



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

Pienet ja keskisuuret korjaustyöt

Sopimusperusteet



1. Yleistä	3
2. Maksuperusteet	3
3. Sopimuskannusteet	4
3.1 Sopimuskohtainen kannuste	4
3.2 Hankekohtainen kannuste	5

1. Yleistä

Hankinnassa noudatetaan tarjouspyyntöön liitettyjä tarjouspyyntöasiakirjoja ja rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen tehdään hankintaa koskeva kirjallinen sopimus valitun urakoitsijan kanssa. Kaikista urakoista laaditaan RT-ohjekortin 16-10906 mukainen projektinjohtourakkasopimus.

Tarjouksessa annettu prosentuaalinen projektinjohtopalkkio tullaan liittämään sopimukseen ja sitä tullaan käyttämään maksuperusteena kaikissa sopimuskauden aikana tilattavissa töissä.

Työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta tarjouksen mukaisia palvelulupauksia käytetään suoraan kaikissa puitesopimusjärjestelyyn sisältyvissä hankkeissa, myös tarjouspyyntöaineistossa oleviin.

2. Maksuperusteet

Tilaaaja maksaa urakkasuorituksista urakkasopimuksessa ja hankekohtaisissa urakkasopimuksissa sovitulla maksuperusteella. Maksuperusteet sovitaan kiinteälle projektinjohtopalkkiolle, muuttuville projektinjohtokustannuksille sekä palvelu- ja materiaalikustannuksille. Tilaaaja maksaa korvauksen urakoitsijan tekemästä dokumentoidusta suunnittelusta, mikäli hanke ei toteudu tai sen toteuttaa toinen tekijä. Toteutetut suunnitelmat ovat tilaajan omaisuutta ja niitä voidaan käyttää hankkeen mahdollisessa toteutuksessa.

Tarjouspyyntöaineistossa olevien kahden mallikohteen osalta vertailuhinta muodostuu asiakirjassa "hankinnan kuvaus ja tarjousten vertailu" mukaan.

Huom. tilaaja antaa tätä tarjoustä varten määräluettelon mallikohteiden laskentaan rakennusteknisten töiden osalta. LVIS-työt arvioidaan, hinnoitellaan ja tarjottu työn laajuus kuvataan määräluettelon/hankesuunnitelman mukaan.

Tilaaaja vertaa sopimuskaudella laadittavien hankekohtaisten tavoitehintalaskelmien litterakohtaisia kustannuksia tämän tarjouspyynnön yhteydessä annettaviin vastaaviin hintatietoihin. Mikäli sopimuskaudella annetuissa tavoitehintalaskelmissa havaitaan perusteetonta hinnannousua tässä tarjouspyynnössä annettaviin hintatietoihin verrattuna, muodostuu tilaajalle oikeus olla hyväksymättä annettua tavoitehintalaskelmaa tai sen osaa.

Sopimuskauden aikana tarjouspyynnön mukana olevien ja sopimuksen perusteella myöhemmin toteutettavien kohteiden urakkahinta muodostuu kiinteästä projektinjohtopalkkiosta (tässä kilpailutettu) sekä hankekohtaisesti sovittavien muuttuvien kustannusten tavoitehinnasta ja toisaalta muuttuvien kustannusten kattohinnasta. Urakkasopimushintaan liittyvät tavoitehinnan alittavien ja ylittävien kustannusten jako-osuus tilaajan ja urakoitsijan kesken.

Projektinjohtopalkkio ja työmaaorganisaation veloitus hinnat ovat kiinteitä ilman indeksisidonaisuutta. Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutukset kilpailutettuihin urakkahintoihin otetaan huomioon YSE 1998 49§:n mukaisesti.

Projektinjohtopalkkiota ei muuteta, ellei urakka-alueen laajuus tai työkokonaisuuksien sisältö muutu olennaisesti tilaajan toimesta. Olennaisena muutoksena pidetään yli 10 % lisäystä/vähennystä tavoitehintaan.

Urakan tavoitehintaa määräytyy urakoitsijan tarjouslaskelman perusteella. Kattohintaa määräytyy siten, että tavoitehinnan päälle lisätään 10 %. Hankekohtaisella sopimuksella sekä tilaaja että urakoitsija hyväksyvät yhteisesti tavoitehinnan ja kattohinnan.

Mikäli urakoitsijan antama hankekohtaisen tarjouksen mukaan laskettu tilaajalle tuleva kattohintaa ylittää tilaajan hankkeelle laskeman tavoitehinnan tai tavoitehintalaskelma ei ole hyväksyttävissä, on tilaajalla oikeus olla toteuttamatta ko. hanketta. Tarjouslaskennasta ei suoriteta korvausta tällaisessa tapauksessa.

Muuttuvien kustannusten tavoitehinnan alitus jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken siten, että tilaaja maksaa alituksesta urakoitsijalle 50 % (=tavoitepalkkio) ja tilaajalle jää 50 %:n osuus. Urakoitsijalle maksettavan tavoitepalkkion maksimi määrä on enintään 50% yksittäisen hankkeen kiinteän palkkion määrästä.

Muuttuvien kustannuksien ylittäessä niiden tavoitehinnan tilaaja maksaa ylittävistä muuttuvista kustannuksista 50 %, kunnes muuttuvat kustannukset saavuttavat niille asetetun kattohinnan. Urakoitsija vastaa tavoitehinnan ja kattohinnan välisistä muuttuvista kustannuksista 50 % osuudella ja kaikista kattohinnan ylittävistä kustannuksista.

Maksuaika on YSE 1998 poiketen 21 vuorokautta siitä, kun hyväksymiskelpoinen lasku on toimitettu rakennuttajan edustajalle. Hyväksyminen edellyttää, että lasku on sopimuksen mukainen ja sitä vastaava työsuoritus on hyväksyttävästi suoritettu.

Viivästyskorko on korkolain mukainen vuotuinen viivästyskorko. Laskun virheellisyydestä aiheutuvasta viivästyksestä vastaa urakoitsija.

3. Sopimuskannusteet

Sopimuksen kannusteet ovat sopimus- ja hankekohtaisia. Sopimuskohtaisia mittareita arvioidaan vuosittain tilaajan teettämän tyytyväisyyskyselyn ja urakoitsijan raportointiin perustuen. Hankekohtainen arviointi tehdään hankkeen valmistuttua. Sopimuskannusteet koskevat kaikkia sopimukseen kirjattuja toimijoita.

3.1 Sopimuskohtainen kannuste

Sopimuskohtaisena kannusteena on sopimuksen kesto. Sopimuksen kesto on 2-4 vuotta urakoitsijan sopimuskohtaisten tavoitteiden saavuttamisesta riippuen. Lähtökohtaisesti sopimuk-

sen kesto on 2 vuotta, jonka jälkeen tilaajalla on mahdollisuus kilpailuttaa urakkasopimus uudelleen tai jatkaa sopimusta ilman kilpailua 1+1 vuotta.

Sopimuksen kesto riippuu tilaajan ja käyttäjän tyytyväisyydestä sekä urakoitsijan verkostoon nimettyjen avainhenkilöiden sitoutuneisuudesta.

Tilaajan ja käyttäjän tyytyväisyyttä arvioidaan seuraavien osatekijöiden osalta:

- a) suunnittelu-/toteutusratkaisut
- b) yhteistoiminta
- c) lopputulos.

Tyytyväisyyskysely järjestetään yhdessä urakoitsijan kanssa. Tilaaja arvioi toteutuneen tyytyväisyyden ensimmäisen vuoden tulosten pohjalta. Tilaaja arvioi myös avainhenkilöiden sitoutuneisuutta henkilöstövaihtuvuuden perusteella.

3.2 Hankekohtaiset kannusteet ja sanktiot

Tilaaja maksaa rahallisen bonuksen tai perii sanktiota sopimuksen piiriin kuuluvista urakkakohteista (tarjouspyynnön mallikohteet ja muut sopimuksen perusteella toteutettavat hankkeet) seuraavien mittarien perusteella:

- Läpimenoaika
- Työn virheettömyys
- Työturvallisuus

Bonuksen ja sanktion suuruus määräytyy hankkeelle lasketun tavoitehinnan mukaan.

Läpimenoaika lasketaan urakkakohteiden aloituksesta valmistumiseen kulunut aika työpäivinä. Urakoitsijan lupaamasta tavoitteellisen läpimenoajan alituksesta tilaaja maksaa bonusta ja ylityksestä urakoitsija maksaa sanktiota seuraavasti:

- bonus tai sanktio 0,2 % tavoitehinnasta/työpäivä
- maksimibonus tai -sanktio 2% tavoitehinnasta.

Työn virheettömyys lasketaan urakkakohteessa todettujen ja virhe- ja puuteluetteloon kirjattujen virheiden määrästä. Urakoitsijan lupaamasta virheiden määrän alituksesta tilaaja maksaa bonusta ja ylityksestä urakoitsija maksaa sanktiota seuraavasti:

- bonus tai sanktio 0,2 % tavoitehinnasta/yksilöity virhe
- maksimibonus tai -sanktio 2 % tavoitehinnasta.

Työturvallisuus lasketaan urakkakohteessa tehtyjen viikoittaisten työturvallisuushavaintojen tulosten keskiarvona. Urakoitsijan lupaamasta työturvallisuuden havaintojen alituksesta tilaaja maksaa bonusta ja ylityksestä urakoitsija maksaa sanktiota seuraavasti:



- bonus tai sanktio 0,1 % tavoitehinnasta/havainto
- maksimibonus tai -sanktio 1 % tavoitehinnasta.

Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti hankekohtaiset bonukset tai sanktiot tulee pyrkiä ulottamaan kaikille sopimuksen piiriin kuuluville toimijoille (urakoitsija ja ko. hankkeeseen nimetyt alihankkijat) esim. työsuoritustensa euroissa mitatun arvon suhteessa.

Vantaalla 22.12.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Tilakeskus

Juha Vuorenmaa
rakennuspäällikkö

Päivitetty 12.11.2021

Jussi Sojakka
kunnossapitopäällikkö
