

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 14.06.2021 § 43

§ 43

Valtuustokysymys rakennusurakoiden hankintaperiaatteista ja arviointi toimittajan kyvystä suoriutua sitoumuksista (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Lehtinen Maija
Yrjölä Reijo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Aulikki Pentikäisen ja 14 muun valtuutetun 26.4.2021 jättämään valtuustokysymykseen rakennusurakoiden hankintaperiaatteista ja arviointi toimittajan kyvystä suoriutua sitoumuksista ja toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustokysymyksen sisältö

Aulikki Pentikäinen ja 14 muuta valtuutettua ovat jättäneet 26.4.2021 valtuustokysymyksen, jossa he kysyvät Ylen uutisiin 26.3.2021 liittyen:

- miten rakennusurakoiden hankinnoissa tarkistetaan toimittajan kyky suoriutua sitoumuksista ja miten määritellään toimittajan vastuu sekä mahdollinen korvaus
- miten suuret ylimääräiset kustannukset Espoolle aiheutui Karamäen, Matinraitin ja Suviniityn päiväkotien pääurakoitsijan konkurssin vuoksi
- miten Espoon kaupunki itse valvoo laatua rakennushankkeen eri vaiheissa – onko valvonta ulkoistettu kokonaan tai osittain
- miten Espoon kaupunki toimii, jos pääurakoitsija hakeutuu konkurssiin:
 - miten ja millaisin kriteerein uusi urakoitsija valitaan

- miten kesken jäänyt rakennuskohde tarkistetaan urakoitsijan vaihtuessa
 - miten ja kenen toimesta keskeneräinen rakennuskohde suojataan mm. sateelta ja pakkasilta
- onko Matinraitin ja Suviniityn päiväkotien mahdollisten rakennusvirheitä ryhdytty selvittämään esimerkiksi koirien avulla rakennuksen terveellisyyden varmistamiseksi
 - ja laajemmin, onko kaupungin hankintaohjeistoa päivitettävä, että saadaan turvattua hyvä työn laatu, toimittajan vastuu sekä ennen kaikkea turvattua terveet ja toimivat tilat sekä että toimituksien sisältö vastaa kaikessa hankinnassa kaupungin tarpeita.

Vastaus valtuustokysymykseen

Tilapalvelut-liikelaitos kilpailuttaa aina rakennushankkeisiin urakoitsijan hankintalain mukaisesti. Tilapalvelut-liikelaitos asettaa tarjouspyynnössä taloudelliset ja tekniset vaatimukset urakoitsijalle. Tekniset vaatimukset arvioidaan ja pisteytetään tarjoajan ilmoittamiin referenssikohteisiin perustuen. Valittavalla urakoitsijalla tulee olla tietty määrä vastaavanlaisia kohteita tehtynä.

Säälle alttiit rakennusvaiheet tehdään aina säältä suojattuna ja kuuluu urakoitsijan pääsuoritusvelvoitteisiin. Konkurssitilanteissa vastuu suojauksesta siirtyy Tilapalvelulle, ennen kuin uusi urakoitsija saadaan valittua ja ottaa työmaan haltuunsa. Lisäksi Tilapalvelut on ottanut hankkeissa käyttöön Kuivaketju10-toimintamallin. Kuivaketju10 on rakennusprosessin kosteudenhallinnan toimintamalli, jolla vähennetään kosteusvaurioiden riskiä rakennuksen koko elinkaaren ajan. Toimintamalli sisältää Kuivaketju10-riskilistan ja -todentamisohejeen, joissa on esitetty kymmenen keskeisintä kosteusriskiä. Näiden kosteusriskien hallinnalla vältetään yli 80 % kosteusvaurioiden seurannaiskustannuksista.

Taloudellisten vaatimusten täytyminen arvioidaan liikevaihdon ja luottoluokituksen pohjalta. Tarjoajan liikevaihtovaatimus saa olla hankintalain mukaisesti enintään kaksi kertaa hankintasopimuksen ennakoitun arvon suuruinen. Luottotietovaatimus tulee olla Suomen Asiakastieto Oy:n mukaisessa Rating Alfa -mittauksessa vähintään tasolla A. Tilapalveluille ei ole mahdollista saada realistista tietoa urakoitsijan taloudellisesta tilanteesta urakkasopimuksen laadinnan hetkellä.

Urakan aikana verottajalle ilmoitetaan kuukausittain hankkeissa toteutuneiden töiden ja urakoitsijalle maksettavien maksujen tilanne. Tilapalveluissa on harmaantalouden torjunta -tiimi, jonka tehtävänä on seurata aktiivisesti tilaajavastuu.fi sivuston kautta sieltä saatavia yritysten tilannetietoja. Mikäli yritys ei ole tilaajavastuu.fi palvelussa, tilaajavastuuasiakirjat tulee toimittaa Tilapalveluille 3 kk välein.

Urakoitsijan ja tilaajan vastuusta ja vakuuksista säädetään Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1998, joka on jokaisen urakkasopimuksen liiteasiakirja ja käytössä yleisesti Suomen rakennusurakoissa.

Espoolle aiheutui Karamäen, Matinraitin ja Suviniityn päiväkotien pääurakoitsijan konkurssin vuoksi ylimääräisiä maksuja noin 4,3 milj. euroa vastaten noin 25 % alkuperäisistä urakkahinnoista. Kohteet kilpailutettiin uudelleen konkurssin jälkeen. Lisäkustannuksia tuli mm. lisääntyneistä

sääsuojauksista ja työmaan vartioinnista sekä hankkeen suunnittelusta. Alun perin kaksi hankkeista oli KVR-urakoita, jotka sisälsivät suunnittelun. Suunnittelu oli näissä osittain kesken, kun urakoitsija teki konkurssin. Uuden kilpailutuksen jälkeen urakat toteutettiin kokonaisurakkana, jossa suunnittelu otettiin Tilapalveluille. Hankkeiden lopullisiksi kustannuksiksi tulivat uusien urakoitsijoiden urakkahinta ja jo maksetut urakkakustannukset. Uudella kilpailutuksella varmistettiin hankkeiden rakentaminen ja kohteet valmistuivat vain muutaman kuukauden myöhässä.

Tilapalvelujen rakennuttamien kohteiden laatu määräytyy myös näissä kolmessa kohteessa suunnitteluohjeiden ja hankkeen suunnitelmien mukaan. Hankkeiden suunnitelmien hyvä laatu varmistetaan asettamalla hankkeeseen soveltuvat, pätevät suunnittelijat ja valvomalla sekä ohjaamalla näiden suunnittelutyötä. Työmaavaiheeseen asetetaan rakennusteknisten töiden valvoja sekä LVI- ja sähkövalvoja. Jokainen heistä valvoo oman ammattialansa rakennustöitä ja vastaa, että työ tulee tehtyä suunnitelmien mukaisesti.

Lisäksi Tilapalvelut asettaa hankkeeseen turvallisuuskoordinaattorin, kosteuskoordinaattorin ja puhtaudenhallintakoordinaattorin. Koordinaattoripalvelut tilataan konsulttipalveluna. Karamäen päiväkodin työmaavalvonta toteutettiin omilla erityisalojen valvojilla. Matinraitin valvojista LVI- ja sähkövalvonta tehtiin omilla valvojilla ja Suviniityn kohteiden valvonta toteutettiin kokonaan konsulttipalveluna.

Konkurssitapauksessa kuten nytkin noudatettiin konkurssilakia. Konkurssipesän kanssa neuvoteltiin urakan mahdollisesta jatkamisesta konkurssipesän toimesta. Pesänhoitaja ilmoitti Tilapalveluille, ettei se aio sitoutua sopimukseen töiden loppuunsaattamiseksi. Tilapalvelut kilpailutti hankintalain mukaan uudelleen rakennusurakat.

Koska konkurssipesä ei jatkanut urakoita, työmaalla tehtiin haltuunotokatselmukset (YSE 82§), johon osallistuivat konkurssipesän pesänhoitaja ja rakennuttajan edustajat. Tilapalvelut otti työmaat haltuun.

Urakan purkaminen aiheuttaa aina tyhjäkäyntiä ja lisäkustannuksia, jotka tilaajalla on oikeus vaatia korvattavaksi. Tilapalvelulle aiheutunutta vahinkoa peilataan suhteessa siihen, mikä on ollut alkuperäisen urakasopimuksen arvo, paljonko urakoitsijalle on suoritettu ennen sopimuksen purkamista, ja mitä loppuunsaattamisen kustannukset lopulta olivat. Kustannukset, jotka ylittävät alkuperäisen urakasopimuksen arvon, ovat Tilapalvelulle aiheutunutta ylimääräistä vahinkoa, jota Tilapalvelut voi vaatia konkurssin tehneeltä urakoitsijalta ja rakennusaikaisen vakuudenantajalta korvattavaksi.

Konkurssitilanteessa Tilapalvelut valvoo aiheutuneen vahingon. Tälle valvotulle määrälle Tilapalvelut saa konkurssissa laskettavan jako-osuuden, joka on valitettavasti keskimäärin hyvin pieni osa Tilapalvelulle aiheutuneesta todellisesta vahingosta. Tilapalvelut myös reklamoi ja eräännyttää rakennusaikaisen vakuuden määrän ennen sen umpeutumista. Näin on toimittu myös näissä konkurssikohteissa.

Kaikissa hankkeissa mukaan lukien Matinraitin ja Suviniityn päiväkodit toimitaan normaalin rakennusurakan takuuajan toimintatavan mukaisesti.

Urakat hankitaan aina hankintalain mukaan eikä sitä voi ohittaa kaupungin omilla ohjeilla.

Päätöshistoria