

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.10.2025 § 119

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.10.2025

§ 119

Itäinen alueurakka 1.10.2026 - 30.9.2032 hankinnan periaatepäätös

2835/02.05.00.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kunnossapitoinsinööri Anniina Karlstedt p. 044 482 0912

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta tekee periaatepäätöksen, että itäisen alueen kunnossapitourakan:

- urakka-aika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä ja sopimusaika päättyy 30.9.2032
- urakkamuoto on hoidonjohtourakka
- hoidonjohtourakan taloudellinen malli noudattaa perusteluosassa esitettyä hoidonjohtourakan tavoitehinta-kattohinta -mallia
- tarjouspyynnössä käytetään perusteluosassa esitettyjä tarjoajan kelpoisuusehtoja
- urakan valintakriteerinä on ensimmäisen hoitovuoden halvin hinta

Samalla lautakunta oikeuttaa kaupungininsinöörin tekemään pieniä muutoksia hankinta-asiakirjoihin.

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkitekniikan vastuualue käynnistää uuden urakkasopimuksen kilpailutuksen avoimena menettelynä. Hankinta on palveluhankinta ja ylittää EU-hankinnan kynnysarvon.

Hoidonjohtourakka on ollut käytössä vuodesta 2015 alkaen.

Urakan valintaperuste:

Urakan valintaperusteena on ensimmäisen hoitovuoden (1.10.2026-30.9.2027) halvin hinta. Ensimmäisen hoitovuoden hinta koostuu seuraavista elementeistä:

- 1.10.2026 – 30.9.2027 johto- ja hallintokorvaus
- 1.10.2026 – 30.9.2027 hoidonjohtopalkkio
- 1.10.2026 – 30.9.2027 tavoitehinta

Urakan kaupallinen malli

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 hinnoitteleman muutoshintaluettelon yksikköhinnoilla. Tavoite- ja kattohintojen muutokset lasketaan tarjouspyynnössä ja urakkasopimuksessa kuvatuksi.

Tavoite- ja kattohinnat sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan maarakennuskustannusindeksiin (MAKU 2020=100) katujen ylläpidon erillisindeksiin. Perusindeksinä, johon myöhemmät tarkastelut tehdään, pidetään heinäkuun 2025 pistelukua 118,7. Indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran toisen hoitovuoden välitilinpäätöksen yhteydessä. Seuraavat indeksitarkistukset tehdään kolmannen, neljännen ja viidennen 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 helmikuun 2025 pistelukua 123,1. 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.
- 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-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 yksi (1 kpl) työnjohtaja, joka toimii myös vastaavana työnjohtajana.

- 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 2019 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työnjohtotasoista hoitokokemusta).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta
Tai
 - Koulutus: ei tutkintovaatimusta ja
 - Kokemus: Vähintään 5 vuotta kokemusta alueurakan (pääurakan katutyönjohtajan tehtävistä vuoden 2017 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katu- ja tai maanteiden kunnossapitourakat).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta

Urakka-aika

Urakka-aika alkaa urakan allekirjoitushetkestä ja päättyy 30.9.2032. Urakan allekirjoitushetkestä alkaa myös urakan hoidonjohtourakkaosuuden valmistelu-aika. Kunnossapitourakan tuotteiden toteuttaminen alkaa 1.10.2026. Urakan tuotekorttien mukaiset kunnossapidon tuotteet toteutetaan 1.10.2026 - 30.9.2032.

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

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

Kannusteet ja sanktiot

Urakoitsijalla on mahdollisuus hoitovuosittaiseen kannustepalkkioon. Kannustepalkkio on jaettu kahteen osaan, joista toinen liittyy tilaajan hoitovuoden aikana saamaan palveluun ja toinen vapaaehtoiseen työllistämismallin toteuttamiseen. Tilaa voi määrätä urakoitsijalle sanktioita.

Päätös pannaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valmistelija