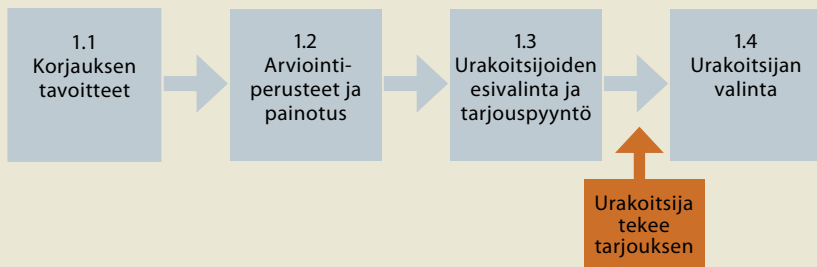


Korjauspalveluiden laadullinen hankinta taloyhtiössä

Johdanto: Menettelyn tarkoitus ja käyttökohteet, arviointimenettelyn vaiheet, osapuolet ja roolit

Osa 1: Laadullisen kilpailutuksen kulku



Osa 2: Arviointiohje

2. Tarjousten arviointi ja pisteytys

Liite 1: Sanasto

Liite 2: Esimerkkejä arviointiperusteista

Liite 3: Esimerkki tarjouspyyntökirjeestä

Liite 4: arviointitaulukko

Korjauspalveluiden laadullinen hankinta taloyhtiössä -opas sisältää hallituksille, isännöitsijöille ja rakennuttajille tarkoitetun laadullisen urakkakilpailutuksen ohjeistuksen, joka on jaettu kahteen pääosaan sekä liitteisiin. Ensimmäisessä osassa kuvataan kilpailutuksen kulku vaiheittain korjauksen tavoitteiden määrittelystä urakoitsijan valintaan. Toisen osan arviointiohjeessa käsitellään urakoitsijavalinnan perusteena olevaa tarjousten arviointi- ja pisteytystapa.

Liite 1 sisältää sanastoa hallituksille.

Liitteessä 2 esitetään käytännön esimerkkien avulla, miten erityyppisissä korjauksissa tavoitteista muodostetaan arviointiperusteita ja miten tarjouksien vertailua sekä pisteytystä voidaan suorittaa.

Liitteen 3 esimerkkitarjouspyyntökirjeessä esitetään tapa, miten kilpailutuksessa sovellettavat menettelyt voidaan esittää kilpailuun osallistuville urakoitsijoille.

Liitteessä 4 on esimerkki pisteytyksen apuna käytettävästä arviointitaulukosta, joka on ladattavissa Rakentamisen Laatu RALA ry:n sivuilta osoitteesta www.rala.fi.

Ohjeen on kirjoittanut:

Tino Raatikainen FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Työryhmässä ovat olleet mukana:

Jari Virta	Suomen Kiinteistöliitto ry
Juha Salminen	Consti Yhtiöt Oyj
Tuula Råman	Rakentamisen Laatu RALA ry
Anna Masanti	Rakentamisen Laatu RALA ry
Juha Kulomäki	SKH-Isännöinti Oy
Juha Paavilainen	Peab Oy
Olli Paijola	NCC Suomi Oy
Marko Hytönen	Hyvinkään kaupunki

Arviointiohjeen tarkoitus ja käyttökohteet

Korjaushankkeen tilaajana taloyhtiö odottaa korjauksilta monia asioita edullisen hinnan lisäksi. Korjaus halutaan toteuttaa mahdollisimman vähin häiriöin ja lopputuloksen halutaan olevan laadukas. Urakoitsijalta odotetaan myös hyvää asukaspalvelua ja joustavuutta asukkaiden omien lisätilausten suhteen.

Jos taloyhtiö valitsee rakennushankkeen päätoteuttajan pelkän hinnan perusteella, urakoitsijan suoriutuminen korjaukselle asetetuista tavoitteista saattaa kyseenalaistua. Taloyhtiön kannattaa käyttää urakoitsijan valintakriteereinä korjaukselta haluttavia asioita. Tällainen laadullinen kilpailutus voidaan järjestää tämän ohjeen mukaisin menetelmin.

Ohjeessa esitetään, kuinka urakan päätoteuttaja voidaan valita arviointimenettelyllä, jossa otetaan huomioon hinnan lisäksi taloyhtiön korjaukselle asettamat tavoitteet. Arviointimenettely on järjestelmällinen tapa arvioida rakentamispalveluiden tarjoushinnan ja laadun suhdetta niin, että palvelun tilaaja saa maksamalleen urakkahinnalle parhaan mahdollisen vastineen. Menettelyä kannattaa soveltaa ensisijaisesti laajoissa korjauksissa, kuten putki- tai julkisivuremonteissa.

Arviointimenettely on kuvattu yleisimmän toteutusmuodon, kiinteähintaisen kokonaisurakan, mukaisena prosessina. Esimerkiksi suunnittelutyötä sisältävän Suunnittele ja Rakenna (SR)-muodon kilpailuttamisessa voidaan soveltaa samoja periaatteita. Arviointiperusteita on kuitenkin muokattava niin, että ne sisältävät myös suunnittelun laatuun liittyviä kriteerejä.

”Laadullinen kilpailutustapa auttaa valitsemaan parhaan mahdollisen urakoitsijan”

RALA
RAKENTAMISEN LAATU

Julkaisija: Rakentamisen Laatu RALA ry • 2017
Sivunvalmistus Eero Nurmikko M.E.N Oy

Arviointimenettelyn vaiheet



1. Korjauksen tavoitteet

Viimeistään hankesuunnitteluvaiheessa kuvataan taloyhtiön yhteiset tavoitteet koko projektille. Hankkeen ominaisuuksien ja tavoitteiden perusteella laaditaan tavoitteet myös rakennusvaiheen toteutukselle ja rakentamispalveluille. Rakentamispalveluiden tavoitteet liittyvät esimerkiksi rakentamisen laatuun, työmaajärjestelyihin tai urakoitsijan tarjoamaan palveluun. Projektinjohtajan ja isännöitsijän ammattitaidon avulla tavoitteet kuvataan kaikkien ymmärtämään muotoon.

2. Arviointiperusteet ja painotusprosentit

Rakentamispalveluiden tavoitteista muodostetaan tarjousten arviointiperusteet. Tässä ohjeessa on kuvattu tyypilliset urakoitsijan valintakriteerit, jotka on koottu myös liitteen 4 mukaiseen taulukkoon. Niitä voi kuitenkin muokata tapauskohtaisesti, ja etenkin painotuksista kannattaa keskustella. Arviointiperusteet määrittelevät, minkälaisia palveluihin ja laatuun liittyviä asioita urakoitsijat tarjoksissaan esittävät ja millä perusteella yhtiön saamat tarjoukset asetetaan paremmuusjärjestykseen.

3. Urakoitsijoiden esivalinta ja tarjouspyyntö

Tarjouskilpailuun valitaan useita urakoitsijoi- ta riittävän kilpailun aikaansaamiseksi. Ennen urakoitsijoiden valitsemista tarjouskilpailuun tarkistetaan, että nämä ovat luotettavia ja vakavaraisia ja täyttävät lakisääteiset yhteiskunnalliset velvollisuutensa. Projektinjohtaja valmistelee tarjouspyynnön ja liiteasiakirjat. Tarjouspyyntöön kirjataan tarjousten arviointiperusteet, korjauksen tavoitteet, tarpeet ja urakoitsijalta vaadittavat arvioitavat selvitykset ja dokumentit.

4. Urakoitsijan valinta

Saadut tarjoukset ja niiden liiteasiakirjat arvioidaan ja pisteytetään urakoitsijakohtaisesti pisteytysohjeen sekä tarjouspyynnössä esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Pisteet kirjataan tämän ohjeen vertailutaulukkoon. Projektinjohtajan ja mahdollisesti jo nimettyjen valvojien ammattitaitoa käytetään apuna teknisten asioiden pisteytyksessä. Hallitus osallistuu pisteytykseen arvioiden erityisesti tavoiteltavan palvelusisällön toteutumista. Pisteytyksen avulla voidaan valita kokonaistaloudellisesti edullisin ja haluttua palvelutasoa tarjoava urakoitsija.

Osapuolet ja roolit

Kuten koko hanke, myös laadullisen kilpailutuksen toteutus tulee suunnitella ja organisoida. Yhtiön yhteistä näkemystä ja tarpeita edustavan hallituksen rooli on tärkeä etenkin korjauksen tavoitteiden määrittelyssä. Hallitus vastaa hyvän hallintotapasuosituksen mukaisesti yhtiön osakkaiden osallistamisesta. Käytännössä tämä tarkoittaa toimivan ja jatkuvan tiedottamisen lisäksi osakkaiden näkemysten ja tarpeiden kuulemista esimerkiksi kyselyjen tai asukasiltojen avulla. Hallituksen rooli on myös osallistua tarjousten vertailun kautta urakoitsijan valintaan.

”Projektinjohtaja organisoi laadullisen kilpailutuksen”

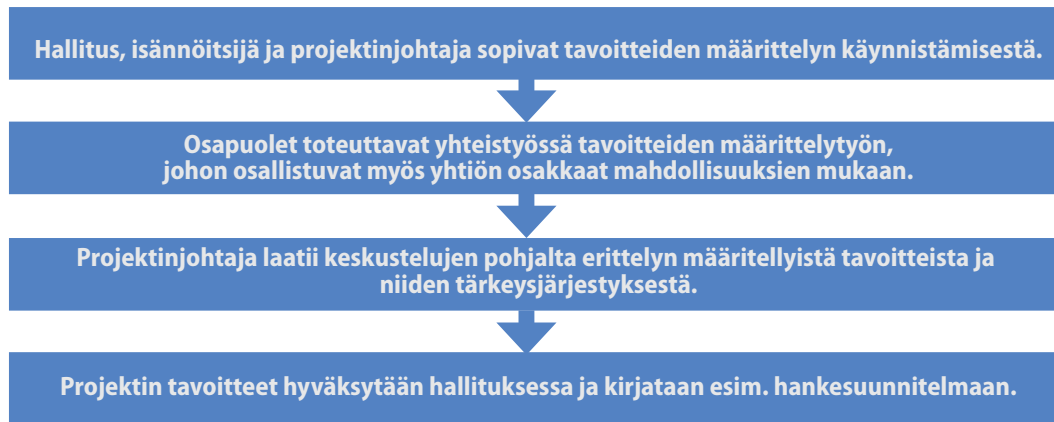
Hankkeen laajuuteen perustuen hankkeessa on mukana vaihtelevan kokoinen verkosto eri rooleissa toimivia rakennusalan asiantuntijoita. Projektinjohtaja vastaa alan ammattilaisena hankkeen rakennuttamisesta ja johtaa muun muassa suunnittelijoista ja valvojista koostuvaa projektiorganisaatiota. Projektinjohtaja vastaa arviointimenettelyn mukaisten vaiheiden läpiviennin johtamisesta ja käyttää tarvittaessa apunaan muita teknisiä asiantuntijoita ja isännöitsijää.

”Hallitus osallistuu tarjousten vertailuun”



Laadullisen kilpailutuksen kulku

Korjauksen tavoitteet



Ennen urakkakilpailuvaihetta laaditaan hankesuunnitelma, joka hyväksytään yhtiökokouksessa. Suunnitelma ja sen laadinnassa määritellyt koko hankkeen tavoitteet ohjaavat rakentamispalveluille kohdistettujen tavoitteiden määrittelyä. Hankesuunnitteluvaiheessa on jo määritelty osakkaiden yhteisen tahtotilan mukaisia tavoitteita, joita ovat muun muassa hankkeen laajuus, haluttu laatu, alustava toteutusajankohta, korjaustöiden vaiheistus, alustavat työmaajärjestelyt ja urakalaskennassa huomioitavat asuntokohdittaiset materiaalien valintamahdollisuudet.

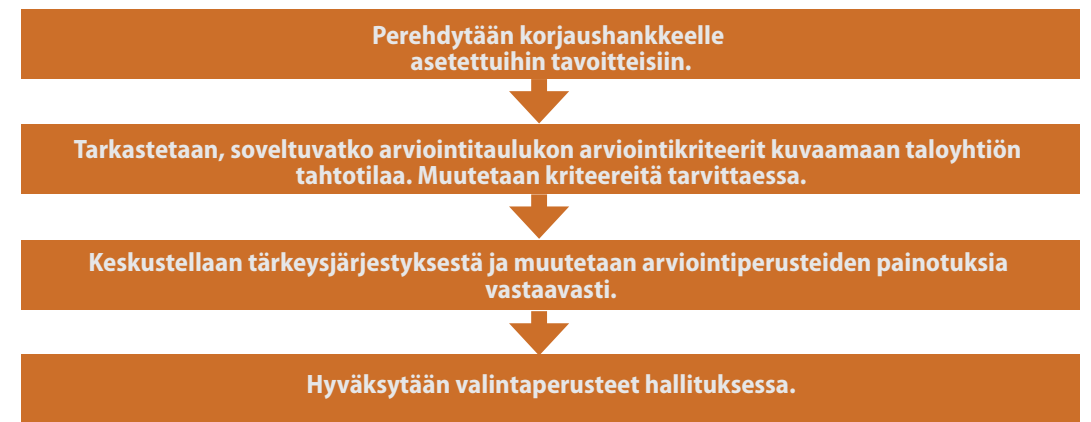
Rakennusaikaisten tavoitteiden määrittelyn tarkoituksena on varmistua yhtiön tahtotilasta ja kilpailutettavasta palvelusisällöstä. Rakennusaikaisia tavoitteita määrittelevään organisaatioon kuuluvat esimerkiksi taloyhtiön hallitus, projektinjohtaja, isännöitsijä sekä mahdollisesti muita taloyhtiön ulkopuolisia asiantuntijoita. Tavoitteiden määrittelyssä pyritään yhteistyössä löytämään yhtiön rakenta-

misen aikaiset tarpeet sekä rakennusvaiheen laadullisen onnistumisen kannalta tärkeimmät tekijät, joiden toteuttaminen ja täyttäminen kuuluvat hankkeen päätoteuttajan vastuulle.

Tavoitteiden huolellinen määrittely on onnistuneen kilpailutusvaiheen eli parhaan urakoitsijan valinnan edellytys. Määrittelyssä keskitytään vain tilaajan kannalta tärkeimpiin ja ehdottomiin tavoitteisiin, jotta urakoitsijoiden työmäärä tarjoutusten laadinnassa ei kasva kohtuuttoman suureksi, eivätkä urakoitsijat jättäydy pois kilpailusta. Tässä vaiheessa kannattaa hyödyntää isännöitsijän ja projektinjohtajan kokemusta vastaavista hankkeista. Hyvän hallintotapasuosituksen mukaisesti taloyhtiön hallitus huolehtii vuorovaikutuksesta ja toimivasta viestinnästä yhtiön osakkaiden suuntaan.

”Rakennusaikaisten tavoitteiden huolellinen määrittely on onnistuneen laadullisen kilpailutuksen edellytys”

Arviointiperusteet ja painotus



Kun korjaushankkeelle asetettuihin tavoitteisiin on perehdytty, niistä muodostetaan urakoitsijoiden tarjoutusten arviointiperusteet. Näillä tarkoitetaan tarjoutusten arvioinnissa pisteytykseen vaikuttavia tekijöitä.

Apuna voidaan käyttää arviointitaulukon mukaisia kriteereitä, joita voi myös muuttaa tarvittaessa. Tässä vaiheessa kannattaa perehtyä osan 2 mukaisiin arviointiperusteisiin sekä liitteen 3 mukaisiin esimerkkeihin, jotta kriteerien sisältö ymmärretään oikein.

Arviointiperusteet valitaan, muodostetaan ja jaotellaan liitteen 4 arviointitaulukon mukaisesti osa-alueittain. Määritellyt arviointiperusteet asetetaan tärkeysjärjestykseen. Arviointiperusteiden painotuksista päätetään siten, että tärkeimpiä osa-alueita painotetaan eniten.

Tässä vaiheessa päätetään myös laadullisten arviointiperusteiden kokonaisvaikutuksesta

tarjoutusten pisteytykseen. Tällä tarkoitetaan laadullisten tekijöiden ja urakan tarjoushinnan välisen prosentuaalisen suhteen määrittelyä.

Hallitus hyväksyy valitut arviointiperusteet, jotka kirjataan myös tarjouspyyntöön. Näin urakoitsijat saadaan esittämään konkreettisia keinoja etenkin palvelullisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

”Korjauksen tavoitteista muodostetaan tarjoutusten arviointiperusteet”

Soveltuvien urakoitsijoiden esivalinta ja tarjouspyyntö



Tarjouskilpailuun kutsutaan riittävä määrä urakoitsijoita todellisen kilpailun aikaansaamiseksi. Tarjouspyyntöjen tavoitemäärä on yleensä 4–8. Tarjoajia kartoitetaan tiedossa olevien urakoitsijoiden joukosta sekä yleisistä lähteistä, esimerkiksi internetistä. Projektinjohtaja ja isännöitsijä voivat myös esittää urakoitsijoita tarjouskilpailuun.

Taloyhtiö on työn tilaajana vastuussa siitä, että sen käyttämät urakoitsijat täyttävät yhteiskunnalliset velvoitteensa, eli maksavat lakisääteiset työnantajamaksut sekä verot. Taloyhtiön tulee selvittää tilaajavastuulain mukaisesti urakoitsijan taustat ennen urakkasopimuksen tekemistä. Yrityksen kelpoisuuden voi näiltä osin varmistaa jo ennen tarjouspyyntöjen lähettämistä suoraan tämän mahdollisesta RALA-pätevyysraportista www.rala.fi -sivuston yrityshakutoiminnon avulla tai www.tilaajavastuu.fi -sivuston tilaajavastuuraportista. Mikäli yritys ei kuulu RALA-pätevien tai Luotettava Kumppani -yritysten rekisteriin, tältä

voidaan tiedustella vaihtoehtoisia kelpoisuuden osoittavia dokumentteja erikseen esimerkiksi tarjouksen liitteenä.

Tarjouskilpailuun soveltuvat yritykset ovat vakavaraisia eivätkä ole hankkeen kokoon suhteutettuna liikevaihdoltaan tai henkilöstömäärältään liian pieniä toimijoita. Esivalinnassa tarkistetaan yrityksen liikevaihdon suuruus esimerkiksi RALA-pätevyysraportista tai muista julkisia tilinpäätöstietoja tarjoavista palveluista. Kohtuullinen vaatimus liikevaihdolle on hankintalainkin mukaisesti se, että yrityksen liikevaihto on vähintään kaksinkertainen hankkeen arvoon verrattuna.

Hankkeen sisältämien eri töiden teknistä suorituskykyä arvioidaan aikaisemman kokemuksen, yrityksen verkkosivuillaan itsestään antaman julkisuuskuvan tai sivuilla mainittujen referenssikohteiden perusteella. Apuna voidaan käyttää myös RALA:n pätevyys- ja sertifikaattidokumentteja, joilla yritykset

”Tarjouskilpailuun valitaan yrityksiä, joilla on hyvä maine ja kokemusta vastaavanlaisista hankkeista.”

osoittavat asiakkailleen todennettuihin referenssikohteisiin perustuvaa osaamistaan ja luotettavuuttaan. Pätevyudet ja sertifikaatit eivät aina ole tae laadullisesta onnistumisesta, mutta viestivät laadukkaasta ja suunnitelmallisesta toimintakulttuurista.

Urakoitsijoiden esivalinnan tarkoituksena on paitsi varmistaa yritysten lainmukainen toiminta, myös valikoida tarjoajiksi yrityksiä, joilla on hyvä maine ja kokemusta vastaavanlaisista hankkeista. Taloyhtiö valitsee minimivaatimukset ylittävistä urakoitsijoista ne, joille haluaa lähettää tarjouspyynnön. Tarjoushalukkuutta voi olla hyvä tiedustella myös etukäteen, jotta voidaan varmistaa tarjouksien määrän riittävyys.

Projektinjohtaja valmistelee tarjouspyyntöasiakirjat urakan toteutus suunnitelmien ja muiden asiakirjojen sekä määriteltyjen arviointiperusteiden perusteella. Tarjouspyyntöasiakirjoissa urakan sisältö ja urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen kuuluvat tehtävät määritellään mahdollisimman yksiselitteisesti, mikä mahdollistaa tarjousten helpomman vertailun sekä vähentää asiakirjojen tulkintavirheiden aiheuttamaa hajontaa tarjoushinoissa.

Tarjouspyyntökirjeessä eritellään riittävän tarkasti pisteytettävät hankekohtaiset laatutekijät eli arviointiperusteet sekä itse pisteytys- ja vertailutapa. Tämä on tärkeää tarjoajien tasapuolisen kohtelun kannalta. Erittely suoritetaan listaamalla arviointiperusteet painotuk-

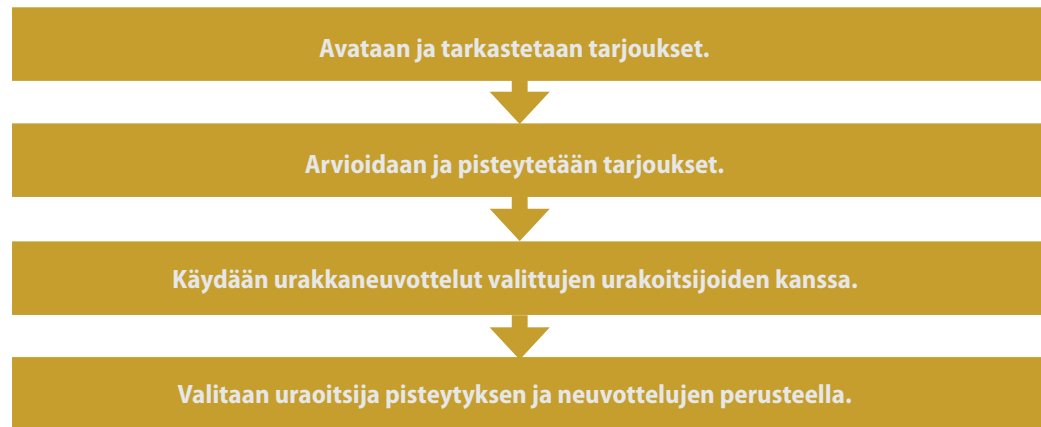
”Projektinjohtaja valmistelee urakkatarjouspyynnön, joka sisältää tarjousten arviointiperusteet.”

sineen sekä urakoitsijalta tarjouksen liitteenä toimitettavaksi vaadittavat dokumentit.

Erittelyn tulee olla riittävän tarkka, jotta tilaaja saa laadukkaita ja vertailukelpoisia tarjouksia. Toisaalta liian tarkkaa ohjeistusta tai rajaamista kannattaa välttää, koska se saattaa vaikeuttaa arviointia. Myös yritysten omille ehdotuksille ja innovaatioille tulee jättää liikkumatilaa.

Esimerkki tarjouspyyntökirjeestä on liitteessä 3.

Urakoitsijan valinta



Kun tarjouspyynnössä mainittu tarjouksen laatimiselle varattu aika umpeutuu, saadut tarjoukset avataan ja niiden vastaavuus tarjouspyyntöön tarkistetaan. Tarjousvertailu eli valintaperusteiden sekä hintojen vertailuun perustuva pisteytysmenettely suoritetaan vain keskenään vertailukelpoisten tarjouksien välillä.

Tarjoukset arvioidaan valintaperusteiden osalta urakoitsijakohtaisesti käyttämällä asteikkoa 0–10. Pisteytys tehdään tarjouspyynnössä asetettujen perusteiden pohjalta. Vertailussa korkeimman kokonaispistemäärän saanut tarjous katsotaan kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi.

Pisteytys suoritetaan esimerkiksi erillisessä vertailupalaverissa, johon osallistuvat hallituksen jäsenet ja projektinjohtaja, tarvittaessa hankkeessa käytettävissä olevia vertailun kannalta ammattitaitoisia valvoja (rakennustöiden valvoja, LVI-valvoja, sähkövalvoja) sekä isännöitsijä tai tekninen isännöitsijä. Tarjousten vertailuvaiheen pidentymisen välttämiseksi vertailupalaveri tulee pitää mahdollisimman pian tarjousten jättöpäivän jälkeen. Ennen palaveria pisteytykseen osallistuvat henkilöt tutustuvat

tarjouksien liitedokumentteihin ja arvioivat niiden laatua oman ammattitaitonsa puitteissa.

Urakan kokonaiskustannuksiltaan merkittävän edulliset tarjoukset hylätään, mikäli urakoitsijalta ei saada selvitystä poikkeavaan hintaan. Merkittävästi edullisemman tarjouksen rajaksi voidaan asettaa tarjoukset, jotka ovat esimerkiksi 25 prosenttia alle tilaajan tekemän kustannusarvion tai toiseksi halvimmän tarjouksen. Näiden merkittävästi edullisten tarjousten syynä voivat olla esimerkiksi toistuvat laskentavirheet tai tarjoajan kokemattomuus kyseisestä hanketyypistä.

Pisteytyksessä käytetään liitteen 4 arviointitaulukkoa, joka laskee kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen valittujen painotusprosenttien mukaisesti. Taulukkoon syötetään valitut painotusprosentit, urakoitsijoiden tarjoushinnat ja vertailun tuloksena saadut pisteet. Vertailun tuloksena saatavien pistemäärien tulee olla välillä 0–10. Laadullisten kriteerien arvioinneista ja pisteytyksestä on yksityiskohdalliset ohjeet osassa 2.

”Urakoitsijat pisteytetään tarjouspyynnössä ilmoitettujen perusteiden pohjalta.”

Arviointiohje

Tarjoukset arvioidaan ja pisteytetään niiden avaamisen jälkeen valintaperusteiden osalta urakoitsijakohtaisesti. Pisteytyksessä noudatetaan tarjouspyynnössä mainittuja arviointiperusteita. Pisteytettävien osa-alueiden vertailu suoritetaan osa-alueittain laskentaulukon avulla. Pisteytyksen onnistumiseksi on tärkeää ymmärtää taloyhtiön arviointikriteerien taustalla olevat tavoitteet.

2.1 Projektioorganisaatio

Työnjohto

Riittävä ja asiantunteva työnjohto luo edellytykset urakan laadulliselle onnistumiselle. Taloyhtiö voi varmistua edellytysten täyttymisestä, kun urakoitsijat nimeävät jo tarjousta antaessaan projektiin toteuttamisesta vastaavat työmaatoimihenkilöt.

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä organisaatiokaavion ja projektiin osallistuvien toimihenkilöiden ansioluettelot, jotka sisältävät henkilöiden referenssikohdeluettelot.

Pisteytyksessä arvioidaan työnjohdon

- kokemusta ja referenssejä vastaavista hankkeista,
- koulutuksen soveltuvuutta hankkeeseen,
- kokopäiväisyyttä ja hankekohtaista työpanosta,
- työnjohdon yhteenlaskettua tuntimäärää suhteessa hankkeen laajuuteen, vaikeuteen ja kestoon sekä
- toimihenkilöiden aikaisempaa yhteistyötä.

Urakoitsijan omassa työtilanteessa voi tapahtua äkillisiä muutoksia urakkakilpailun aikana, ja nämä muutokset saattavat aiheuttaa hankkeeseen suunnitellun työmaaorganisaation siirtymisen toisiin tehtäviin ja projekteihin. Tämä tilanne tulee eteen erityisesti silloin, kun

”Asiantunteva työnjohto luo edellytykset urakan onnistumiselle.”

taloyhtiön päätöksenteko viivästyy, jolloin suunnitellut resurssit on kiinnitettävä muihin projekteihin. Tämän vuoksi yhtiön kannattaa toteuttaa urakoitsijoiden arviointi ja tehdä päätökset valinnasta mahdollisimman nopeasti.

Muu organisaatio, erityisosaaminen kyseisessä hankkeessa

Mikäli urakka sisältää tavanomaisesta vastaava korjausurakasta poikkeavia erityisiä työvaiheita, pääurakoitsijan erityisosaamisen ja vastaavien kohteiden referenssien painotusta voidaan kasvattaa. Tällaisia erityisiä työvaiheita voivat olla esimerkiksi julkisivuremontit, laajemmat louhintatyöt maarakennustöissä tai suojeltujen rakennuskohteiden entisöintitöitä sisältävät urakat. Pisteytyksessä painotetaan urakoitsijaa, jonka omassa organisaatiossa on tällaisten erityistöiden varsinaisen toteuttamisen kannalta vaadittavaa työvoimaa tai joka esittää jo tarjousvaiheessa pätevää alihankkijaa tai muuta kumppania vastaamaan kyseisen urakkasuorituksen toteutuksesta. Vaikka urakoitsijat esittävät tarjouksessaan käyttävänsä tiettyjä alihankkijoita, urakoitsijat eivät voi sitoa sopimusten avulla toimijoita organisaatioonsa ennen urakkasopimuksen syntymistä.

2.2 Yritys

Yrityksen referenssit

Yrityksen referenssejä tutkimalla on tarkoitus arvioida yrityksen tai sen yksikön kokemusta vastaavista hankkeista. Laaja ja tuore kokemus vastaavista hankkeista luo pohjaa onnistumiselle kyseisessä hankkeessa. Tarkoituksena on myös varmistua yrityksen erityisosaamisesta.

Tarjoajien tulee toimittaa tarjouksen liitteenä listaus ja oman harkintansa mukaiset esittelyt

viimeisimmistä samankaltaisista hankkeista. Referenssikohteiden määrä tulee rajata esimerkiksi viiteen, jotta referenssit ovat mahdollisimman tuoreita, eikä vertailusta tule liian raskasta. Referenssilistan sisällöstä kirjaan ohjeet tarjouspyyntöön.

Pidempiaikainen ja laaja kokemus vastaavista hankkeista katsotaan pisteytyksessä eduksi, mutta referenssien arviointiperusteena käytetään myös niiden tuoreutta. Referenssilistan kohteiden uutuusaste kertoo yrityksen keskittymisestä kyseisiin hankkeisiin. Jos viimeisimmät referenssit ovat vuosien takaa tai niiden välillä on useita vuosia, ei tarjoajaa voida välttämättä pitää kyseisen urakkatyyppin erityisosaajana. Pienemmällä yrityksillä referenssit voivat olla peräkkäisiä kohteita pienemmän tilauskannan takia, kun taas isommilla voi olla useampi vastaava hanke meneillään yhtäaikaista.

”Yrityksen laaja ja tuore kokemus vastaavista hankkeista katsotaan eduksi.”

Asiakaspalautte

Yrityksen suorittamien projektien asiakaspalautetta tutkimalla on tarkoitus arvioida yrityksen tai sen yksikön kykyä vastata asiakkaiden asettamiin odotuksiin ja tarpeisiin.

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä koonnin aikaisempien kohteidensa asiakaspalautteesta. Palautteen tulisi olla yrityksen samasta toteuttavasta tuotantoyksiköstä, kuten referenssikohteetkin. Asiakaspalautteiden määrä tulee rajata esimerkiksi 3–5 viimeiseen vastaavaan hankkeeseen, jotta referenssit ovat mahdollisimman tuoreita ja että vertailusta ei tule liian raskasta. Urakoitsijalta pyydetään tässä yhteydessä myös referenssikohteiden tilaajien yhteystietoja. Näin yhtiö voi halutessaan haastatella aikaisempia tilaajia näiden kokemuksista ja esittää tarkentavia kysymyksiä asiakaspalautteista tai kohteista.

Osa urakoitsijoista kerää projektien aikaista ja jälkeistä palautetta RALAn tarjoamalla palveluilla, toiset taas muiden menetelmien avulla. RALAn toteuttamien palautteiden koonnit on tarkistettavissa yrityskohtaisesti RALAn sivuilta. Erilaisten palautejärjestelmien vuoksi palautteiden keskinäinen vertailu voi olla haastavaa. Kysymyskohtaisten kokonaisarvosanojen vertailun lisäksi varmistetaan urakoitsijan luotettavuuden tasoa muun muassa mahdollisten avointen kysymysten kirjallista vastauksista.

Pisteytyksessä painotetaan hyviä asiakaspalautteita erityisesti, jos ne koskevat hankkeeseen nimettyä projektiorganisaatiota.

”Hyvä asiakaspalautte kertoo urakoitsijan kyvystä onnistua projekteissa”

2.3 Hankekohtainen sisältö Työohjelman ja aikataulun häiriöajat

Tarkoituksena on arvioida, sopivatko urakoitsijan suunnittelema toteutusajankäyttö ja työjärjestys taloyhtiön tavoitteisiin ja toiveisiin.

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä alustavan yleisaikataulun tai muun dokumentin, josta ilmenee selkeästi valitut projektin etenemistä koskevat kriteerit, jotka voivat tapauskohtaisesti soveltaen olla esimerkiksi

- huoneistokohtainen haitta-aika muuttopäivien, eli töiden kesto kussakin huoneistossa (esim. putkiremontti) tai parvekkeella (julkisivuremontti),
- porrashuonekohtainen haitta-aika, eli töiden kesto kussakin porrashuoneessa (putkiremontti) tai julkisivutelineiden huoneistokohtainen pitoaika tai
- hankkeen kokonaiskesto sekä sen aloitus- ja lopetuspäivämäärät.

Alustavaa yleisaikataulua vertaillaan vastaviin aikaisemmin toteutettuihin projekteihin.

Tällä tavoin voidaan projektinjohtajan tai isännöitsijän kokemuksen ja ammattitaidon avulla arvioida urakoitsijan kykyä suoriutua hankkeesta. Näin arvioidaan siis sitä, onko tarjoajan esittämä hankkeen etenemistä kuvaava työaikataulu realistisesti toteutettava, vai sisältääkö se mahdollisesti merkittäviä asuntojen luovutusten myöhästymisriskejä.

Putkiremontin tai laajemman peruskorjauksen kilpailutuksessa aikataulusityksessä tarkastellaan erityisesti huoneistokohtaista haitta-aikaa. Lyhyempi huoneistokohtainen haitta-aika voi tuoda osakkaille säästöjä sijaisasumisen pienentyneinä kustannuksina.

Putkiremonttien porrashuonekohtaisen haitta-ajan arvioinnissa tarkastellaan urakoitsijan aikataulusitystä turvallisuuden ja asukasviihtyvyyden näkökulmista. Pisteytyksessä katsotaan eduksi, jos porrashuoneiden ja muiden yleisten tilojen, kuten saunaosastojen työt tehdään mahdollisimman samanaikaisesti niihin liittyvien asuntojen töiden kanssa. Tämä vähentää asukkaiden liikkumista työalueilla ja lisää turvallisuutta. Työmaan pölyisyys ja liikkuminen työmaalla ilman asianmukaista suojavarustusta ovat aina henkilöturvallisuusriskejä. Ulkoiluvälineiden ja henkilökohtaisen omaisuuden säilytykseen tarkoitettujen kellari- ja ullakkotilat tulisi aina saada mahdollisimman nopeasti asuntojen käyttöönoton jälkeen takaisin omaan käyttötarkoitukseensa.

Urakan kokonaiskeston arvioinnissa tarkastellaan hankkeen eri vaiheiden ajoittumista kalenterivuodelle. Jos remontti edellyttää asukkaiden poismuuttoa, arvioidaan aikataulusityksestä ilmenevien alustavien muuttopäivien asukaslähtöisyyttä. Osakkaat ja asukkaat arvostavat mahdollisuutta viettää juhlapyhät (joulu, pääsiäinen, juhannus jne.)

kotonaan, ja kesä-aikana poismuutto taas on helpompi järjestää. Pisteytyksessä painotetaan aikataulusitystä, joka mahdollistaa esimerkiksi osakkaiden juhlapyhien aikaisen asumisen kotonaan mahdollisimman hyvin.

Työmaajärjestelyjen asukaslähtöisyys

Lähestymistavan ja olosuhdetuntemuksen arvioinnissa on tarkoituksena varmistaa, että tarjoajat pyrkivät vastaamaan työmaajärjestelyissään tilaajan tarpeisiin. Taloyhtiön korjausurakat kohdistuvat tiloihin ja pihoihin, joiden remontin aikainen sujuva ja turvallinen käyttö on tärkeää taloyhtiön asukkaille. Huonot työmaajärjestelyt saattavat heikentää merkittävästi asumisviihtyvyyttä. Maarakennustyöt tai pohjaviemäreiden uusimiset saattavat rajoittaa esimerkiksi pihan, parkkipaikkojen tai kuivaus- ja tamppaustelineiden normaalia käyttöä. Työmaaliikenne ja työalueilla olevat välttämättömät kulureitit saattavat heikentää asukkaiden turvallisuutta.

Urakoitsija toimittaa tarjouspyynnön liitteenä alustavan työmaatai aluesuunnitelman. Suunnitelmasta tarkistetaan, miten urakoitsija aikoo ottaa huomioon tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset esimerkiksi parkkipaikkojen käytettävyyden, työmaa- ja varastoalueiden aitauksen tai parakkien sijaintien suhteen. Huolellisesti laaditussa työmaasuunnitelmassa otetaan huomioon välttämättömien tilojen käytettävyyden remontin aikana sekä asukas- ja ympäristöturvallisuus. Pisteytyksessä arvostetaan esitystä, jossa taloyhtiön tarpeet on huomioitu mahdollisimman hyvin.

Laadunvarmistus

Laadunvarmistuksen arvioiminen on tärkeää, koska virheellisten toteutusten huono laatu saattaa paljastua pahimmassa tapauksessa

vasta useiden vuosien kuluttua. Tällöin yhtiölle aiheutuu harmia ja ylimääräisiä kustannuksia.

Urakoitsija toimittaa tarjouspyynnön liitteenä tiedot toimintaansa mahdollisesti sovellettavista laatusertifikaateista sekä alustavan laadunvarmistussuunnitelman, joka sisältää kuvauksen kohteessa sovellettavista laadunvarmistustoimenpiteistä. Laadunvarmistussuunnitelma tai laatusuunnitelma voi olla myös osana projektisuunnitelmaa.

Jokaisella yrityksellä on yksityiskohdiltaan omanlaisensa menettelyt ja toimintajärjestelmät laadunvarmistukseen liittyen. Laadunvarmistussuunnitelma voi olla kokoelma tehtäväkohtaisia tarkastuslomakkeita tai sanallisia kuvauksia toimenpiteistä töiden eri vaiheissa. Tarjouspyynnön liiteasiakirjoina olevat toteutussuunnitelmat ja työselostukset sisältävät laatuvaatimuksia, joiden varmistamisen toteutustapoja arvioidaan projektijohtajan johdolla. Myös kosteudenhallinta on tärkeä osa etenkin julkisivu- ja kattoremontteja.

Tarkoituksena on arvioida, ovatko urakoitsijan esittämät laadunvarmistuksen menetelmät riittäviä varmistamaan, että lopputulos vastaa suunniteltua ja sovittua tasoa. Hyvä laadunvarmistussuunnittelu käsittelee työssä mahdollisesti ilmeneviä ennalta arvaamattomia riskejä ja niiden ehkäisemiseksi tehtäviä toimenpiteitä. Kattava laadunvarmistussuunnitelma osoittaa perehtyneisyyttä hankkeeseen sekä sen riskeihin ja suunnitelmiin.

”Huolellisesti laadittu laadunvarmistussuunnitelma sisältää perusteelliset keinot ehkäistä riskien toteutuminen.”

Asukaspalvelu ja viestintä

Taloyhtiön korjaushankkeisiin sisältyy rakennusaikaista viestintää urakoitsijan, yhtiön sekä

osakkaiden, asukkaiden ja isännöitsijän välillä. Viestinnän tarkoitus on pitää kaikki hankkeen osapuolet riittävän tietoisina hankkeen etene- misestä ja rakennustöiden vaikutuksista päivittäiseen elämiseen, kuten yhteisten tilojen tai pihojen normaaliin käyttöön. Vaikka työt olisivatkin sujuneet aikataulussa ja laadukkaasti, mutta viestintään ei ole kiinnitetty huomiota, kokemus hankkeesta voi jäädä kielteiseksi.

Erityistä viestintää ja asukaskohtaista palvelua vaativia hankkeita, kuten putkiremontteja kilpailuttaessa, urakoitsijoilta pyydetään tarjouksen liitteenä alustava viestintäsuunnitelma. Suunnitelmassa urakoitsija esittää selkeän ja yksinkertaisen kuvauksen rakennusaikaisen viestinnän toteutustavasta suhteessa taloyhtiön tarjouspyynnössä esittämiin vähimmäisvaatimuksiin. Viestintäsuunnitelma voi olla myös osa projektisuunnitelmaa.

”Monipuolisella viestinnällä varmistetaan, että kaikki osapuolet saavat riittävästi tietoa hankkeen etenemisestä.”

Viestintäsuunnitelmaa pisteytettäessä arvioidaan sen kuvaamien viestintä- ja tiedotustapojen kattavuutta, laajuutta ja järjestyttä suhteessa kilpailutettavaan hankkeeseen. Projektinjohtajilla ja isännöitsijöillä on yleensä hyvä käsitys kattavan viestintäsuunnitelman sisällöstä sekä toteutettavan hankkeen viestinnän erityisvaatimuksista. Viestintäsuunnitelmassa nimetään viestinnästä vastaava taho tai henkilöt, jotka laativat hankkeen aikaiset tiedotteet sekä toimivat yhteyshenkilönä asukkaita varten. Tarjouksen liitteenä urakoitsijat voivat toimittaa esimerkkejä tiedotteista ja visuaalisista asukkaita varten tehdyistä opasteista, valokuvia aikaisemmista kohteista tai esitteitä verkkoportaalista. Esimerkeistä arvioidaan niiden selkeäkielisyttä, informaatioarvoa ja helppokäyttöisyyttä. Pisteytettäessä monipuolinen tiedotuskanavien hyödyntämi-

nen katsotaan eduksi. Remontin aikaisia tiedotuskanavia voivat olla esimerkiksi

- infotilaisuudet ja asukasillat,
- huoneistokohtaiset tiedotteet,
- ilmoitustaulut ja info-tv:t,
- tekstiviestit ja sähköpostit,
- korjauksen oma internetsivu tai viestintäsovellus tai
- sosiaalisen median kanavat, esim. Facebook.

”Urakoitsijalta odotetaan hyvää asukaspalvelua ja joustavuutta asukkaiden omien lisätilausten suhteen.”

Putkiremonttihankeessa urakoitsija sitoutetaan esittämään tarjouspyynnön liitteenä asukaspalvelun palvelukuvauksen, joka kuvaa yksinkertaisesti osakasmuutostöiden hallinnan keinot ja tarjoushinnan sisältämät palvelut. Pisteytyksessä arvioidaan esimerkiksi seuraavien palvelun osa-alueiden laatua ja asiakaslähtöisyyttä:

- **Asukkaiden ja osakkaiden yhteyshenkilö (esim. asukaspalveluhenkilö tai -insinööri, viestintävastava tms.)**
 - Mikä on mahdollisesti nimetyn henkilön tai tiimin kokemus vastaavasta työstä?
 - Onko ko. henkilö kokopäiväinen kyseisessä hankkeessa vai huolehtiiko hän myös muiden yhtiöiden remonteista?
- **Asukaspalvelun tavoitettavuus**
 - Kuinka usein asukaspalvelu on fyysisesti läsnä kohteessa/työmaatoimistossa?
 - Onko asukaspalvelulla puhelinpalveluajat ja vastaajapalvelu?
 - Onko asukaspalvelulla valmius tehdä kotikäyntejä?
- **Palvelun laajuus**
 - Mitä tarjoushintaan sisältyy?
 - Tarjotaanko yhtiölle lisähintaisena tarjouspyynnöstä laajennettua asukaspalvelumallia?
 - Laajennettuja asukaspalveluja voivat olla esimerkiksi: muuttoapu kaikessa laajuudessaan, sijaisasunnon etsimisessä auttaminen tai erityinen sisustussuunnittelijapalvelu.
- **Palvelun ammattitaito ja hankintojen asiakaslähtöinen ohjaus**
 - Onko osakkaiden omien muutostöiden materiaalivalintavaihtoehtoja rajattu?
 - Tarjotaanko huoneiston muihin tiloihin remontointimahdollisuutta?
 - valmiit helposti valittavissa olevat hinnoitellut pintaremonttikokonaisuudet
 - keittiöremonttimahdollisuus
- **Mahdollisuus tehdä muutostöitä/muutostyösuunnitelmia nettipohjaisen portaalin kautta**
 - Ovatko muutostyövalintojen visuaaliset esitystavat ymmärrettäviä (paperilla, 3D, muut virtuaaliset teknologiset mahdollisuudet)?
 - Onko osakkeiden perehdytys nettipohjaisen portaalin käyttöön järjestetty?

Sanasto

Pääurakoitsijan työmaaorganisaatio

Työmaaorganisaatiolla tarkoitetaan tiimiä, joka muodostuu työmaata paikan päällä johtavasta henkilöstöstä. Työmaaorganisaation suuruuteen vaikuttavat hankkeen laajuus ja haasteellisuus. Myös tehtävänkuvat vaihtelevat jonkin verran kohdekohtaisesti.

Työmaan organisaatiossa **vastaava työnjohtaja** johtaa koko työmaata ja vastaa rakentamisen laadusta, aikataulusta ja suunnitelmista pysymisestä. **Työnjohtajat** valvovat suunnitelmien mukaista rakentamista, laatua ja turvallisuutta oman vastualueensa puitteissa. **Työmaainsinööri** huolehtii muun muassa aikataulu- ja kustannuseurannasta. **Asukaspalveluhenkilö tai -insinööri** toimii yhdyshenkilönä asukkaiden ja työmaan välillä. Häneltä asukkaat saavat neuvoja materiaalivalinnoista ja omista lisätöistään sekä tarjoukset töiden tekemisestä. Asukaspalvelu opastaa ja neuvoo asukkaita hankkeeseen liittyvissä kysymyksissä ja huolehtii, että lopputulos on asukkaan toiveiden mukainen. Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV) rakentamista ja ilmanvaihtoon (IV) liittyviä töitä varten hankkeeseen nimetään kyseisille aloille pätevytyneet työnjohtajat.

Laatu-, ympäristö- ja turvallisuussertifikaatit

Oikea johtamistapa ja rakentamisen ammattitaito ovat laadun tae. Yrityksen rakentamiselle ja toiminnalle on voitu myöntää SFS-EN ISO 9001 -laatusertifikaatti, ISO 14001 -ympäristösertifikaatti sekä ISO 18001 -työterveys- ja työturvallisuussertifikaatti. Lisäksi rakennusalalla on laajasti käytössä RALA-sertifiointi. Järjestelmät asettavat yrityksiin laadunvarmistuksen

minimitason, jonka mukaan seurataan yrityksen laadunvarmistusta ja ympäristönäkökohtien huomioonottamista ohjaavan toimintajärjestelmän toteutumista ja toiminnan tasoa. Tämän varmistamiseksi yritykset arvioivat itse omaa toimintaansa, ja lisäksi ulkopuoliset, puolueettomat arvioijat auditoivat yrityksen toimintaa.

Laatusertifikaatit eivät ole yksinään laadun tae, mutta ne luovat perustan laadukkaalle rakentamiselle.

Käytännön laadunvarmistus

Urakoitsijan laadunvarmistus tarkoittaa toimenpiteitä, joiden avulla varmistetaan, että varsinainen toteutus täyttää sille suunnitelmassa ja rakentamismääräyksissä asetetut vaatimukset. Laadunvarmistuksen toimenpiteitä ovat muun muassa laadutarkastukset, dokumentointi (esim. valokuvaus ja muiden varmennustarkastusten, kuten vesijohtojen painekokeiden dokumentointi), rakennustuotteiden kelpoisuuden ja kelvollisuuden tarkastaminen ennen asennusta sekä työnaikainen kosteudenhallinta. Urakoitsija kuvaa laadunvarmistuksensa menetelmiä laadunvarmistussuunnitelmassaan, joka voi olla osana projektisuunnitelmaa.

Aliurakoitsijat

Korjausrakassa pääurakoitsija vastaa tilaajalle koko hankkeen toteutuksesta. Tällöin taloyhtiölle ei pitäisi olla merkitystä sillä, tekevätkö pääurakoitsijan omat työntekijät vai aliurakoitsijat työt. Käytännössä varsinaisen työn saattavat tehdä osin päätoteuttajan aliurakoitsijat. Pääurakoitsija vastaa työmaan eri urakoitsijoiden töiden yhteensovittamisesta sekä kokonaisuuden hallinnasta. Aliurakoitsijat ovat useimmiten pääurakoitsijaa pienempiä yrityksiä, jotka ovat erikoistuneet yksittäisten työkokonai-

suuksien toteuttamiseen. Alihankkijoita voivat olla esimerkiksi maarakennusurakoitsija, putkiliike tai laatoitusurakoitsija. Pääurakoitsijat suosivat laadukkaiksi ja luotettaviksi toteamiaan urakoitsijoita.

Urakkakilpailun aikainen päätöksenteko ja viestintä taloyhtiössä

Tavallisesti yhtiökokous antaa enemmistöpäätöksellä hallitukselle valtuudet suorittaa urakoitsijan kilpailutuksen ja valinnan. Hallitus ja projektinjohtaja voivat päättää laadullisen hankintamenettelyn käyttämisestä. Käytetty menettelytapa auttaa tarvittaessa hallitusta lopullisen urakoitsijavalinnan perustelemissa esimerkiksi yhtiökokoukselle. Hallitus viestii osakkaille hankkeen valmisteluvaiheen ja kilpailutuksen etenemisestä muun muassa rakentamispäätöstä koskevassa yhtiökokouksessa sekä lisäksi esimerkiksi erillisissä tiedotustilaisuuksissa tai muita viestintäkanavia hyödyntäen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä

*Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 §:
Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Taloyhtiö on lain tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tässä ohjeessa projektinjohtajalla tarkoitetaan taloyhtiön hankkimaa henkilöä, joka vastaa rakennuttamistehtävistä.

Hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu on suunnitteluvaihe, jossa korjaushankkeelle asetetaan laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelun tuloksena muodostuu hankesuunnitelma. Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen tulevat ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelu.

Projektinjohtaja

Tässä ohjeessa projektinjohtajalla tarkoitetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän työ- tai konsulttisopimuksin hankkimaa rakennuttamisesta vastaavaa.

Rakennuttaminen

Rakennuttaminen on toimintaa, jonka keskeinen sisältö muodostuu hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämisestä ja varmistamisesta, hankkeen organisoimisesta, viranomaislupien hankinnasta, kustannus- ja rahoitussuunnitelman ja hankkeen aikataulun laatimisesta sekä suunnittelun ja rakentamisen järjestämisestä, ohjaamisesta ja valvonnasta.

Toteutusmuoto

Toteutusmuodolla tarkoitetaan tapaa, jolla rakennushanke hankitaan ja kilpailutetaan, prosessia, jolla suunnittelu ja toteutus viehdään läpi sekä sopimusmuotoa, jolla vastuisista ja kaupallisista ehdoista sovitaan.

Esimerkkejä arviointiperusteista

Arviointiperusteet laaditaan taloyhtiön asettamien tavoitteiden perusteella. Tässä on esitetty joitakin esimerkkejä siitä, miten tavoitteista johdetaan arviointiperusteita erityyppisissä korjauksissa. Arviointiperusteet esitetään riittävän tarkasti tarjouspyynnössä samoin kuin dokumentit, jotka pyydetään urakoitsijoilta arviointia varten.

Putkiremontti:

1. tavoite/tarve: Osakkailla tulee olla mahdollisuus vaikuttaa oman huoneistonsa pintamateriaaleihin ja kalusteisiin.

Arviointiperuste: urakoitsijan tapa hallita osakasmuutosten prosessia referenssit ja asiakaspalaute

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: kuvaus osakkaiden muutostöiden hallinnasta ja asukaspalvelun järjestämisestä

Pisteytys: Pisteytyksessä suositaan urakoitsijaa, jonka osakasmuutostyöpalvelun kuvaus miellyttää yhtiötä ja jonka palveluun kuuluu erillinen asukaspalvelusta vastaava henkilö, esimerkiksi asukaspalveluinsinööri.

2. tavoite/tarve: Osakkaiden ei tarvitse olla kauaa pois kotoa.

Arviointiperuste: huoneistokohtainen häiriöaika

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: alustava kirjallinen esitys töiden asuntokohtaisesta ajoitumisesta

Pisteytys: Pisteytyksessä suositaan yhtiön näkemyksen mukaan sopivan mittaista huoneistokohtaista haitta-aikaa (tai aikaa, jolloin huoneistossa ei voi asua) tarjoavaa urakoitsijaa.

3. tavoite: Työ on laadukasta ja virheitä ei tarvitse korjailla jälkeensä.

Arviointiperuste: työmaaorganisaation määrä, osaaminen, luotettavuus sekä laadunvarmistus

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: työmaaorganisaation ansioluettelot ja tiedot referenssi-kohteista, alustava laadunvarmistussuunnitelma (tai projektisuunnitelman)

Pisteytys: Pisteytyksessä arvioidaan kokemusta, referenssejä sekä mahdollisesti tiedustellaan urakoitsijan kyvykkyyttä referenssi-kohteiden yhteyshenkilöiltä. Virheiden ja riskien ehkäisemisen toimenpiteiden laajuutta ja soveltuvuutta arvioidaan laadunvarmistussuunnitelman menetelmäkuvauksista.

Salaojaremontti tai muut maarakennustyöt:

Tavoite: Pihalla on turvallista kävellä ja osa parkkipaikoista tulee olla aina käytössä.

Arviointiperuste: työohjelma ja aikataulu, työmaan aluesuunnitelma

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: alustava työmaan aluesuunnitelma ja työaikataulu

Pisteytys: Pisteytyksessä suositaan urakoitsijaa, jonka tarjouspyynnön esityksissä on otettu huomioon työnaikainen asukasturvallisuus, ja alustava työmaasuunnittelu on tehty taloyhtiön tarpeet huomioon ottaen.

Vesikaton korjaus:

Tavoite: Sadevesi ei kastele rakennusta, kun katto on auki.

Arviointiperuste: työsuunnitelma ja kosteudenhallinta

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: kuvaus työn toteutustavasta sekä kosteudenhallintasuunnitelma

Pisteytys: Pisteytyksessä vertaillaan tuotantosuunnitelmia ja kosteudenhallintasuunnitelmia. Pisteytyksessä suositaan esitystä, jossa kosteudenhallinnan kannalta merkittävimpiä riskejä ja niiden torjuntakeinoja on esitetty uskottavimmin. Vesikattoremontti on varmin tehdä väliaikaisen sääsuojan sisällä.

Ikkunaremontti:

Tavoite: Ikkunoiden ja muun rakennuksen rungon välisen sauman tulee olla tiivis. Remontti ei saa aiheuttaa vaurioita huoneistojen sisäpinnoille. Ikkunoiden tulee toimia moitteettomasti avattaessa ja pestäessä.

Arviointiperuste: laadunvarmistus

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: alustava laadunvarmistussuunnitelma

Pisteytys: Pisteytyksessä arvioidaan ja vertaillaan laadunvarmistuksen menetelmiä. Arvioidavat osat: huoneiston sisäpuolisen suojauksen varmuus ja tapa. Millä tavoin tiiveys varmistetaan? Tehdäänkö lämpökuvaus työn jälkeen ja toimitetaanko se yhtiölle? Miten ikkunoiden käynti varmistetaan? Käydäänkö kaikki ikkunat läpi ennen urakan luovutusta?

Julkisivuremontti:

Tavoite: Julkisivun rappaus uusitaan. Tavoitteena on, ettei rappaus lohkeile eikä halkeile ja että se on tasaisen värinen. Ikkunoihin ei saa tulla roiskeita.

Arviointiperuste: laadunvarmistus ja erityisosaaminen hankkeessa

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä: alustava laadunvarmistussuunnitelma, referenssitiedot sekä tiedot käytettävästä työvoimasta (oma/alihankinta)

Pisteytys: Pisteytyksessä arvioidaan ja vertaillaan laadunvarmistuksen menetelmiä. Arvioidaan urakoitsijan esityksiä työjärjestyksestä ja menetelmistä sekä saman kädenjäljen varmistavaa osittelua. Arvioidaan, onko ikkunoiden ja muiden säilytettävien rakenteiden riittävien suojaustapa riittävä.

”Asukkaiden turvallisuus on otettava huomioon työmaa-alueiden järjestelyissä.”

Esimerkki tarjouspyyntökirjeestä

Asunto-osakeyhtiö Reiden
Sansutie 14
00200 HELSINKI

TARJOUSPYYNTÖ KORJAUSURAKASTA (ESIMERKKI)

ESIMERKKI

Kirate Rakennus Oy
Metsätie 1 B
00880 HELSINKI

Pyydämme tarjoustanne liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesta urakasta.

Rakennuttaja / tilaaja:	Asunto-osakeyhtiö Reiden, Sansutie 14, 00200 HELSINKI
Yhteyshenkilö:	Isännöitsijä Matti Meikäläinen, Polatintörmä 2, 00680 HELSINKI. puh: 045 123 4567, sähköposti: mattimeikalainen@dianaisännöinti.fi
Rakennus- kohde:	Vuonna 1970 valmistuneen 3-kerroksisen asuinkerrostalon julkisivu- ja salaojajkorjaus.
Urakan sisältö:	Rakennustekniset työt
Toteutusmuoto:	Kokonaishintainen kokonaisurakka laadullisella valintamenettelyllä
Tarjouksen antaminen:	Tarjouksen arvioidaan tarjoushinnan (60 %) ja laadullisten tekijöiden perusteella (40%). Tarjouspyyntöön vastataan antamalla tarjoushinta sekä laadullisten tekijöiden arviointiin vaadittavat dokumentit. Tarjouksen arvioinnissa käytetään opasta: Korjauspalveluiden laadullinen hankinta taloyhtiössä
Tilajavastuu:	Tilajavastuulain mukaiset selvitykset toimitetaan tarjouksen yhteydessä.
Päätoteuttaja	Urakoitsija toimii päätoteuttajana vastaten tässä roolissa muun muassa työturvallisuuteen liittyvien velvoitteiden sekä rakentamisen tiedonantovelvoitteen täyttämistä yhteisen työmaan työntekijätietojen osalta.
Sopimus- ehdot:	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998).
Laadullisten tekijöiden arviointi:	<p>Laadullisten tekijöiden koostuminen osa-alueittain ja tarjouspyynnön liitteenä toimitettavaksi vaadittavat dokumentit:</p> <p>Projektiorganisaatio:</p> <p><u>Työnjohto, osuus laadullisista tekijöistä 20 %</u></p> <p>Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä organisaatiokaavion ja projektiin osallistuvien toimihenkilöiden ansioluettelot, jotka sisältävät henkilöiden referenssikohdeluettelot.</p> <p><u>Muu organisaatio, osuus laadullisista tekijöistä 15 %</u></p> <p>Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä organisaatiokaavion ja projektiin osallistuvien toimihenkilöiden ansioluettelot, jotka sisältävät henkilöiden referenssikohdeluettelot. Urakoitsija esittää millä työvoimalla urakan sisältämät vaativat louhintatyöt ja julkisivurappaukset tehdään.</p> <p>Yritys:</p> <p><u>Yrityksen referenssit, osuus laadullisista tekijöistä 10 %</u></p> <p>Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä listauksen ja oman harkintansa mukaiset esittelyt kolmesta viimeisimmästä samankaltaisesta hankkeestaan.</p> <p><u>Asiakaspalautte, osuus laadullisista tekijöistä 10 %</u></p> <p>Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä koonnin kolmen aikaisemman vastaavan kohteensa asiakaspalautteesta sekä kohteiden rakennuttajaosapuolten yhteystiedot.</p> <p>Hankekohtainen sisältö:</p> <p><u>Työohjelman ja aikataulun häiriöajat, osuus laadullisista tekijöistä 15 %</u></p>

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä alustavan yleisaikataulun tai muun dokumentin, josta ilmenee hankkeen kokonaiskesto, aloitus- ja lopetuspäivämäärät sekä asutokohtaiset haitta-ajat.

Työmaajärjestelyt ja asukaslähtöisyys, osuus laadullisista tekijöistä 10 %

Urakoitsija toimittaa tarjouksen liitteenä alustavan työmaasuunnitelman, josta ilmenee urakoitsijalle varattavaksi ehdotettavat työmaa-alueet, parakkien sijainti ja taloyhtiön parkkipaikkojen käytettävyyden urakan aikana.

Laadunvarmistus, osuus laadullisista tekijöistä 10 %

Urakoitsija toimittaa tarjouspyynnön liitteenä tiedot toimintaansa mahdollisesti sovellettavista laatusertifikaateista sekä alustavan laadunvarmistussuunnitelman, joka sisältää kuvauksen kohteessa sovellettavista laadunvarmistustoimenpiteistä.

Asukaspalvelu ja viestintä, osuus laadullisista tekijöistä 10 %

Urakoitsija toimittaa tarjouspyynnön liitteenä alustavan viestintäsuunnitelman, josta tulee käydä ilmi urakanaikaisesta asukasviestinnästä vastaava henkilö, sekä millä tavoin urakoitsija tiedottaa rakennuttajaa ja asukkaita hankkeen etenemisestä.

Yhteensä 100 %

Tarjoushinnat ja tarjousten liiteasiakirjat arvioidaan ja pisteytetään asteikolla 0-10 sekä mainittujen painotusprosenttien mukaisesti.

Palveluntuottajan valinta:	Tilaja pidättää itsellään oikeuden valita minkä tahansa tarjouksen tai olla valitsematta mitään.
Toivottu aloitusajankohde:	Työn aloitusajankohdaksi toivotaan loka-marraskuuta 2017.
Tarjouksen jättö:	Tarjous on jätettävä viimeistään perjantaina 5.9.2017 klo 12.00 mennessä.
Tarjouksen toimitus:	Tarjous palautetaan suljetussa kirjekuoreessa osoitteeseen : Asunto-osakeyhtiö Reiden, Sansutie 2, 00200 HELSINKI tai sähköpostitse osoitteeseen mattimeikalainen@dianaisännöinti.fi.
Vastauskuoreen merkintä:	Tarjous / Julkisivukorjaus
Tarjouksen voimassaolo-aika:	Kolme kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä lukien.
Tarjousten avaaminen:	Tarjoukset avataan maanantaina 8.9.2017 klo 15.00. Tarjousten antajat eivät saa olla mukana
Kohteeseen tutustuminen:	Urakoitsijan tulee tutustua kohteeseen ennen tarjouksen jättämistä.
Lisätietoja:	Kohdetta esittelee henkilö XX. <u>Matti Meikäläinen, Helsingissä 4.8.2017</u> Matti Meikäläinen
Liitteet:	Asiakirjat on lueteltu liitteenä olevassa asiakirjaluetelossa.

ESIMERKKI

Arviointitaulukko

AH3 24.8.2017 Eino Kaarikainen, Jukka Salminen

Korjauspalveluiden laadullinen hankinta taloyhtiössä

Tarjousten arviointi- ja pisteytystaulukko

Ohje: Arviointitaulukkoa käytettäessä täytetään vain vihreät kentät. Muut kentät jätetään tyhjiksi. Taulukko suorittaa kokonaispisteiden saamiseksi tarvittavat laskutoimitukset.

- Valitse laadullisten tekijöiden painoarvo kokonaispisteistä prosentteina.
- Täydennä taulukko tarjonneiden urakoitsijoiden nimillä ja tarjoushinnoilla ohjeen mukaisesti.
- Täydennä taulukko valituilla laadullisten tekijöiden painotusprosentilla.
- Täydennä taulukko laadullisten tekijöiden pisteytyksen mukaisesti.
- Pisteytyksen yhteenveto: korkeimman pistemäärän saanut katsotaan kokonaisluotellisesti edullisimmaksi.

1. Ohje: Valitse laadullisten tekijöiden painoarvo pisteytyksessä prosentteina.

Laadullisten tekijöiden osuus	40 %
Tarjoushinnan osuus	60 %
Yhteensä:	100 %

2. Ohje: Kirjota vihreisiin kenttiin vain tarjonneiden urakoitsijoiden nimet ja tarjoushinnat siten, että **ensimmäisillä rivillä ovat halvin ja kallein tarjous**. Jätä siniset kentät tyhjiksi.

Täydennä pisteytyksen tarjoushinnat seuraavasti:

- Edullisin tarjoushinta saa arvosanan 10 pistettä
- Kallein tarjoushinta saa arvosanan 0 pistettä
- Muiden tarjousten pistemäärät lasketaan interpolamalla kalleimman ja halvimman välillä ja suhteuttamalla ne tarjoushinnan painoarvoon.

Yhtiön nimi:	Tarjoushinta	Ero edullisimpaan	Painotetut pisteet
Halvin: Urakoitsija 1	3 000 000 €	0,00 €	6,00
Kallein: Urakoitsija 2	3 400 000 €	400 000,00 €	0,00
Urakoitsija 3	3 020 000 €	20 000,00 €	5,70
Urakoitsija 4	3 060 000 €	60 000,00 €	5,70
Urakoitsija 5	3 065 000 €	65 000,00 €	5,67
Urakoitsija 6	3 150 000 €	150 000,00 €	3,75
Urakoitsija 7	3 200 000 €	200 000,00 €	3,00
Urakoitsija 8	3 275 000 €	275 000,00 €	1,88
Saatujen tarjousten keskiarvo:	3 146 250 €		

3. Ohje: Täydennä taulukko valittujen laadullisten tekijöiden painotusprosentilla (vihreät kentät sarakeesta "Valittu")
Painotusprosenttien tulee olla välillä 0-100 % ja niiden summan 100 %.

4. Ohje: Täydennä taulukko urakoitsijakohtaisesti laadullisten tekijöiden pisteytyksen mukaisesti arvioilla 0-10.
Puolikkaiden pisteiden käyttö on mahdollista. Taulukko laskee painotetun pistemäärän urakoitsijakohtaisesti.

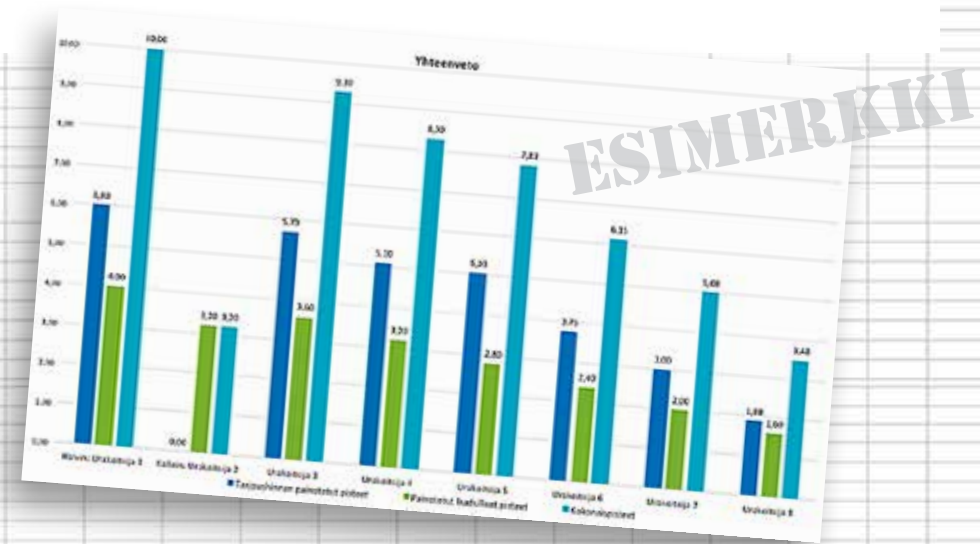
Arviointiperusteet	Laadullisten tekijöiden painotus-%		Halvin: Urakoitsija 1		Kallein: Urakoitsija 2		Urakoitsija 3		Urakoitsija 4		Urakoitsija 5		Urakoitsija 6		Urakoitsija 7		Urakoitsija 8	
	Ehdotus	Valittu	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet	Arviointi 0-10	Laadupisteet
Projektiorganisaatio	Työnjohto	20 %	10,0	0,8	8,0	0,6	9,0	0,7	8,0	0,6	7,0	0,6	6,0	0,5	5,0	0,4	4,0	0,3
	Muu organisaatio, erityisosaaminen kyseisessä hankkeessa	10 %	10,0	0,4	8,0	0,3	9,0	0,4	8,0	0,3	7,0	0,3	6,0	0,2	5,0	0,2	4,0	0,2
Yritys	Yhtiön referenssit	15 %	10,0	0,6	8,0	0,5	9,0	0,5	8,0	0,5	7,0	0,4	6,0	0,4	5,0	0,3	4,0	0,2
	Aiutalokasutus	15 %	10,0	0,6	8,0	0,5	9,0	0,5	8,0	0,5	7,0	0,4	6,0	0,4	5,0	0,3	4,0	0,2
Hankekohtainen sisätyö (projektisuunnitelma)	Työohjelman ja aikataulun häiriöt	15 %	10,0	0,6	8,0	0,5	9,0	0,5	8,0	0,5	7,0	0,4	6,0	0,4	5,0	0,3	4,0	0,2
	Työmaajärjestelyjen osakaslähtöisyys	5 %	10,0	0,2	8,0	0,2	9,0	0,2	8,0	0,2	7,0	0,1	6,0	0,1	5,0	0,1	4,0	0,1
	Laadunvarmistus	10 %	10,0	0,4	8,0	0,3	9,0	0,4	8,0	0,3	7,0	0,3	6,0	0,2	5,0	0,2	4,0	0,2
	Auokasutus ja viestintä	10 %	10,0	0,4	8,0	0,3	9,0	0,4	8,0	0,3	7,0	0,3	6,0	0,2	5,0	0,2	4,0	0,2
Yhteensä:		100 %		4,00		3,20		3,60		3,20		2,80		2,40		2,00		1,60

5. Ohje: Pisteytyksen yhteenveto: korkeimman pistemäärän saanut katsotaan kokonaisluotellisesti edullisimmaksi.
Taulukko laskee automaattisesti tarjoushinnan ja laadullisten arviointien perusteella saadut pisteet yhteen valittujen painotusten mukaisesti.

Arviointitaulukko on saatavilla osoitteesta www.rala.fi

Arviointitaulukkoa käytettäessä täytetään vain vihreät kentät. Muut kentät jätetään tyhjiksi. Taulukko suorittaa kokonaispisteiden saamiseksi tarvittavat laskutoimitukset.

1. Valitse laadullisten tekijöiden painoarvo kokonaispisteistä prosentteina.
2. Täydennä taulukko tarjonneiden urakoitsijoiden nimillä ja tarjoushinnoilla ohjeen mukaisesti.
3. Täydennä taulukko valituilla laadullisten tekijöiden painotusprosentteilla.
4. Täydennä taulukko laadullisten tekijöiden pisteytyksen mukaisesti.
5. Pisteytyksen yhteenveto: korkeimman pistemäärän saanut katsotaan kokonaisluotellisesti edullisimmaksi.



ESIMERKKI

ESIMERKKI



Korjauspalveluiden laadullinen hankinta taloyhtiössä

RALA
RAKENTAMISEN LAATU