

Vantaan kaupungin korjausrakentamispalvelujen ulkoistus

Hankintaklinikan aloituskokous 12.10.2010

Tikkurilan seurakunnan auditorio



Vantaa

VANTAA

Ohjelma

Tilaisuuden avaus ja osallistujien esittely	12.30
1. Raklin hankintaklinikkamenettely	13.00
2. Vantaan tavoitteet ja uusi toimintamalli	13.30
Tauko	14.00
3. Kilpailullinen neuvottelumenettely	14.15
4. Case Varkaus –esittely	14.30
5. Valmistautuminen 1. työpajaan ja taustamateriaalin kokoaminen	15.15
Tilaisuuden päättäminen	15.30

12.10.2010

VANTAA



Raklin ja Vantaan kaupungin edustajat

Ilpo Peltonen

Rakli

(Juho Kess)

Pekka Vaara

Rakli

Seppo Heimolinna

Tilakeskus

Tiina Auranne

Tilakeskus

Tiina Ekholm

Hankintakeskus

Pekka Wallenius

Tilakeskus

Matti Heino

Rakennuttajatoimisto HTJ

VANTAA

12.10.2010



Valitut palveluntuottajaehdokkaat (edustajat tarkistetaan kokouksessa)

A-kunnostus- ja kuivauspalvelut Oy

AL-Katot Oy

Are Oy

ASB-Yhtiöt Oy

E-Sähkö Oy ja Mijorak Oy (ryhmittymä)

Icopal Katto Oy

Inlook Sisustus Oy

ISS-Palvelut Oy

J. Hakanen Ky ja KJ-Ilmastointi Oy (ryhmittymä)

LVI-Trio Oy ja Itä-Vantaan Saneeraus Oy (ryhmittymä)

Rakennusliike R. Muhonen Oy

Takuusähkö Oy

Uudenmaan Rakennus- ja maalauspalvelu Oy

Veljekset Lehtinen maalausliike Oy

YIT Kiinteistötekniikka Oy

12.10.2010

VANTAA

1. Raklin hankintaklinikkamenettely, idea ja työskentelytapa

Pekka Vaara
toimialapäällikkö



Vantaa

VANTAA



Rakli lyhyesti

Rakennetun ympäristön
ammattimaisten omistajien ja rakennuttajien
toimialajärjestö

Jäsenpalvelut

- Vaikuttaminen
- Kehittäminen
- Verkottaminen
- Viestintä
- Asiantuntijapalvelut

Noin 400 jäsentä

Henkilöstöä 12

- Rakennuttajatoimistojen liitto – RTL ry:n
- Suomen kauppakeskusyhdistys ry:n
- Suomen opiskelija-asunnot ry:n asiamiestoiminnot

22.10.2010

VANTAA

Rakennuttajan Rakli

Vaikuttaja

- Rakennuttajien edunvalvoja
- Neuvotteleva osapuoli: YSE, KSE, tehtäväluettelot ym.

Kehittäjä

- RT-kortit, SopimuslomakeNet
- Nimikkeistöt, RYL
- Urakkamuodot ja sopimusmallit
- Rakennuttajien neuvonta
- Rakennuttajakoulutus ja -pätevyyden toteaminen

Verkottaja

- Rakennuttaminen ja hankinta –toimikunta
- Rakennuttajatoimistojen liitto RTL ry:n asiamies
- Rakennuttajapäivät

Viestijä

- Suhdannekatsaus
- Tietoa muun muassa lainsäädännön muutoksista



RAKLIn Hankintaklinikat

Idea ja tavoite

- Kiinteistö- ja rakennusalan hankintainnovaatioiden edistäminen
- Markkinavuoropuhelua intressivapaassa ympäristössä hankintalain hengessä
- Tapauskohtaisten hankintaratkaisujen etsiminen ennen kilpailutilannetta
- Uusien hanke- ja palvelukonseptien kehittäminen

12.10.2010

VANTAA



Hankintaklinikan toteutus

- Tilaaja haluaa kehittää hankintojaan ja käynnistää vuoropuhelun todellisessa hankkeessa
- Tilaajan lisäksi kutsutaan potentiaaliset palveluntuottajat; konsultit, urakoitsijat, sijoittajat...
- Kuullaan tarvittaessa erityisasiantuntijoita
- Intressivapaa manageri RAKLI ry
- Työskentely työpajoissa 4-5 kertaa/tapaus, välillä taustaselvityksiä ja -tehtäviä
- Klinikka tuottaa hankintahaasteen analyysin ja ratkaisusuosituksen, tilaaja päättää hyödyntämisestä
- Vuoropuhelu luottamuksellista, loppuraportti julkinen
- Voidaan toteuttaa osana varsinaista hankintaprosessia, esim. kilpailullisena neuvottelumenettelynä
- Prosessin kesto 2...6 kk, kustannukset kattaa tilaaja ja osallistujat

Klinikkaprosessi



Raportti

- toteutus
- keskeinen tieto
- johtopäätökset
- suositukset

Aloitus → Työpajat/taustatyöt → Päätösseminaari → Julkistus

Tiedonkeruu

Kyselyt

Sidosryhmätapaamiset

Taustaselvitykset

Palautteet

Viestintä: sähköposti, tiedotteet, artikkelit, intranet/ekstanet, www.hankintaklinikka.fi

12.10.2010

Hankintaklinikoita

Tavoitteena hankintaratkaisujen etsiminen ennen kilpailutilannetta

Käsiteltyjä tapauksia

- **Tiehallinnon** hoidon alueurakat
- **Varkauden** kuntatekniikan ulkoistus
- **Keskuskadun** luonnonkivirakenne

Käynnissä

- **VaSo-Soinisen** energiatehokas asumisoikeuspientaloalue
- **Onnelanpolku** – energiatehokas senioriasuminen

Käytännön kumppanuusmallit –hankeohjelma

- Julkisten investointihankkeiden toteutus kumppanuusmalleilla
- **Espoon Puolarmetsän** sairaala
- **Oulun Kastellin** monitoimitalo



Konseptiklinikoita

Tavoitteena hankkeiden uusien yhteistyö- ja/tai palvelukonseptien kehittäminen

Käsiteltyjä tapauksia

- **Kehäradan** hankintastrategia
- **Keskussairaaloiden** korjausrakentaminen
- **Jätkäsaaren** aluerakentamisen yhteistyökonseptit
 - ▶ **Jätjän syke**; kaupallisten palvelujen ja kivijalkaliiketilojen bisneskonsepti
 - ▶ **Bunkkeri aivoriivet**; vanhan satamavaraston jatkojalostaminen
- **Suvelan** lähiön täydennysrakentamisen konseptit



Raklin hankintaklinikkamenettely

Vantaan hankintaklinikka toteutetaan RAKLI:n kehittämällä klinikkaprosessilla ja välineillä syksyn-loppuvuoden 2010 aikana.

Työskentelyyn osallistuu

- Vantaan kaupungin edustajat (5)
- rakennuttajakonsultti
- RAKLI:n edustajat
- ilmoittautumis- ja esivalintamenettelyllä valittavat palveluntuottajaehdokkaat

Vantaan kaupunki maksaa tilaajana puolet hankintaklinikoiden toteutuskustannuksista RAKLI:lle. Toinen puoli klinikoiden kustannuksista rahoitetaan muilta klinikoihin osallistuvilta tahoilta perittävällä osallistumismaksulla, jonka suuruus on 1500- 2000 €/yritys osallistujien lukumäärästä riippuen.

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn ja klinikan alustava työprosessi ja tarkistettu aikataulu

Aloituspalaveri (9 / 2010)
hankintaklinikan idea ja työskentelytapa
Vantaan tavoitteet ja uusi toimintamalli
Kilpailullisen neuvottelumenettelyn prosessi
case Varkaus - esittely

Taustatehtävä 1

dokumentointi
työprosessin kuluessa

Työpaja 1 (10 / 2010) **Liikkeenluovutuksen sisältö ja ehdot**

- Liikkeenluovutuksen vaihtoehtoiset kokonaisuudet
- Siirtyvät henkilöstöryhmät, työsuhde- ja eläke-ehdot
- Siirtyvä kalusto ja mahdolliset tilavuokrasopimukset
- Toteutussuunnitelma, sen johtaminen ja seuranta

Taustatehtävä 2

Työpaja 2 (11 / 2010) **Palvelusopimuksen sisältö ja ehdot**

- Työsuoritteiden määrä, sisältö ja hinnoittelu
- Tilaus- toimitusprosessi, dokumentointi, käytettävät tieto- ja tuotannonohjausjärjestelmät
- Sopimusehdot, osapuolten vastuut ja velvoitteet

Taustatehtävä 3

Työpaja 3 (12 / 2010) **Sopimuskokonaisuuden sisältö ja ehdot, sopimuskauden pituus, kokonaistaloudellinen vertailu**

- Tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjojen sisältö ja keskeiset ehdot
- Liikkeenluovutuksen erityisehdot ja palvelusopimuksen kesto
- Eri vaihtoehtojen kokonaistaloudellisuuden vertailuperusteet

Loppuseminaari (4 / 2011)

- Vaihtoehtojen vertailu ja suositukset
- Prosessin yhteenveto ja loppupäätelmät

loppuraportti

VANTA

2. Vantaan tavoitteet ja uusi toimintamalli

Pekka Wallenius
hankepalvelujohtaja



Vantaa

VANTAA




Vantaa-sopimus 2010-2013

- Vantaan valtuustoryhmät allekirjoittivat **4.9.2009** sopimuksen perussuomalaisia lukuun ottamatta.
- Sopimuksen **tavoitteena on vakauttaa kaupungin talous** maltillisilla veronkorotuksilla sekä uudistamalla palvelutuotantoa ja -verkkoja.
- Kaupungin tarjoamiin palveluihin **etsitään uusia, tehokkaampia tuotantotapoja**. Toimialoista tämä näkyy erityisesti tilakeskuksessa.
- Kaupungin **henkilöstöä ei irtisanota eikä lomauteta** taloudellisista syistä.

12.10.2010



- 
- **Selkiytetään kaupunkikonsernin kiinteistöjen omistamisen ja tilapalvelujen organisaatioita**, tehostetaan kiinteistöomaisuuden hallintaa ja aktiivista kiinteistöpolitiikkaa sekä parannetaan toimitilakustannusten läpinäkyvyyttä.
- Kaupunkikonsernin kiinteistöjen omistamisen ja **tilapalvelujen organisaatio uudistetaan** vuoden 2010 aikana käyttämällä hyväksi joko jo olemassa olevia organisaatioita tai perustamalla niitä varten uusia yhtiöitä. Tässä yhteydessä päätetään, että valmistellaan kiinteistöjen laajamittainen **rahastointi** ja/tai myynti tai takaisinvuokraus
- **Kaupunki luopuu sopimuskauden aikana omasta korjausrakentamisen yksiköstään asteittain**, lukuun ottamatta kiireellisiin korjaustoimenpiteisiin tarvittavaa yksikköä.

Kiinteistöjen omistamisen ja tilapalvelujen konsernirakenteen uudistaminen

TA-vuoden tavoitteet

Toteuttamis-
suunnitelma valmis

29. Konsernirakenne

(kiinteistöjen omistaminen ja tilapalvelut)

31.10.2010

30. Tilapalvelujen yhtiöittäminen

31.10.2010

31. Kiinteistöjen rahastoiminen

31.10.2010

**32. Korjausrakentamistoiminnasta
luopuminen**

31.5.2010

12.10.2010

Tilakeskus toimialan toiminnot

TALOUS- JA HALLINTOPALVELUT

talous

henkilöstö

laki

viestintä

kehittäminen

KIINTEISTÖJOHTO

Kiinteistöjohtaminen

- kiinteistöjen omistaminen
- investointien ohjelmointi
- osto ja myynti

Tilahallinta

- tilojen hallinnointi
- alueisännöinti

HANKEPALVELUT

Hankevalmistelu

- tarveselvitykset
- hankesuunnitelmat
- kustannusohjaus

Rakennuttaminen

- rakennuttamistehtävät
- rakennustöiden valvonta
- kiinteistötekniikka

Korjausrakentaminen

- korjausrakentamispalvelut
- kunnossapito

TOIMITILAPALVELUT

ATERIAPALVELUT

- ateriapalvelut (koulut, päiväkodit)
- kotiruokapalvelut

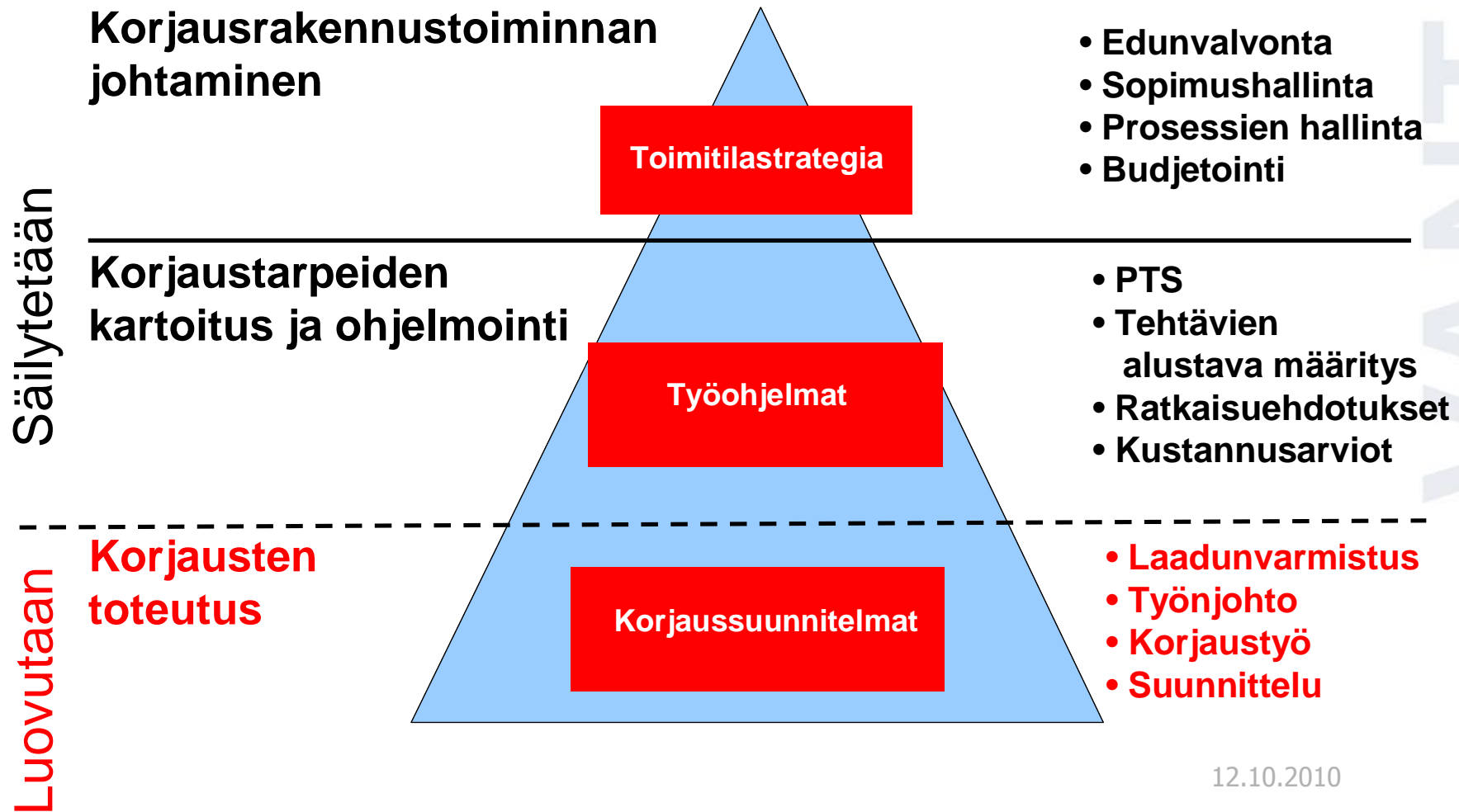
SIIVOUSPALVELUT

- siivous

KIINTEISTÖPALVELUT

- kiinteistöhuolto
- ulkoalueiden hoito
- vahtimestaripalvelut

Korjausrakentamisen tasot ja ulkoistuksen raja





Perustelut korjausrakennustoiminnasta luopumiselle

Vantaan sopimuksen linjaus

- strateginen valinta
- oman toiminnan kehittämiseen perustuvaa ratkaisua ei vertailla.

Kaupungin taloussuunnitelmassa ei ole myönnetty tarvittavia määrärahoja kiinteistöjen kunnossapitoon

- korjaustöiden karsinnan jälkeen kaikille ei ole tarjota tasaista työkantaa
- säästöjä ei saada täysimääräisinä mm. henkilöstökulujen takia.

Kaupungin henkilöstösuunnitelma ei mahdollista tarkoituksenmukaisen korjausrakennushenkilöstön säilyttämistä

- jäljelle jääneet henkilöresurssit ohjaavat korjaustöiden ohjelmointia kiinteistöjen todellisten korjaustarpeiden sijaan
- joiltakin ammattiryhmiltä tulee puuttumaan ammattimainen työnjohto.

12.10.2010

VANTAA



Ulkoistuksella tavoiteltavien hyötyjen arviointikriteerit ja tavoitetasot

Pääoman vapauttaminen

- omista tukikohdista ja korjausrakentamiseen käytettävästä kalustosta luovutaan

Teknologiaetu

- valitaan palveluntuottajat, joiden käytössä on nykyaikaiset toiminnanohjausjärjestelmät, korjausrakentamisen kalusto ja työmenetelmät

Keskittymisen tuomat edut

- tehostetaan kiinteistöjen kunnan seuranta ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnittelua vapauttamalla resursseja ja osaamista korjausrakentamisesta kiinteistöjen hallintaan

VANTAA



Markkinavoimien hyödyntäminen

- valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin ja pätevin palveluntuottaja kuhunkin osatehtävään

Joustavuus

- tilattavan palvelun määrä ja tilauksen sitovuusaste sovitetaan kaupungin taloudellisiin reunaehtoihin palvelusopimuksella

Laatu- ja aikatauluetu

- tilaajan asettama laatutaso ja työaikataulut määritellään palvelusopimuksessa ja niiden toteutuminen varmistetaan sanktio- ja kannustinmekanismilla



Kaupunginhallituksen päätös 21.6.2010

- a) korjausrakentamistoiminta ulkoistetaan liitteenä olevan toteuttamissuunnitelman mukaisesti,
- b) ulkoistaminen toteutetaan liikkeenluovutuksena, jolloin henkilöstö siirtyy uuden palveluntuottajan palvelukseen työsopimuslain mukaisin ehdoin
- c) siirtyvälle henkilöstölle edellytetään vähintään kahden vuoden irtisanomissuojaa ja
- d) ulkoistamisprosessista vastaa tilakeskuksen toimiala.



Toteuttamissuunnitelman päälinjaukset

- 1. Säilytetään omalla organisaatiolla strateginen korjausrakennustoiminnan johtaminen sekä korjaustarpeiden kartoitus ja ohjelmointi.**

Korjaustarpeiden kartoitukseen kuuluu tehtävän alustava määrittely ja ratkaisuehdotus kustannusarvioineen.

- 2. Mahdollisesti säilytettäviä tai uusia toimintoja ovat esimerkiksi keittiölaitteiden, kiintokalusteiden ja iv-laitteiden sekä muiden asiantuntemusta vaativien järjestelmäkokonaisuuksien kokonaisvaltainen hallinta.**

Kyseiset toiminnot ovat sellaisia, joissa tilaajan asiantuntijarooli yhdistyy kiinteästi palvelutuotantoon samassa persoonassa tehokkaalla tavalla.



3. Luovutaan vuosikorjaustöiden, perusparannustöiden ja isompien kosteusvauriokorjausten toteutuksesta.

Toteutusvastuu sisältää itse korjaustyön lisäksi työn edellyttämän yksityiskohtaisen suunnittelun, työsuunnittelun, työkohteessa tapahtuvat järjestelyt ja käyttäjien välisen yhteistyön.

4. Ulkoistaminen toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä hankintaklinikkaa hyödyntäen.

Ulkoistamisen yhteydessä tapahtuu yksi tai useampi liikkeenluovutus, jossa henkilöstöä ja kalustoa siirretään yhdelle tai useammalle palveluntuottajalle.

- 
- 5. Hankintaklinikkamenettelyllä käsitellään keskeiset liiketoiminnan luovutuksen ehdot, palvelusopimuksen sisältö ja näihin liittyvät sopimusasiakirjat sekä tarjousten kokonaistaloudellinen vertailu.**

Hankintaklinikka toteutetaan osana kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hankintaklinikan työpajat korvaavat osan neuvotteluista.

- 6. Ulkoistettavat toiminnot siirretään uudelle palveluntuottajalle liikkeenluovutusopimuksella ja palvelujen sisällöstä sovitaan palvelusopimuksella.**

Liikkeenluovutuksessa sovitaan henkilöstön, kaluston ja toiminnan siirtymisestä.

- 
- 7. Ulkoistaminen voidaan aloittaa heti kaupunginhallituksen tekemän virallisen päätöksen jälkeen, mutta suositeltavin ajankohta liikkeenluovutukselle olisi maaliskuussa 2011.**

Nykyisillä puitesopimusjärjestelyillä ja siirtymäajan organisaatiolla jatketaan ulkoistettavien toimintojen luovutukseen saakka.

- 8. Uudessa konsernirakenteessa otetaan huomioon korjausrakennustoiminnan sijoittuminen kokonaisuudessaan yhteen paikkaan ulkoistettavien toimintojen luovutukseen saakka.**

Säilytettävien toimintojen osalta tehdään pysyvämpi ratkaisu, sijoittamalla korjausrakennuttamistoiminnot muun toimitilarakennuttamisen yhteyteen.

KORJAUSRAKENTAMISEN VISIO TULEVAISUUDESTA:

Vantaan kaupungin omistamat ja hallinnoimat rakennukset erottuvat edukseen kaupunkikuvassa ja ne vanhenevat arvokkaasti



12.10.2010

3. Kilpailullinen neuvottelumenettely

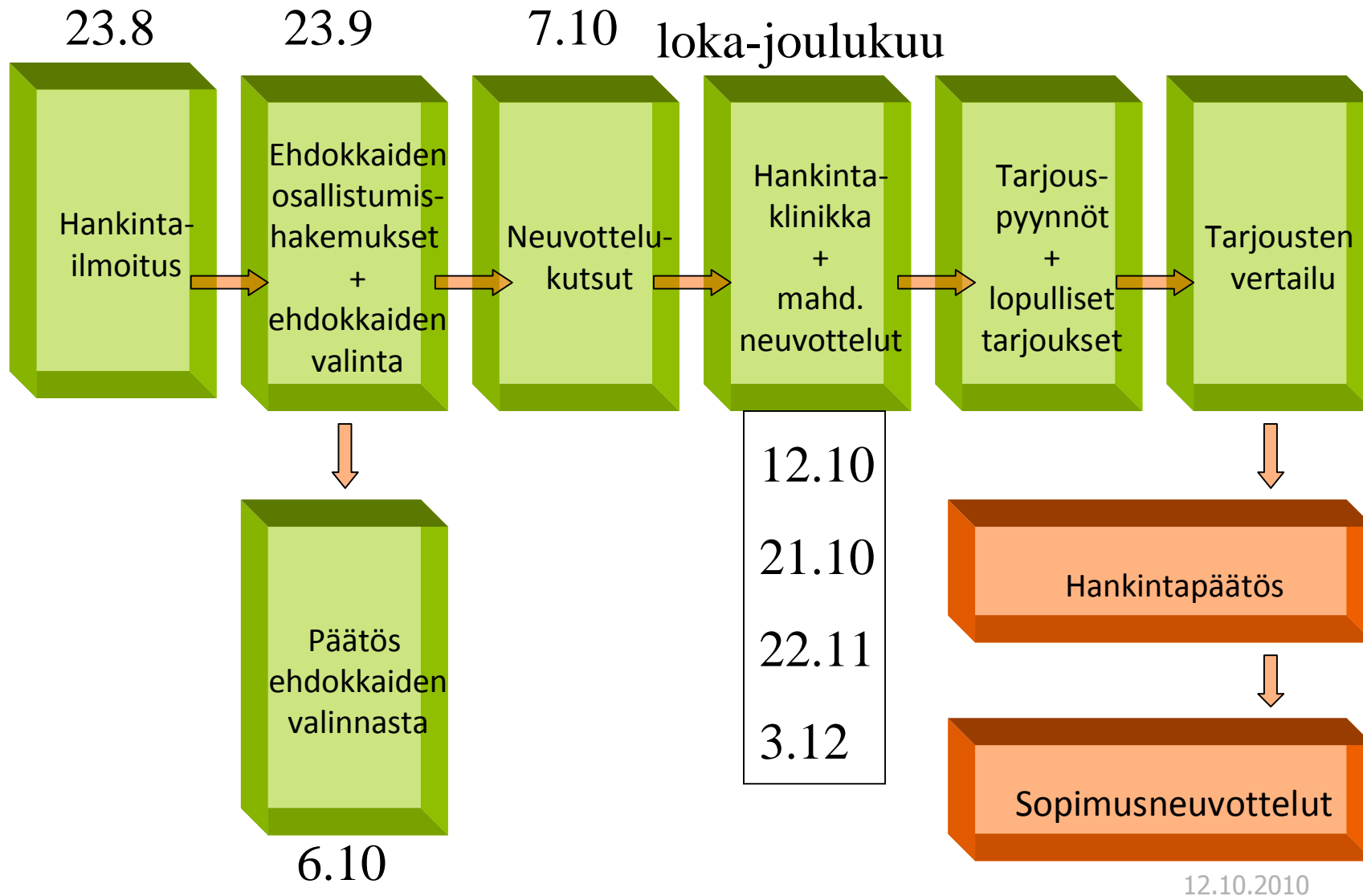
Pekka Wallenius
hankepalvelujohtaja



Vantaa

VANTAA

Kilpailullinen neuvottelumenettely



Tarjoajien valinta

Hankintailmoitus julkaistiin HILMA:ssa 23.8.2010. Määräaikaan 23.9.2010 kello 14.00 mennessä saatiin 22 osallistumishakemusta.

Toimijan oikeudellisen, taloudellisen ja rahoituksellisen tilanteen lisäksi tarkistettiin vähimmäisvaatimuksena ehdokkaiden tekninen suorituskyky

- referenssit, (yritys yleensä, tätä toimialaa koskevat, erityisesti julkiset rakennukset) viimeiseltä 5 vuodelta
- laadunvarmistusmenetelmät

Soveltuvuusvaatimukset täyttäneet 20 hakemusta on arvioitu hankintailmoituksessa ilmoitetuilla painotetuilla valintaperusteilla:

Hankintaklinikkaan osallistujien ja tarjoajien määrän rajaamiseksi käytettiin seuraavia arviointiperusteita:

- referenssit (painoarvo 50 %)
- resurssit (painoarvo 40 %)
- palvelutoiminnan laajuus (painoarvo 10 %)

Valitut ehdokkaat

1. A-kunnostus- ja kuivauspalvelut Oy
2. AL-Katot Oy
3. Are Oy
4. ASB-Yhtiöt Oy
5. E-Sähkö Oy ja Mijorak Oy (ryhmittymä)
6. Icopal Katto Oy
7. Inlook Sisustus Oy
8. ISS-Palvelut Oy
9. J. Hakanen Ky ja KJ-Ilmastointi Oy (ryhmittymä)
10. LVI-Trio Oy ja Itä-Vantaan Saneeraus Oy (ryhmittymä)
11. Rakennusliike R. Muhonen Oy
12. Takuusähkö Oy
13. Uudenmaan Rakennus- ja maalauspalvelu Oy
14. Veljekset Lehtinen maalausliike Oy
15. YIT Kiinteistötekniikka Oy

12.10.2010

VANTAA

Ei valitut ehdokkaat

1. Maalaus ja Saneeraus Matti Virtanen Oy
 2. Rakennusvekara Oy
 3. Maalaus- ja Saneerausliike Jarmo Pakarinen Oy
 4. Maalausliike E. Hinkka Oy
 5. Tehoc Oy
 6. TMT Group Oy
- Kaksi ensimmäistä eivät täyttäneet hankintailmoituksessa esitettyjä vähimmäisvaatimuksia (taloudellinen tilanne, laadun varmistus)
 - Ratkaisevaksi tekijäksi karsittujen ehdokkaiden osalta muodostui referenssien vähyyys erityisesti koulujen ja päiväkotien kunnossapidossa ja toisaalta muita ehdokkaita suppeampi toiminta-alue omilla resursseilla.

Korjausrakentamisen ulkoistus, tarkistettu aikataulu

Vaihe	2010							2011						
	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	tam	hel	maa	huh	tou	kes
Lähtökohtien ja päälinjausten tarkistaminen	0													
Toimintasuunnitelman hyväksyminen kh:ssa		0												
Hankintailmoitus Hilmaan				0										
Osallistujien valinta					0									
Kilpailullinen neuvottelumenettely, Hankintaklinikat						0	0	0						
Tarjousmenettely									0	0				
Tarjosten vertailu ja sopimusneuvottelut										0	0	0		
Hankintapäätökset ja sopimukset												0		
Palvelujen siirto													0	0
YT-neuvottelut						0								0 (tarvittaessa)

12.10.2010



Sopimuksentekoperusteet

Taloudellisuusperusteet:

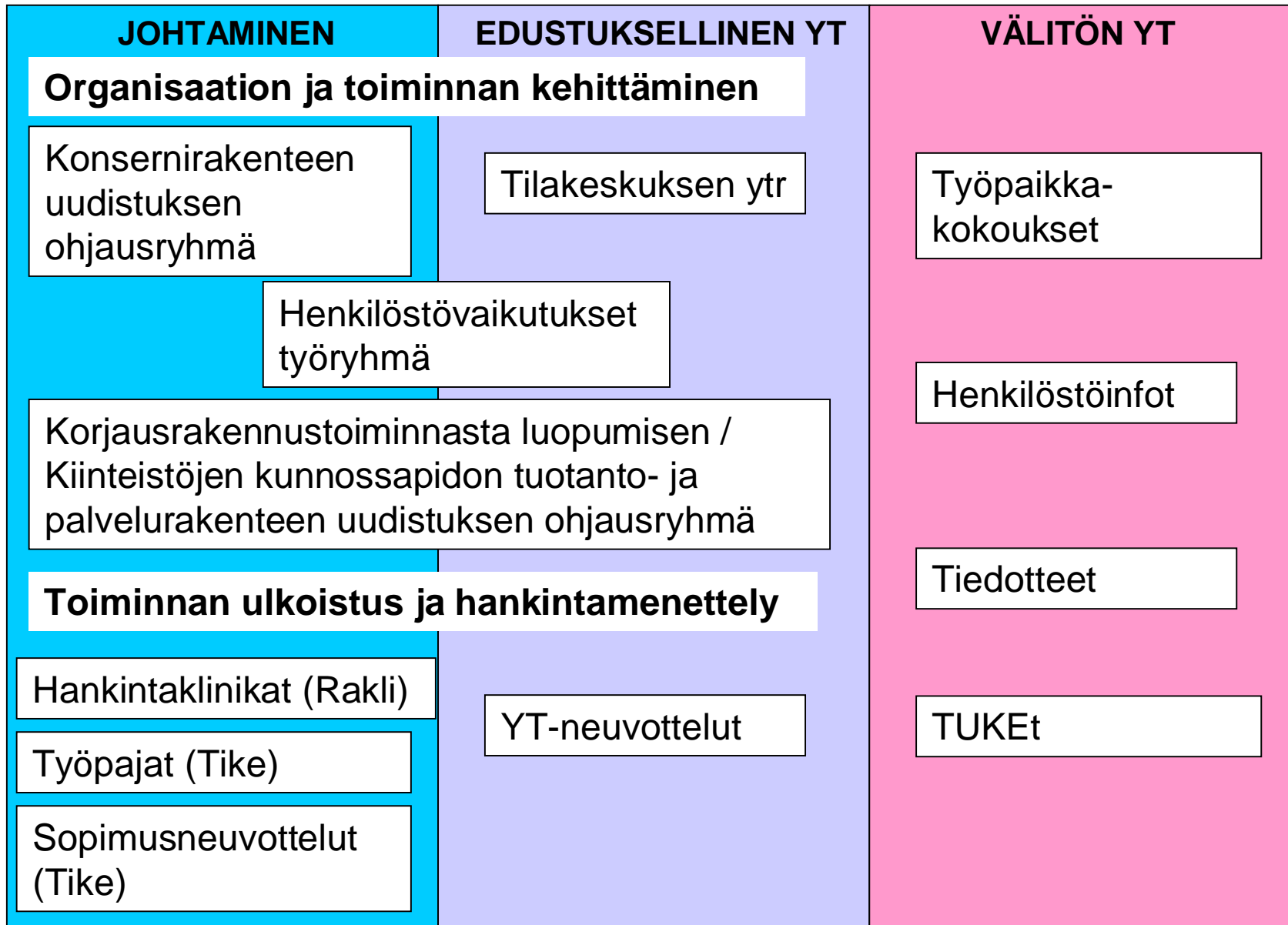
- hinta ja kustannukset

Toimintaperusteet:

- palvelutoiminnan malli
- kokonaisratkaisu
- henkilöstön asema liikkeenluovutuksessa
- vastuu- ja avainhenkilöiden osaaminen ja kokemus
- ympäristöasiat

VANTAA

Muutoksen johtaminen ja YT tilakeskuksessa



VANTAA

4. Case Varkaus -esittely

Pekka Vaara
toimialapäällikkö



Vantaa

VANTAA

5. Valmistautuminen 1. työpajaan ja taustamateriaalin kokoaminen

Ennakkotehtävänä nimetään taustamateriaalin pohjalta keskeisimmät työpajassa käsiteltävät asiat ja ehdot



Vantaa

VANTAA



Liikkeenluovutuksen sisältö ja ehdot

1. Liikkeenluovutuksen ehdot ja vaihtoehtoiset kokonaisuudet
 2. Siirtyvät henkilöstöryhmät, työsuhde- ja eläke-ehdot
 3. Siirtyvät koneet, laitteet ja kalusto/vaihto-omaisuus
 4. Tilavuokrasopimukset ja muut mahdollisesti siirtyvät sopimukset ja vastuut
 5. Liikkeenluovutuksen toteuttamissuunnitelma, YT-menettely, operatiivinen johtaminen ja seurantamenettely
- Tilakeskuksen kokoama diaesitys edellä mainituista aiheista
 - Korjausrakennustoiminnan uudelleenjärjestelyn toteuttamissuunnitelma 1.6.2010

12.10.2010

