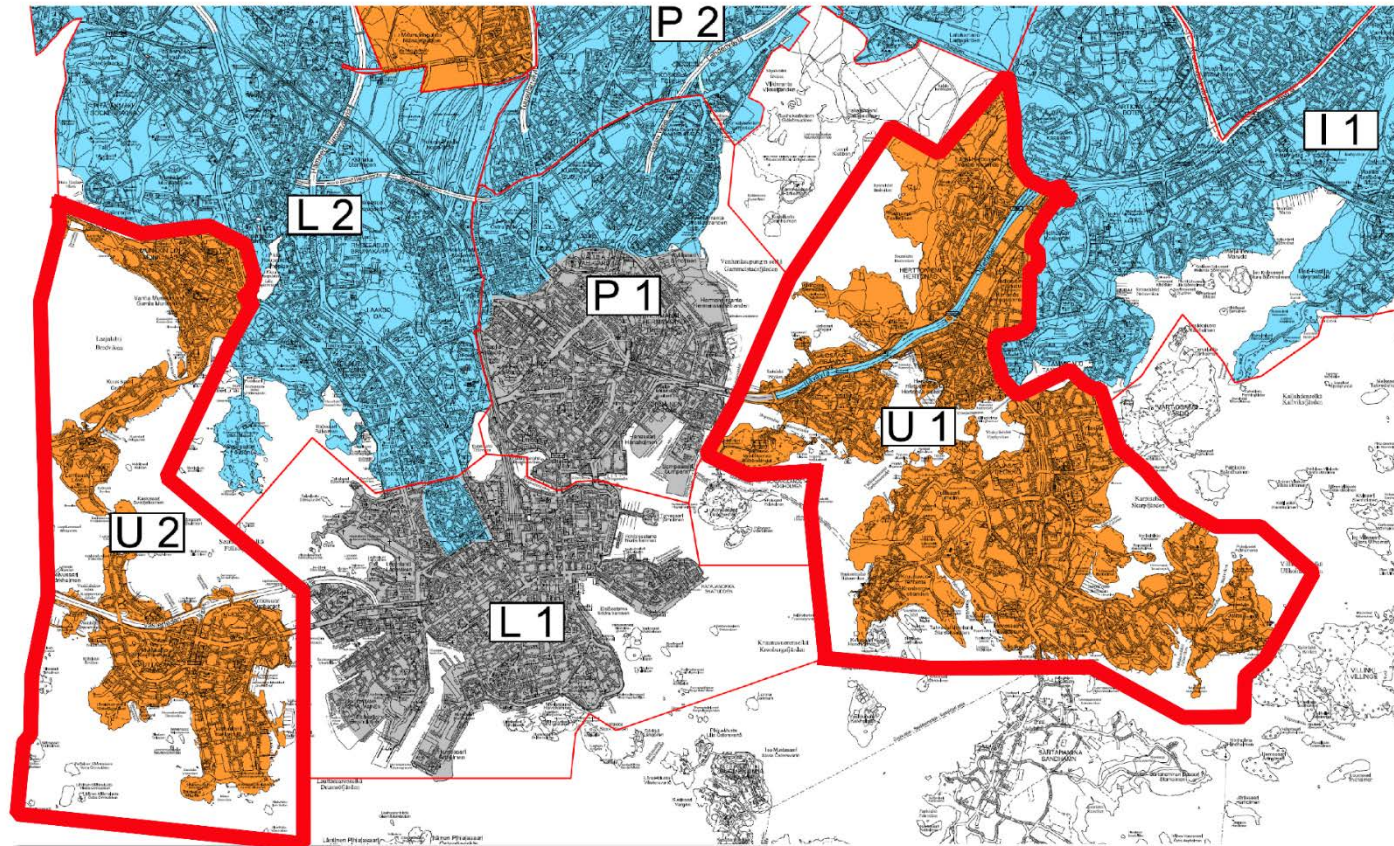


Herttoniemen ja Lauttasaaren yleisten alueiden ylläpidon alueurakoiden kilpailutus ja hankinta 2018 - 2023

Kaisa Komulainen
Tiimipäällikkö
Ylläpitourakat
14.6.2018

Helsinki

Herttoniemen (U1) ja Lauttasaaren (U2) alueurakat



Urakat sisältävät laajasti ylläpitotöitä

Urakkamuotona yhdistetty kokonaishinta- ja yksikköhintaurakka.

Urakka-aika 1.10.2018 - 30.9.2023.

Molempien urakoiden ylläpitotyöt käsittävät yleisten katu- ja viheralueiden:

- Talvihoidon
- Puhtaanapidon
- Kasvillisuuden hoidon ja kunnossapidon
- **Rakenteiden** hoidon ja **kunnossapidon**
- Varusteiden ja kalusteiden hoidon ja kunnossapidon
- Laitteiden ja järjestelmien hoidon
- Kaupunkiluonnon ylläpidon tehtäviä
- **Osallistamiseen liittyvää asukastiedottamista**, kevättalkoita, puistokummitoimintaa sekä muita **asukasyhteistyöhön** liittyviä töitä.

Hankinta tehtiin neuvottelumenettelyllä

Hankintailmoitus

- Cludiasta hankintailmoitus Hilmaan ja TED:en 17.11.2017
- EU- kynnysarvon ylittävä kahteen osaan jaettu hankinta: A Herttoniemi ja B Lauttasaari

Osallistumishakemus

- Osallistumishakemusten jättöaika 19.12.2017.
- Neuvotteluihin kutsuttiin soveltuvuusvaatimukset täyttäneet tarjoajat.

Soveltuvuusvaatimukset

- Liikevaihtovaatimus min 2 500 000 €/ vuosi, viimeisen kolmen vuoden ajalta
- Vastuuvakuutus
- Ehdokas vakuuttaa, että sillä on hankinnan kohteen kannalta riittävät resurssit käytettävissään koko sopimuskauden ajan
- Ehdokkaalla on oltava vähintään yksi hankinnan kohdetta vastaava referenssi.
- Lisäksi työkohdeperusteiset referenssit hankintailmoituksen mukaisesti

Neuvotteluihin valitut tarjoajat

- Herttoniemen urakan neuvotteluihin valittiin Destia Oy, Viherpalvelut Hyvönen Oy, VRJ Etelä-Suomi Oy ja YIT Rakennus OY, Infrapalvelut
- Lauttasaaren urakan neuvotteluihin valittiin Destia Oy, Lemminkäinen Infra OY, YIT Rakennus OY, Infrapalvelut ja VRJ Etelä-Suomi Oy
- Päätös 8.1.2018

Hankinta

Neuvottelut

- Tarjoajat jättivät alustavat tarjoukset 26.3.2018
- Neuvottelu käytiin huhtikuussa 2018
- Neuvotteluissa käsiteltiin Kaupungin strategiaan perustuen asukasyhteistyötä, palkitsemisjärjestelmiä, tilaajan puitesopimusten käyttöä, erillisvelvoittavia töitä sekä tarjoajan esiin tuomia riskejä ja kehittämideoita

Lopullinen tarjous

- Tarjouksen jättöaika oli 25.5.2018 klo 10.00 mennessä
- Hinnan painoarvo on 60 % ja laadun painoarvo 40 %

Sopimuskumppanin valinta

- Tarjoukset vertailtiin valintakriteereiden perusteella.
- **Destia Oy** tarjosi molempiin urakoihin parhaimman laadun ja edullisimman hinnan.

Sopimuksen teko

- Neuvotteluista ulos jäänyt RTA-Yhtiöt OY teki valituksen markkinaoikeuteen.
- Sopimus voidaan tehdä markkinaoikeuden päätöksen jälkeen.

Laatu- ja hintavertailu

Laatuvertailu

- Osaava ja pätevä urakoitsijan henkilöstö
 - Työnjohdon pätevyys, lisälaatua minimivaatimusta korkeammasta koulutuksesta, hoitosuunnitelmat
- Aiempaa suunnitelmallisempi toiminta
 - Hoito- ja kunnossapitosuunnitelmien laadinta ja päivittäminen, omavalvontaraporttien toimittaminen tilaajalle
- Asukasyhteistyö
 - Asukastilaisuudet ja viestintä sosiaalisen median kanavilla
 - Kaluston sijaintiedon avaaminen avoimena datana
- Ympäristönäkökohdat
 - Myrkytön rikkakasvien torjunta.
 - *Ympäristöystävällinen kalusto vähimmäisvaatimuksena.*
- Sosiaaliset näkökohdat
 - Tarjoaja työllistää vaikeassa työllistymisasemassa olevia henkilöitä ja opiskelijan urakan aikana.

Koko urakka-ajan hinnat osa-alueittain

Osa-alueet	Herttoniemen urakka (alv 0%)	Lauttasaaren urakka (alv 0%)
Asfalttipäällysteiden uusiminen	4 800,00 €	6 000,00 €
Rakenteiden kunnossapito	594 494,25 €	557 995,50 €
Varusteiden ja kalusteiden kunnossapito	326 347,11 €	301 700,00 €
Kasvillisuuden kunnossapito	158 515,90 €	126 460,25 €
Talvihoito	3 131 708,50 €	2 367 563,47 €
Puhtaanapito	1 189 658,60 €	1 051 133,15 €
Rakenteiden hoito	266 047,56 €	793 720,72 €
Varusteiden ja kalusteiden hoito	80 433,18 €	86 291,50 €
Laitteiden ja järjestelmien hoito	21 838,05 €	(ei sis.)
Kasvillisuuden hoito	1 357 314,60 €	1 287 260,88 €
Kaupunkiluonnon ylläpito	53 042,05 €	21 804,25 €
YHTEENSÄ	7 184 199,80 €	6 599 929,71 €

Hintavertailu päättyneisiin alueurakoihin

Urakka-aika	Herttoniemen urakka (alv 0 %)	Lauttasaaren urakka (alv 0 %)
2013 - 2018	6,40 milj.	5,85 milj.
2018 - 2023	7,18 milj.	6,59 milj.
lisäkustannus	0,78 milj. (n. +12%)	0,74 milj. (n. +13 %)

- Urakoiden sisältö muuttunut:
 - Kadun rakenteellinen kunnossapito ja määräsidonnaiset
 - Ylläpidettävä pinta-ala kasvanut
 - Laatu painotettu aiempaa enemmän
 - Lumenkuljetus siirretty yksikköhinnalla laskutettavaksi (lisä)työksi
- Arvion mukaan hintakehitys on kohtuullinen.
- Lisätyövaraus Herttoniemen urakassa 640 000 euroa ja Lauttasaaren urakassa 590 000 euroa.

Palkkiojärjestelmällä kannustusta parempaa laatuun

Neuvottelumenettelyn perusteena väljempi aikataulu kilpailutuksessa sekä tarkoitus saada urakoitsijoiden parannusehdotuksia toteutumaan urakassa

Kehittämisaalueet poimittiin kaupungin strategiasta

Sopimussanktiot

- Sanktioita on kolme erillistä ryhmää:

Sopimussakkoryhmä		
Ryhmä A (€) alv 0 %	Ryhmä B (€) alv 0 %	Ryhmä C (€) alv 0 %
12000 €	7000 €	muistutus, jonka jälkeen 3000 €
Sopimusrikkomuksen jatkuessa 3000 € per alkava viikko	Sopimusrikkomuksen jatkuessa 2000 € per alkava viikko	Sopimusrikkomuksen jatkuessa 1000 € per alkava viikko

- Sanktioiden summia nostettiin edellisistä sopimuksista.
- Tilaaja määrää sanktion, mikäli urakoitsijan tekemä ylläpitotyön laatu ei täytä tilaajan asettamia vaatimuksia.

Palkkiojärjestelmät

Tilaaaja voi palkita pääurakoitsijaa ja/tai aliurakoitsijaa onnistuneesta työstä harkintansa mukaan 1000 – 5000 € suuruisella palkkiolla.

Palkkio hiekannostosta

- Hiekannosto tehtävä 5 viikossa (aiemmin 6 viikossa).
- Palkkio/sanktio 1200 €/vrk jos työt tehdään viikko nopeammin/hitaammin.
- Palkkio/sanktio 1500 €/vrk jos työt tehdään 2 viikkoa nopeammin/hitaammin.

Nopeutetuilla hiekannostolla ja katupesuilla pyritään vähentämään keväistä katupölyn määrää. Katupölyllä on merkittäviä vaikutuksia mm. terveyteen ja viihtyvyyteen.

Talvihoidon uudet laatukriteerit kokeilussa

Lauttasaaren alueurakassa kokeillaan uusia lumen- ja sohjonpoiston laatuvaatimuksia talvihoidon laadun parantamiseksi.

Talvihoidon uudet kokeiltavat laatuvaatimukset tiivistetysti:

- Aurauksen ja sohjonpoiston lähtökynnys 3 cm (*aiemmin 5 cm*)
- Maksimilumisyyvyys lumisateen aikana 10 cm (*aiemmin toimenpideaika 3-4h lumisateen päättymisestä*)
- Asuntokatujen toimenpideaika 24h (*aiemmin 3 arki-vrk*)