

Hankintakysymykset ja vastaukset ”Tervon kunta Tervon urheiluhalli” - tarjouspyyntö

1. Kysymys:

Urakkaohjelman väliotsikko **“2.1 Avoin hintamenettely”** antaa vaikutelman kustannusperusteisesta ns. “piikki auki” -mallista. Pyydämme täsmentämään, onko tässä tarkoitettu avointa hankintamenettelyä vai kustannusten avoimuuteen perustuvaa urakkamallia.

Lisäksi urakkaohjelman teksti on ristiriitainen urakkamuodon osalta. Samassa yhteydessä viitataan sekä:

“toteutuneiden laskujen perusteella” (laskutusurakka) että

“urakkahinta on annettu tarjoushinta” (kokonaishintaurakka)

Pyydämme täsmentämään, onko kyseessä kokonaishintaurakka, laskutusperusteinen urakka vai jokin muu kaupallinen malli.

1. Vastaus:

Urakkaohjelman kohdassa 2.1 käytetty termi “avoin hintamenettely” viittaa kustannusten avoimuuteen ja tilaajan oikeuteen tarkastella urakan kustannusrakennetta. Kyse ei ole hankintalain mukaisesta avoimesta hankintamenettelystä.

Urakkamuodon osalta kyseessä on kokonaishintaurakka, jossa urakkahinta määräytyy tarjoajan antaman tarjoushinnan perusteella.

Maininta “toteutuneiden laskujen perusteella” liittyy kustannusseurantaan ja mahdollisiin lisä- ja muutostöihin sekä tilaajan tarkastusoikeuteen, eikä muuta urakan perusmuotoa laskutusurakaksi.

Käytännössä:

- tarjotaan **kokonaishinta (budjetti/tavoite)**
- mutta:
 - laskuja voidaan tarkastaa
 - lisätöitä käsitellään avoimesti
 - kustannusseuranta on open book -tyyppinen

Tämä on **tyypillinen pienhankkeiden “epäpuhdas malli”**, ei juridisesti selkeä urakkamuoto.

2. Kysymys

Pyydämme täsmentämään:

1. Laskutetaanko kuntotarkastuksessa esiin tulevat lisätyöt tuntityönä toteutuneiden kustannusten perusteella?
2. Tuleeko lisätöille antaa etukäteen erillinen, urakoitsijan riskillä oleva hinta-arvio?
3. Vai perustuuko lisätöiden käsittely tavoitehintatyypiseen menettelyyn?

2. Vastaus

Kohta *“Rakennusurakan lisätyöt kuntotarkastuksen perusteella”* tarkoittaa, että kuntotarkastuksessa mahdollisesti esiin tulevat lisätyöt eivät sisälly urakkasopimuksen mukaiseen kokonaishintaan.

Lisä- ja muutostyöt käsitellään erikseen, ja niistä sovitaan tilaajan ja urakoitsijan välillä tapauskohtaisesti ennen toteutusta.

Lisätöiden hinnoittelu perustuu:

- ensisijaisesti urakoitsijan antamaan erilliseen tarjoukseen, tai
- vaihtoehtoisesti toteutuneisiin kustannuksiin tilaajan hyväksynnän mukaisesti.

Lisätyöt eivät perustu tavoitehintatyypiseen menettelyyn.

Kolme keskeistä asiaa tiivistettynä:

1. Lisätyöt eivät kuulu urakkahintaan → riski urakoitsijalle rajattu vain *“näkyvään työhön”*
2. Hinnoittelutapa jätetään joustavaksi → tilaaja pitää päätösvallan itsellään
3. Ei tavoitehintaa → mutta ei myöskään puhdas laskutusmalli

Käytännössä:

- pienissä töissä → sovitaan hinta
- epäselvissä → mennään toteumalla
- aina tilaajan hyväksyntä ennen tekemistä

4. Kysymys

Pyydämme tarkentamaan kuntotarkastukseen liittyvät määrittelyt asiakirjojen perusteella.

Erityisesti pyydämme täsmentämään:

1. Mitä kuntotarkastuksella tässä hankkeessa tarkoitetaan?
2. Missä laajuudessa kuntotarkastus tulee suorittaa?
3. Kenen vastuulla kuntotarkastuksen toteuttaminen on?
4. Kuka vastaa mahdollisten AHA- ja haitta-ainekartoitusten tekemisestä?

4. Vastaus

Kuntotarkastuksella tarkoitetaan urakan alussa tai toteutuksen aikana tehtävää rakenteiden ja pintojen tarkastusta, jossa selvitetään kohteen todellinen kunto ja mahdolliset lisätöiden tarpeet.

Kuntotarkastus suoritetaan urakan edellyttämässä laajuudessa, eli siltä osin kuin työn toteutus sitä edellyttää. Tarkastus voi sisältää rakenteiden avaamista tai muita toimenpiteitä todellisen kunnan selvittämiseksi. Kuntosalin lattioiden mattoja ei ole avattu lattiarakenteiden ja pintojen tarkastusta varten aiemmin.

Kuntotarkastuksen toteuttaminen kuuluu urakoitsijalle osana työn toteutusta.

Mahdollisten AHA- ja haitta-ainekartoitusten osalta niitä ei ole kartoitettu tilaajan toimesta. Mikäli urakan aikana ilmenee tarvetta lisäselvityksille, ne käsitellään erikseen tilaajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Käytännössä

- **Kuntotarkastus “rakenteita avaamalla” työn alussa**

Eli:

- jos mitään ei löydy → normaali urakka
- jos löytyy → lisätyöprosessi käynnistyy

Tarjous perustuu tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyihin tietoihin sekä kohteesta saatavilla oleviin lähtötietoihin.

Kohteessa suoritettava kuntotarkastus katsotaan luonteeltaan työn aikaiseksi tarkentavaksi tarkastukseksi, jossa mahdollisesti esiin tulevat piilevät viat, vauriot, rakenteelliset puutteet tai muut lisätyötarpeet eivät sisälly tarjottuun urakkahintaan.

Seuraavia periaatteita sovelletaan:

1. Lisä- ja muutostyöt

Kuntotarkastuksessa tai työn aikana ilmenneet lisä- ja muutostyöt käsitellään YSE 1998 mukaisina lisä- ja muutostöinä, eikä niitä ole sisällytetty urakkahintaan. Työt toteutetaan ainoastaan tilaajan erillisellä kirjallisella tilauksella.

2. Hinnoittelu

Lisätyöt hinnoitellaan erillisellä tarjouksella tai, mikäli tästä ei erikseen sovita, toteutuneiden kustannusten perusteella (laskutyö), sisältäen sovitun yleiskustannus- ja kateprosentin.

3. Kuntotarkastuksen laajuus ja vastuut

Tarjous ei sisällä laajoja rakenteiden avauksia tai muita poikkeuksellisia tutkimustoimenpiteitä. Mahdolliset laajemmat selvitykset sovitaan erikseen.

4. Haitta-aineet (AHA)

Tarjous perustuu oletukseen, että tilaaja ei ole suorittanut kohteen haitta-aineiden (mm. asbesti ja muut haitta-aineet) kartoituksia ennen urakan aloitusta.

Mahdollisesti urakan aikana ilmenneet haitta-aineet, niiden tutkimukset, purku ja niistä aiheutuvat vaikutukset aikatauluun ja kustannuksiin käsitellään lisä- ja muutostöinä.

5. Aikatauluvaikutukset

Kuntotarkastuksessa tai työn aikana ilmenneistä lisä- ja muutostöistä aiheutuvat vaikutukset urakka-aikaan huomioidaan urakka-aikaa pidentävinä tekijöinä.