sisällyttäminen tavoitehintaan
- lumenvastaanottomaksun sisällyttäminen tavoitehintaan
- yleisen hintatason muutokset sekä erityisesti polttoaineiden hinnan muutokset (indeksimuutokset)
- urakassa olevien ajoneuvojen päästövaatimukset (esim. talvikunnossapitotöitä tekevistä kuorma-autoista 100 % vähintään EURO 6 -päästöluokassa; nykyisessä urakassa vastaava vaade on vähintään 75 % kuorma-autoista EURO 6 -päästöluokassa)
- student engineer -vaatimus (valittavan pääurakoitsijan tulee palkata alaa opiskeleva urakan aikana 1.10.2025 - 30.9.2030 vähintään 30 kuukaudeksi urakkaan avustavaksi työnjohtajaksi; nykyisessä keskustan urakassa ei ole työnjohdon apulaisiin liittyviä vaatimuksia)

Hoidonjohtourakan tavoitehintaa laskeviksi seikoiksi tunnistetaan:

- Keskusta-alueen edustuspuistojen poistaminen tästä urakasta
- Urakan kaupallisen mallin ja sopimusasiakirjojen tarkentaminen juristien tuella
- Urakkaan ei sisällytetä kuorma-auto- ja traktorikalustolle uusiutuvaan käyttövoimaan liittyviä vaatimuksia (esim. sähkö, biodiesel). Käyttövoimana sähköä käyttävien kuorma-autojen ja traktorien vaatiminen toisi urakkahintaan suuria ja ennalta arvaamattomia nousupaineita. Biodieselin käyttövaade urakan

ajoneuvoissa nostaisi urakkahintaa arviolta 300 000 euroa/vuosi (1 500 000 e/urakka-aika).

Yleisen hintatason muutos, urakan laatuvaatimukset ja muutokset urakan sisältöön tulevat nostamaan urakkahintaa käynnissä olevaan (nykyiseen) urakkaan verrattuna. Näin ollen koko urakan tavoitehintatasoksi tullee noin 19 000 000 e (+/- 20 %), eli n. 3 800 000 euroa/vuosi.

### **Tarjoajan kelpoisuusehdot**

Tarjoavan yrityksen tai yhteenliittymän kelpoisuusehtoina esitetään 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. Verovelkaa tai muita lakisääteisiä maksuja ei saa olla maksamatta
- Tarjoaja noudattaa suomalaisten työehtosopimusten määräyksiä sekä niitä palkka-, sosiaaliturva-, eläke- ja muita ehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusten määräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä.
- Tarjoajalla on työntekijöilleen tapaturmavakuutuslain mukainen työtapaturmavakuutus.
- Tarjoaja järjestää työntekijöilleen lakisääteisen työterveyshuollon.

Tarjoajan taloudellista suorituskykyä koskevat vaatimukset:

- Tarjoajan tilinpäätöksen liikevaihdon tulee olla vähintään 10 miljoonaa euroa/vuosi kolmelta viimeiseltä tilikaudelta

- Tarjoajan on oltava luottokelpoinen. Tarjoajalta vaaditaan 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 verovelkojen ja/tai maksamattomien sosiaaliturvamaksujen kokonaismäärä yhteensä ei saa olla yli 10 000 euroa.
- Jos tarjoaja on konserniin kuuluva tytäryhtiö, tarjoajan tulee toimittaa lisävuokutena emoyhtiön konsernitakaus. Konsernitakauksessa emoyhtiö tulee sitoutua tarvittaessa pääomittamaan tytäryhtiötään.

Tarjoajan osaamiseen ja suorituskykyyn perustuvat vaatimukset:

- Tarjoajalla on vähintään 2 referenssiä\* / 100 000 väylä-m<sup>2</sup>: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.
- Tarjoajalla on vähintään 1 referenssi / 50 000 (31.12.2022 asukasmäärien mukaan) asukkaan kaupungin kaupunkikeskustan katujen ja viheralueiden alueurakasta (ympärivuotinen hoito) viimeiseltä 5 vuodelta. Referenssien tulee olla vähintään vuoden mittaisia.
- Urakkaan nimettävän sopimusvastaavan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
  - o Koulutus: Teknisen alan tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
  - o Kokemus: Vähintään 3 vuotta kunnossapidon alueurakoinnin kokemusta sopimusvastaavan tehtävistä.
  - o Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.

- Urakkaan nimettävän hankintavastaavan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
  - o Koulutus: Teknisen alan tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
  - o Kokemus: Vähintään 3 vuotta kunnossapidon urakoinnin hankintakokemusta
  - o Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.
- Urakkaan nimettävän vastaavan työnjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
  - o Koulutus: Teknisen alan insinöörin tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
  - o Kokemus: Vähintään 5 vuotta työkokemusta alueurakan työnjohtotehtävistä vuoden 2017 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työnjohtotasoista hoitokokemusta).
  - o Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.
- Urakkaan nimettävän katutyönjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset urakoitsijan organisaatiota ja edustajia koskevat vähimmäisvaatimukset:
  - o Koulutus: Teknisen alan teknikon tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
  - o Kokemus: Vähintään 3 vuotta työkokemusta työnjohtotehtävistä vuoden 2019 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työnjohtotasoista 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 3 vuotta kokemusta alueurakan vihertyönjohtajan tehtävistä vuoden 2019 jälkeen.
  - Henkilön nimen tulee olla tiedossa selonottotilaisuuteen mennessä.

Pakotteet:

Euroopan unioni ja/tai YK on asettanut ja saattaa tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä tai Suomen viranomainen asettaa pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksen.

Tarjoaja vakuuttaa, että:

- a) edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu
  - i. Tarjoajalle,
  - ii. Tarjoajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai määräys-, edustus-, päätös tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
  - iii. Tarjoajan välittömille tai välillisille omistajille,
  - iv. Sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,
  - v. Kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto tai valvontaelimen jäsenille tai määräys-, edustus-, päätös tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä
  - vi. Kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille omistajille,

- b) Tarjoaja ilmoittaa välittömästi kaupungille, jos pakotteita asetetaan yhdellekään a) kohdassa tarkoitettulle taholle ja
- c) tämän sopimuksen mukainen toiminta tai tarjoajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden tai palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

### **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 1.10.2025). Urakan työtehtävät ja koko urakka päättyvät 30.9.2030.

### **Valintaperuste**

Kelpoisuusehdot rajaavat tehokkaasti tarjoavia yrityksiä. Tilaajan haluamia 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 käytössä tilaajan ja pääurakoitsijan laadunseurantatapa, jossa urakan työlajien laadunseurantaa tehdään yhdessä sovitulla tavalla. Tämän lisäksi tilaaja tekee joka tapauksessa omaa laadunseurantaa.



Laadunseurantakierroksista tehdään raportit, jotka tallennetaan projektipankkiin ja niitä käydään yhteisesti läpi tilaajan ja pääurakoitsijan yhteisissä viikkopalavereissa.

Sopimusten laaduntuottoa pyritään parantamaan jo urakan valmisteluvaiheessa. Tarjoajan suunnitteleman resurssimitoituksen erityisesti talven työlajien osalta varmennetaan selonottoilaisuudessa.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

#### Toimenpiteet

-