

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 22.01.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

Pohjoinen kunnossapitourakka 1.5.2025 - 30.9.2030 hankinnan periaatepäätös

97/02.05.00.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kunnossapitohortonomi Seija Nurkkala p. 044 416 3997

Päätös

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta tekee periaatepäätöksen, että Pohjoisen alueen kunnossapitourakan:

- urakka-aika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä ja sopimusaika päättyy 30.9.2030
- hoitotoimenpiteet alkavat 1.5.2025
- urakkamuoto on hoidonjohtourakka
- urakka alkaa viiden kuukauden kiinteähintaisella maksuperusteella
- hoidonjohtourakan taloudellinen malli noudattaa perusteluosassa esitettyä hoidonjohtourakan tavoitehinta-kattohintaa -mallia
- tarjouspyynnössä käytetään perusteluosassa esitettyjä tarjoajan kelpoisuusehtoja
- urakan valintakriteerinä on ensimmäisen hoitovuoden halvin hinta

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön kaupunkitekniikan vastuualue käynnistää uuden urakkasopimuksen kilpailutuksen nopeutetulla aikataululla, avoimena menettelynä. Hankinta on palveluhankinta ja ylittää EU-hankinnan kynnyksarvon.

Kunnossapitourakan urakkamuodoksi viiden kuukauden kiinteähintainen osuus sekä viiden vuoden hoidonjohtourakka -osuus

Urakka koostuu viiden kuukauden kiinteähintaisesta osuudesta sekä sen jatkona olevasta viiden vuoden hoidonjohtourakkaosuudesta. Urakan työtehtävät alkavat 1.5.2025. Urakkasopimuksen allekirjoituksen ja työtehtävien aloituksen välinen aika on noin yksi kuukausi. Näin lyhyessä ajassa valittu urakoitsija ei ehdi toteuttamaan hoidonjohtourakalle tyyppillistä aliurakoitsijoiden kilpailutusta. Tästä johtuen urakan 1.5.-30.9.2025 tehtävät kunnossa- ja puhtaanapitotyöt kilpailutetaan kiinteähintaisena osuutena. Edelleen urakan allekirjoituksen ja 30.9.2025 välinen aika käytetään hoidonjohtourakkaosuuden aliurakoitsijoiden kilpailuttamiseen. 1.10.2025-30.9.2030 urakka toteutetaan hoidonjohtourakkana. Hoidonjohtourakka on nykyisen urakan urakkamuoto ja se on ollut käytössä kaikilla kunnossapidon urakka-alueilla vuodesta 2022 alkaen.

Hoidonjohtourakkamuodon valintaa puoltavat:

- HJU-urakkamallin selkeytettyä kaupallista mallia halutaan käyttää
- HJU – urakkamalliin ollaan kokonaisuudessaan tyytyväisiä
- HJU-urakkamallissa koetaan, että saadaan paremmin arvoa rahalle varsinkin urakka-ajan muutoksissa
- HJU-urakkamalli on ollut käytössä Keskusta HJU 2015-2020 alkaen ja uudistetut urakka-asiakirjat ovat olleet käytössä Keskusta HJU 2025-2030

alkaen. Uudistettujen asiakirjojen pohjalta laaditaan tämän urakan tarjouspyyntö

- halu toteuttaa entistä paremmin kaupungin strategiaa

Urakan valintaperuste:

Urakan valintaperusteena on ensimmäisen hoitovuoden (1.5.2025-30.9.2026) halvin hinta. Ensimmäisen hoitovuoden hinta koostuu seuraavista elementeistä:

- 1.5.-30.9.2025 kiinteähintainen kunnossapitotöiden osuus
- Urakan allekirjoitus - 30.9.2025 kiinteähintainen valmisteluajan palkkio
- 1.10.2025 – 30.9.2026 johto- ja hallintokorvaus
- 1.10.2025 – 30.9.2026 hoidonjohtopalkkio
- 1.10.2025 – 30.9.2026 tavoitehintaa

Urakan kaupallinen malli

Urakan kiinteähintainen kunnossapitotöiden osuus maksetaan valitun urakoitsijan kanssa sovitun maksupostitaulukon mukaisesti.

Hoidonjohtourakkamalli on tavoitehintainen urakka, jossa jaetaan urakassa ilmeneviä talousriskejä tilaajan ja urakoitsijan kesken. Jokaisen hoitovuoden päätteeksi tehdään välitilinpäätös. Siinä hoitovuoden aikana toteutuneita hankintakustannuksia verrataan hoitovuoden tavoitehintaan.

Tilaaja ja pääurakoitsija vastaavat tavoitehinnan alituksista yhtä suurella osuudella (50%/50%). Tilaaja ja pääurakoitsija vastaavat tavoitehinnan ylityksistä kattohintaan saakka yhtä suurella osuudella (50%/50%). Kattohinnan ylityksestä urakoitsija vastaa täysimääräisesti. Urakan tarjousvaiheen kattohinta = 1,1 x tarjousvaiheen tavoitehintaa.

Urakkaan kuuluviin tuotteisiin tehtävät hyväksytyt määrämuutokset muuttavat tavoite- ja/tai kattohintoja. Muutokset hinnoitellaan urakoitsijan tarjousvaiheessa hinnoittelman muutoshintaluettelon yksikköhinnoilla. Tavoite- ja kattohintojen muutokset lasketaan tarjouspyynnössä ja urakkasopimuksessa kuvatusti.

Tavoite- ja kattohinnat sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan maarakennuskustannusindeksiin (MAKU 2020=100) katujen ylläpidon erillisindeksiin. Perusindeksinä, johon myöhemmät tarkastelut tehdään, pidetään marraskuun 2024 pistelukua 118,1. Indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran toisen hoitovuoden välitilinpäätöksen yhteydessä. Seuraavat indeksitarkistukset tehdään kolmannen ja neljännen hoitovuoden tilinpäätösten yhteydessä. Tavoite- ja kattohintoja ei korjata suoraan indeksin muutosta vastaavasti, vaan toteutuneesta indeksinmuutoksesta vähennetään hoidonjohtourakalta edellytettynä tuottavuusparannuksena kaksi (2) prosenttiyksikköä.

Hoidonjohtopalkkio sekä johto- ja hallintokorvaus sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan Kuluttajahintaindeksiin (2015=100). Perusindeksinä, johon myöhemmät tarkastelut tehdään, pidetään marraskuun 2024 pistelukua 122,5. Korjaus tehdään sopimukseen kirjattuihin hoidonjohtopalkkioon sekä johto- ja hallintokorvauksiin tarkastushetken heinäkuun indeksilukua vertailulukuna käyttäen. Hoidonjohtopalkkion sekä johto- ja hallintokorvauksen indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran syyskuussa 2027 ja sen jälkeen vuosittain syyskuussa. Indeksitarkistus muuttaa seuraavan hoitovuoden hoidonjohtopalkkiota sekä johto- ja hallintokorvausta.

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 sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisesti ammatti- tai elinkeinorekisteriin
- Tarjoaja on maksanut kaikki lainsäädännön mukaiset verot, lakisääteiset sosiaaliturvamaksut ja lakisääteiset eläkemaksut sekä on merkitty ennakkoperistärekisteriin, arvonlisävelvollisten rekisteriin sekä työnantajarekisteriin ennakkoperintälain sitä vaatiessa.
- 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 10 miljoonaa euroa/vuosi kolmelta viimeisimmältä, vahvistetulta tilikaudelta. Em. tilinpäätökset tulee toimittaa tarjouksen liitteenä.
- Jos tarjoaja on konserniin kuuluva tytäryhtiö, tarjoajan tulee toimittaa lisävakuutena emoyhtiön konsernitakaus. Konsernitakauksessa emoyhtiö tulee sitoutua tarvittaessa pääomittamaan tytäryhtiötään.

Tarjoajan osaamiseen ja suorituskykyyn perustuvat vaatimukset

- Tarjoajalla on vähintään 2 referenssiä* / 100 000 vöylä-m2:n ja omajohtoisesta 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 tulee nimetä kaksi (2 kpl) työnjohtajaa, joista toinen tulee nimetä vastaavaksi työnjohtajaksi. Työnjohtajilla on toisistaan eroavia kelpoisuusvaatimuksia
- Toisen urakkaan nimettävän työnjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset 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 työnjohtotehtävistä vuoden 2018 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työnjohtotasoista hoitokokemusta).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakan alkamista
Tai
 - Koulutus: ei tutkintovaatimusta ja
 - Kokemus: Vähintään 5 vuotta kokemusta alueurakan (pääurakan katutyönjohtajan tehtävistä vuoden 2016 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katu- ja tai maanteiden kunnossapitourakat).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakan alkamista
- Toisen urakkaan nimettävän työnjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: puutarhurin tai hortonomin koulutus ja

- Kokemus: Vähintään 3 vuotta kokemusta alueurakan vihertyönjohtajan tehtävistä (myös aliurakan vihertyönjohtajakokemus luetaan hyväksi) vuoden 2018 jälkeen.
- Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakan alkamista.

Urakka-aika

Urakka-aika alkaa urakan allekirjoitushetkestä ja päättyy 30.9.2030. Urakan allekirjoitushetkestä alkaa myös urakan hoidonjohtourakkaosuuden valmistelu-aika. Kunnossapitourakan tuotteiden toteuttaminen alkaa 1.5.2025. Aikavälillä 1.5.-30.9.2025 kunnossapidon tuotteet toteutetaan kiinteähintaisena, karsituilla tuotteilla ja osittain kevennetyillä laatu- ja työmenetelmävaatimuksilla. Hoidonjohtourakan tuotekorttien mukaiset kunnossapidon tuotteet toteutetaan 1.10.2025 - 30.9.2030 (hoidonjohtourakkaosuus).

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 ensimmäisen hoitovuoden tarjoushinta.

Laadunseuranta

Kunnossapitourakoissa on otettu käyttöön tilaajan ja pääurakoitsijan laadunseurantatapa yhteisesti sovituisissa työlajeissa.

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

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

Kannusteet ja sanktiot

Urakoitsijalla on mahdollisuus hoitovuosittaiseen kannustepalkkioon. Tilaa voi määrätä urakoitsijalle sanktioita.

Päätös pannaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valmistelija