

VALTUUSTOALOITE

25.1.2016

Selvityksen tekeminen elinkaarimallin käyttämisestä rakennushankkeissa

Uudisrakentamiseen ja peruskorjaamiseen liittyy monia erilaisia riskitekijöitä, jotka toteutuessaan aiheuttavat ongelmia ja haittoja käyttäjille ja pahimmissa tapauksissa vaativat väistötiloihin siirtymistä. Hyvien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden hankkiminen julkisena hankintana on erittäin vaikeaa. Monesti jo suunnittelusta alkaen hankkeeseen syntyy riskejä. Sama kilpailuttamisen vaikeus koskee myös urakoitsijoita. On hyvin vaikea keksiä sellaisia laadullisia kriteerejä, joilla voitaisiin taata laadultaan hyvän ja kohtuuhintaisen urakoitsijan valinta. Perinteiseen urakointitapaan (jaettu urakka) liittyy myös hyvin monia riskejä, jotka kohdistuvat useimmiten suunnitelmien ja urakoiden yhteensovittamiseen ja aikataulukysymyksiin. Hyvä valvonta auttaa vain vähän, jos jo suunnitelmat ovat huonot ja urakoitsijat heikkoja. Perinteisissä urakkamuodoissa urakoitsijan vastuu on vain 2 vuotta ja törkeissä tapauksissa 10 vuotta.

Mikään tapa toteuttaa kouluja ja päiväkoteja ei ole riskitön, mutta riskejä voidaan välttää ja siirtää urakoitsijalle käyttämällä ns. elinkaarimallia. Elinkaarimallissa urakoitsija vastaa suunnittelusta, toteutuksesta ja sovitun ajan esim. 15-25 vuotta rakennuksen kiinteistönhoidosta, siivouksesta ja korjauksista. Urakoitsija siis vastaa siitä, että tilat ovat kunnossa ja käyttäjien käytettävissä. Jos tila eivät ole urakoitsijasta johtuvasta syystä käytössä, niistä ei makseta vuokraa ja urakoitsija joutuu maksamaan sakkoja ja järjestämään korvaavat tilat. Tämä vaatimus ja pitkä vastuu-aika pakottavat urakoitsijan suunnittelemaan, rakentamaan ja hoitamaan rakennuksen kunnolla. Tämä johtaa normaaliin rakentamiseen verrattuna huomattavasti tarkempaan ja huolellisempaan suunnitteluun ja rakentamiseen, koska urakoitsijalla on suurempi riski ja pidempi vastuu hankkeesta.

Elinkaarimalli yhdistettynä kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn urakkakilpailussa on osoittautunut monessa kunnassa hyväksi ja myös edulliseksi malliksi toteuttaa koulu- ja päiväkotijä ja muita rakennushankkeita. Se sopii parhaiten yli 10 miljoonan euron hankkeisiin tai usean hankkeen muodostamaan kokonaisuuteen. Edellä kerrotuista syistä me allekirjoittaneet kaupunginvaltuuston jäsenet esitämme, että Heinolan koulu- ja päiväkotijä sekä muiden rakennushankkeiden toteutuksessa selvitetään perusteellisesti elinkaarimallin käyttäminen ennen kuin hankkeiden toteutusta aletaan viedä eteenpäin.

Heinolassa 25.1.2016

Tuomi Venälä
R. B.

Skarppi
B. H.

A. C. delitaloga

S. Laurin
M. J.

Merja Nuolainen