



Vantaan kaupungin
korjausrakennusurakoinnin sopimus
(kesto 2 + 1 +1 vuotta)

Pienet ja keskisuuret korjaustyöt

Hankinnan kuvaus ja tarjousten käsittely



1. Yleistä	3
2. Hankinnan kuvaus.....	3
3. Hankinnan tavoitteet	4
4. Urakoitsijan valinta ja tarjousten arviointiperusteet	5
5. Tarjousten vertailu	6
5.1 Kokonaistaloudellisuuden arviointi	6
5.2 Toimintapisteet	7
5.3 Hintapisteet	8
6. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.....	10

1. Yleistä

Tällä tarjouskilpailulla haetaan yhtä urakoitsijaa verkostoineen erikseen sovittaviin pieniin ja keskisuuriin perusparannus- tai peruskorjaushankkeisiin.

Tehtävänä on vuosittain erikseen sovittavien korjaushankkeiden kokonaistoteutus kaupungin tai kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden/yhteisöjen omistamiin ja hallinnoimiin kiinteistöihin, joten sopimusta voivat käyttää hankintaan osallistuneet kaupunkikonsernin osat.

Urakkasopimuksen tarkoituksena on toimia joustavana hankintamenettelynä tavanomaisissa, toistuvissa ja investointikustannuksiltaan pienemmissä korjausrakennusurakoissa tai vaihtoehtoisesti hankkeisiin, jossa projektinjohtourakan sopimuksellisesta joustavuudesta katsotaan olevan olennaista etua kyseiselle hankkeelle.

Tilaaajalla on aina oikeus toteuttaa hankkeita myös erillisillä urakkakilpailuilla tämän sopimuksen ulkopuolella.

2. Hankinnan kuvaus

Tilakeskus tilaa kiinteistöjensä pienimmät peruskorjaustyöt, vuosikorjaustyöt ja kosteusvauriorikojaukset Vantti Oy:ltä tai erillisiltä suoritusaloilta (rakennus, putki, sähkö, yms.) puitesopimuskumppaneilta.

Tämän urakkasopimuksen piiriin kuuluvat tehtävät ovat ns. pieniä ja keskisuuria perusparannus- tai peruskorjaushankkeita. Ennakoitavissa oleva tilausten kokonaisarvo tässä puitejärjestelyssä on noin 3 – 10 milj. €/vuosi ja yksittäisten hankkeiden arvo 0,2-2,0 milj. €.

Hankkeet ovat luonteeltaan esim. seuraavan tyyppisiä:

- tilojen käyttötarkoituksen muutos tai toiminnallisuuden parantaminen / osittainen peruskorjaus
- kiinteistön sisäilman, energiatehokkuuden ja turvallisuuden parantaminen
- suojellun rakennuksen tai arvokiinteistön saneeraus

Toimitilahankkeiden toteutus tulee ajoittumaan erityisesti lomakausille (*kesäloma, joululoma, hiihtoloma*), silloin kun tilojen käyttäjien toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja tilojen väistötilakustannukset halutaan minimoida.

Sopimuskaudella hankkeet toteutetaan pääsääntöisesti tavoite- ja kattohintaisina projektinjohtourakoina liitteenä olevan urakkaohjelman ja projektinjohtourakan yhteistyömenettely-asiakirjojen mukaisesti. Urakoitsija toimii päätoteuttajana, joka vastaa tilaajalle kvr-urakoinnin luontoisesti kokonaisuutena oman työn lisäksi suunnittelusta ja kaikista alihankinnoista. Alihankkijoina voivat olla muut urakoitsijat, suunnittelijat ja tavarantoimittajat. Hinnoitteluperusteet sovitaan hankkeittain neuvottelumenettelyllä, ottamalla huomioon tähän kilpailutukseen sisältyvät ehdot ja tarjous.

Tilattavat työt osoitetaan urakoitsijalle työohjelman laadintavaiheessa vuosittain hyväksytystä investointiohjelmasta. Tilaaja vastaa hankkeiden esiselvityksistä ja hankesuunnittelusta. Hankesuunnitelma ja tilaajan suunnitteluohjeet toimivat tehtävän tarkempaan määrittelynä. Urakoitsija vastaa hankkeen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja toteutuksesta. Urakoitsijan tarjouksessa ehdottamien suunnittelijakumppaneiden lisäksi tilaaja on oikeutettu hankkimaan suunnittelun itse, jolloin suunnittelunohjaus on tilaajalla. Tilaajalla on oikeus ehdottaa suunnittelutoimistoja, jolloin yhdessä urakoitsijan kanssa sovitaan, että suunnittelijat hankitaan erillisen kilpailutuksen kautta (3 -5 tarjoajaa).

3. Hankinnan tavoitteet

Hankinnan tarkoituksena on edistää korjausrakennusalan yhteistyön, innovatiivisuuden ja tuotavuuden kehitystä. Hankinnan yleiset tavoitteet ovat seuraavat.

1. Urakkasopimuksessa on käytössä sellaiset valintakriteerit ja kannustimet, että ne johtavat laadukkaisiin ja taloudellisiin lopputuloksiin kokonaisuutena.
2. Urakkasopimuksen aikana säilyy kilpailu ja dynamiikka tämän urakkasopimuksen ja vaihtoehtoisten hankintamuotojen välillä.
3. Lisäksi tarkoitus on edelleen kehittää mallia, miten edellä mainitut tekijät toimisivat laajemminkin Vantaan kaupungin tulevilla hankinnoilla.

Urakkasopimuksen tavoitteena on valita sellainen urakoitsija, joka on ammatissaan osaava ja kyvykäs, innovaatio- ja yhteistyökykyinen ja kehityshaluinen sekä hinnaltaan tarkoituksenmukainen.

Urakkasopimukseen sisältyy sopimuskaudella vuorovaikutusta ja kannustimia, joiden tarkoitus on varmistaa tilaajan tavoitteiden mukainen ja laadukas hankkeiden toteutuminen.

Tilaajan on asettanut urakkasopimukselle seuraavia tavoitteita:

HYVÄT LÄHTÖKOHDAT

- Osaaminen ja kokemus
- Pitkäjänteinen sopimussuhde
- Yhteistyökyky
- Innovatiivisuus
- Ongelmanratkaisukyky

LAADUKKAAT JA TALOUDELLISET LOPPUTULOKSET

- Läpimenoaika
- Kokonaistaloudellisuus
- Luotettavuus
- Suoritusmiskyky

EDULLISUUS

- Hyvä hinta-laatusuhde
-

Urakkasopimuksen tulee mahdollistaa avoin neuvottelu hankkeiden yksityiskohdista. Sopimuksen avulla lisätään vuorovaikutusta toimijoiden välillä.

Urakoitsijan osaaminen ja kokemus sekä innovatiivisuus hyödynnetään liittämällä hankkeen suunnittelu osaksi tuotantotehtäviä tavoitteena mahdollistaa tuotantoystävälliset suunnitteluratkaisut. Samalla tavoitellaan kokonaisvaltaisia ratkaisuja nopeammalla aikataululla. Käyttäjille aiheutuvat häiriöt ja väistötilakustannukset minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella toteutuksella.

Korjaustöiden ennustettavuus paranee, kun hankkeiden valmisteluun jää enemmän aikaa. Pitkäjänteinen toiminta mahdollistaa jatkuvan oppimisen.

4. Urakoitsijan valinta ja tarjousten arviointiperusteet

Urakoitsijan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisuuden arviointi perustuu seuraaviin osatekijöihin:

- Osaaminen ja toiminnan laajuus
- Aikataulun pitävyys
- Työn virheettömyys ja työturvallisuus
- Hinta ja tarjouksen sisältö

Osaamista ja toiminnan laajuutta arvioidaan tarjouksessa ilmoitettujen omaa ja ehdotettujen suunnittelijoiden henkilöstöä kuvaavien tietojen perusteella.

Aikataulujen pitävyyttä arvioidaan tarjouksessa annettavien palvelulupausten perusteella. Kaikki annettavat lupaukset kohdistuvat tarjouspyynnön liitteenä oleviin hankkeisiin. Aikataulujen pitävyyttä koskevat lupaukset sovitaan erikseen ja tapauskohtaisesti myöhemmissä hankkeissa.

Työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta koskevat lupaukset siirretään sellaisenaan myös muihin urakkasopimuksen puitteissa myöhemmin tehtäviin hankekokonaisuuksiin.

Hinta ja sisältö arvioidaan tarjouksessa annettavien projekтинjohtokustannusten ja tarjouspyyntöasiakirjoihin sisältyvien hankkeiden tavoite-/kattohintatietojen sekä työn sisällön/laadukkuuden/elinkaariominaisuuksien perusteella. Myöhemmissä hankkeissa sovelletaan vastaavasti tavoite-/kattohintamenettelyä.

Tätä varten tulee tarjouspyynnön liitteenä olevien kohteiden tilaajan määräluettelot hinnoitella ja litteroitain lyhyesti kuvata tarjotun työn sisältö / työmenetelmät. Hinnat lasketaan perustuen em. määräluetteloiden määrätietoihin. Työn sisällön kuvauksella tilaaja arvioi tarjouksen elinkaarilaadukkuutta ja työmenetelmien vastaavuutta tilaajan tavoitteisiin. Määrät tarkistetaan ennen mahdollisen urakkasopimuksen laatimista.

Arviointiperusteiden tarkemmat painoarvot ovat seuraavat.

Tekijä

Painoarvo

TOIMITUSKYKY JA LAATU

OSAAMINEN JA TOIMINNAN LAAJUUS

(30%)

Avainhenkilöiden osaaminen ja kokemus

(25%)

- projektien johto (työ-projektipäällikkö(-t)) 5 %
- suunnittelun ohjauksesta vastaava 5 %
- työturvallisuuskordinaattori 5 %
- muu yrityksen erityisasiantuntemus 5 %
- työjohtoresurssien riittävyys 5 %

Ehdotettujen suunnittelijoiden avainhenkilöstön osaaminen ja kokemus

(5 %)

- arkkitehti-pääsuunnittelu
- lvi-suunnittelu
- rakennesuunnittelu
- sähkösuunnittelu

AIKATAULUN PITÄVYYS

(10%)

Palvelulupauksena läpimenoaika

(10%)

TYÖN VIRHEETTÖMYYS JA TYÖTURVALLISUUS

(10%)

Palvelulupauksena työn virheettömyys

(5 %)

Työturvallisuus

(5 %)

HINTA

(50%)

Projektinjohtokustannus-%

(20%)

Annetusta tavoitehinnasta johdetut tilaajan maksettavaksi

muodostuvat kattohinnat 50 % ja urakan sisältö/työmenetelmät 50 %

(30%)

Toimituskyvyn ja laadullinen arviointi tapahtuu kohdan 5.2 "Toimintapisteet" periaatteiden mukaan. Hinnan arviointi perustuu kohdan 5.3 "Hintapisteet" periaatteisiin.

5. Tarjousten vertailu

5.1 Kokonaistaloudellisuuden arviointi

Kokonaistaloudellisuuden arviointi tapahtuu kolmessa käsittelyvaiheessa.

Ensimmäisessä käsittelyvaiheessa arvioidaan tarjoajan kelpoisuuskriteerien täyttyminen.

Toisessa käsittelyvaiheessa arvioidaan toimituskykyyn ja laatuun liittyvät tarjousasiakirjat ja annetaan toimintapisteet.

Kolmannessa käsittelyvaiheessa arvioidaan hyväksyttävien tarjoajien hintaperusteet ja laske-
taan hintapisteet vertailuhintojen perusteella ja lasketaan lopulliset vertailupisteet.

5.2 Toimintapisteet

Toimituskyvyn ja laadun arviointi tehdään seuraavien arvostelukohtien perusteella.

Osaaminen ja toiminnan laajuus

Osaamista ja toiminnan laajuutta arvioidaan sekä tarjoajan omaa avainhenkilöstöä että ehdo-
tettuja suunnittelijoita kuvaavien tietojen perusteella.

Tarjouksessa edellytetään tietoja urakoiden toteuttamiseen suunnitellusta henkilöstöstä / käy-
tössä olevista resursseista, henkilöstön koulutuksesta/kokemuksesta ko. alan töissä ja projek-
tinjohto- kvr-menettelyistä (suunnittelun sisältävät urakka-sopimusmuodot), vastuista töiden
toteutuksessa ja sijaisuuksista sekä työjohtoresursseista. Toiminnan laajuutta ja resurssien
riittävyttä arvioidaan neljän yhtäaikaisen projektin näkökulmasta. Osaamisessa tilaaja arvos-
taa erityisesti henkilöiden kokemusta projektinjohto- kvr- tai muusta suunnittelun sisältävistä
yhteistoimintaa sisältävistä urakkamuodoista. Omia henkilöresursseja arvostetaan enemmän
kuin ostopalveluja.

Määrälliset ja laadulliset tiedot tulee antaa seuraavista henkilöistä/henkilöryhmistä:

- projektien johto (työ-projektipäällikkö)
- suunnittelun ohjauksesta vastaava
- työturvallisuuskordinaattori (kuka ja kokemus ko. tehtävistä – em. referenssit)
- työjohtoresurssit (rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämän vastaavan työjohta-
jan pätevyyden omaavat henkilöt, jotka osallistuvat sopimuskohteiden toteuttamiseen)

Tiedot annetaan oman henkilöstön osalta erikseen ja ehdotetun suunnittelijoiden osalta erik-
seen.

Ehdotettujen suunnittelijoiden tiedoissa tulee käydä ilmi yrityksen nimi, pääasiallinen toimiala,
avainhenkilöt ko. yrityksessä yhteystietoineen sekä henkilöiden koulutustaso ja kokemus kor-
jausrakennussuunnittelussa.

Tilaaja arvioi tarjouksissa annettujen tietojen perusteella yrityksen ja ehdotettujen suunnitteli-
joiden osaamisen ja toiminnan laajuuden erikseen arvosanoilla 1-10 siten, että parhaimmista
näytöistä annetaan 10 pistettä. Muiden kuvausten pisteet suhteutetaan tilaajan arvioinnin pe-
rusteella lineaarisesti siihen.

Aikataulun pitävyys

Aikataulun pitävyyttä arvioidaan palvelulupausten perusteella. Palvelulupauksena urakoitsija
tarjoaa urakkasopimuksella tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen hankkeiden läpimenoaika
työpäivinä. Lupaukset arvioidaan seuraavien laskentakaavojen mukaisesti.

$[(\text{pienin luvattu kohteiden läpimenoaika (tpv)}) / (\text{tarjoajan lupaama kohteiden läpimenoaika (tpv)})] * 10 = \text{tarjoajan pisteet}$
--

Työn virheettömyys ja työturvallisuus

Työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta arvioidaan palvelulupausten perusteella. Palvelulupauksena urakoitsija tarjoaa urakkasopimuksella toteutettavien hankkeiden luovutusten virheettömyyttä ja työturvallisuuden hyvää tasoa. Lupaukset arvioidaan seuraavien laskentakaa-vojen mukaisesti. Tämän kohdan annettuja palvelulupauksia käytetään suoraan kaikissa urak- kasopimuksiin sisältyvissä hankkeissa, myös tarjouspyyntöaineistossa oleviin.

[(vähiten virheitä luvannut tarjous kohteittain (kpl) + 100 / (tarjoajan lupaama virheettömyys kohteittain (kpl) + 100) * 10 = tarjoajan pisteet

[(tarjoajan lupaama minimi TR-indeksi) / (tarjoajien korkein luvattu minimi TR-indeksi)] * 10
= tarjoajan pisteet

Yksittäiseksi virheeksi lasketaan luovutuksen virhe- ja puuteluetteloon erikseen kirjattavissa oleva asia. Tarjoaja esittää työturvallisuuden minimitaso TR-indeksinä, jossa työmaan jokai- nen työntekijä, kone, laite, väline ja alue arvioidaan voimassa olevien työturvallisuusohjeiden mukaisesti. Sopimuskaudella järjestetään 1-3 auditointia, jonka perusteella palveluntuottajan raportoimat tulokset kalibroidaan.

Toimituskyvyn ja laadun arviointiin liittyvät näytöt ja palvelulupaukset annetaan liitteenä ole- valla tarjouslomakkeella 2 (näytöt ja palvelulupaus).

Kun kaikki tarjouksen arviointikohdat on pisteytetty, kerrotaan yrityksen arviointikohdasta saa- dut pisteet painoarvokertoimella, jolloin saadaan tarjouksen painotetut toimintapisteet kussa- kin arvosteluosassa. Laskemalla yhteen tarjouksen arvosteluosien painotetut toimintapisteet, saadaan tarjouksen laadullisen arvioinnin toimintapisteet yhteensä.

5.3 Hintapisteet

Tarjouksen hinta arvioidaan annettujen projektinjohtokustannusprosentin (= kiinteä projektin- johtopalkkio) ja tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen hankkeiden tavoitehintojen ja tarjotun työsisällön sen teknisen sisällön/laadun/elinkaariominaisuuksien perusteella.

Projektinjohtokustannus

Projektinjohtokustannus annetaan prosentteina ko. hankkeen tavoitehinnasta koko neljän (4) vuoden sopimuskaudeksi, toteuttavien hankkeiden laajuuteen sidottuna, yksittäisten hankkei- den arvon ollessa

- a) alle 0,5 milj. euroa
- b) 0,5-1,0 milj. euroa
- c) 1,0-2,0 milj. euroa
- d) yli 2 milj. euroa

Kiinteään projektinjohtopalkkioon sisältyvät kustannukset ja vastuut on esitetty Projektinjoh-
tourakoinnin yhteistyömenettelyissä.

Tarjouksessa annetut hankkeen arvoon sidotut prosentuaaliset projektinjohtopalkkiot tullaan
liittämään sopimukseen ja niitä tullaan käyttämään maksuperusteena kaikissa sopimuskauden
aikana tilattavissa töissä.

Tavoite- ja kattohinta

Tarjouksessa annetaan tarjouspyynnön liitteenä olevien mallihankkeiden tavoite-/kattohinnat
hankekohtaisten tarjouspyyntöasiakirjojen laajuudessa. Tarjoukseen liitetään mukaan näistä
hankkeista täydellisesti/litteroitain hinnoiteltu määräluettelo, jonka yhteissumma muodostaa
tarjotun tavoitehinnan. Lisäksi kuvataan työsuoritusten suunniteltu toteutustapa/laatu-
taso.

Tarjouksessa annettujen kohteiden tavoitehinnat liitetään sopimukseen ja niitä tullaan käyttä-
mään ko. urakkakohteiden maksuperusteena, mikäli kohde toteutuu.

Hankekohtainen kattohinta sopimuskauden ajan muodostuu siten, että se on 10 % suurempi
kuin laskettu tavoitehintaa ($1,1 \times$ laskettu tavoitehintaa = kattohinta)

Taloudellisuusarviointiin liittyvät tiedot annetaan liitteenä olevalla hintalomakkeella 3.

Tarjoushintojen pisteytys tehdään seuraavan periaatteen mukaisesti:

Tarjousten hintavertailussa käytetään laskennallista projektinjohtopalkkiota ja tarjouspyyntöai-
neistossa olevien kahden hankkeen yhteenlaskettua vertailuhintaa.

Laskennallinen projektinjohtopalkkio saadaan kertomalla kahden vuoden keskimääräinen en-
nakoitavissa oleva tilausvolyymi 5 milj. euroa tarjottujen projektinjohtopalkkioprosenttien kes-
kiarvolla.

Laskennallinen projektinjohtopalkkio muutetaan pisteiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

$$[(\text{halvin projektinjohtopalkkio}) / (\text{tarjottu projektinjohtopalkkio})] * 10 = \text{tarjoajan pisteet}$$

Hankkeiden tavoitehintojen vertailuhinta muodostuu

- tilaajan maksettavaksi muodostuvaa kattohintaa (tavoitehintaa + puolet kattohinnan ja
tavoitehinnan erotuksesta). Tarjouksen em. kattohintojen vertailuhinta on hankekoht-
taisten vertailuhintojen summa.

Tarjouksen vertailuhinta muutetaan pisteiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

$$[(\text{halvin vertailuhinta}) / (\text{tarjottu vertailuhinta})] * 10 = \text{tarjoajan pisteet}$$



- b) laaditun määräluettelon sisällön kuvaus, jossa arvioidaan työsuoritteiden sisältö, käytetyt materiaalit ja vastaavuus tilaajan tavoitteisiin. Tarjousten sisältöjen vertailupisteet ovat hankekohtaisten vertailupisteiden summa.

Tarjouksen määräluetteloiden työsuoritusten sisällön kuvaus muutetaan pisteiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

$$[(\text{tarjotun sisällön pisteet}) / (\text{parhaan sisällön pisteet})] * 10 = \text{tarjoajan pisteet}$$

Kertomalla saadut hintapisteet painoarvokertoimilla, saadaan tarjouksen painotetut hintapisteet.

6. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen on tehnyt yritys, joka on saanut suurimman yhteispistemäärän (toimintapisteet + hintapisteet).

Mikäli tarjoajat saavat saman vertailupistemäärän, edullisimmaksi katsotaan se tarjoaja,

- jolla on paremmat toimintapisteet
- sen jälkeen se, jolla on paremmat toimintapisteet kohdassa osaaminen ja toiminnan laajuus.

Vantaalla 22.12.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Tilakeskus

Juha Vuorenmaa
rakennuttajapäällikkö

Päivitetty 12.11.2021

Jussi Sojakka
kunnossapitopäällikkö
