



**RAKLI**

# **Hankintaklinikka**

Foorumi ja työkalu kiinteistö- ja rakennusalan  
vuorovaikutus- ja kehittämishaasteisiin

Lahti 23.5.2012

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



# Uudentyyppisiä hankintatilanteita

- Kokonaisvaltaiset sopimusmallit
- Julkisten palvelujen ulkoistukset
- Kiinteistöjen ja infran ylläpitopalvelut
- Hankintalain mukaiset vaihtoehtoiset hankintamuodot
- Tilaajan ongelmia haasteellisissa hankintatilanteissa



# Hankintaklinikka ja konseptiklinikka

- RAKLI:n kehittämä ja tarjoama työskentelyalusta
- Tilaaja kutsuu palveluntuottajat vuoropuheluun ennen hankkeen kilpailuttamista
- Kilpailuttamisen ja sopimisen mallit ja prosessi sovitaan yhdessä
- Klinikka voidaan toteuttaa osana hankintaprosessia (kilpailullista neuvottelumenettelyä)
- Markkinavuoropuhelua intressivapaassa ympäristössä hankintalain hengessä:  
Ihmiset keskustelevat – eivät paperit



# Hankintaklinikoiden idea ja tavoite

- Tapaus- tai tyyppikohtaisten hankintaratkaisujen etsiminen ennen kilpailutilannetta
- Uusien hanke- ja palvelukonseptien kehittäminen
  - Kokonaisnäkemysten luominen ja vahvistaminen
  - Toimijoiden, osaamisen ja tiedon kokoaminen
  - Ongelmien ja mahdollisuuksien analysointi sekä niiden pohjalta ratkaisusuosituksia
  - Tilaaja päättää suositusten hyödyntämisestä
- Hankintaklinikka: hankintaratkaisujen etsiminen ennen kilpailutilannetta
- Konseptiklinikka: uusien yhteistyö- tai palvelukonseptien kehittäminen



# Hankintaklinikan toteutus

- Tilaajalla on tarve kilpailuttaa todellinen hanke
  - Vetovastuu RAKLilla
  - Kustannuksista vastaa tilaaja ja osallistujat
- Mukana palveluntuottajia ja erityisasiantuntijoita
- Työskentely
  - Klinikan kesto kesto 2-6 kk
  - Työpajat 3-5 kertaa, välissä taustaselvityksiä ja –tehtäviä
  - Tuloksena hankintaongelman analyysi ja ratkaisusuositus
  - Vuoropuhelu työpajoissa luottamuksellista, loppuraportti julkinen
- Tilaaja viimeistelee lopullisen tarjouspyyntöaineiston klinikan tuloksia hyödyntäen



# Kilpailullinen neuvottelumenettely

- Hankinnassa on käytettävä ensisijaisesti avointa tai rajoitettua menettelyä.
- Hankintayksikkö voi käyttää kilpailullista neuvottelumenettelyä erityisen monimutkaisessa hankinnassa, jossa
  - hankintayksikkö ei pysty objektiivisesti ennakolta määrittelemään hankinnan oikeudellisia tai taloudellisia ehtoja tai teknisiä keinoja tarpeidensa tai tavoitteidensa toteuttamiseksi.
  - tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

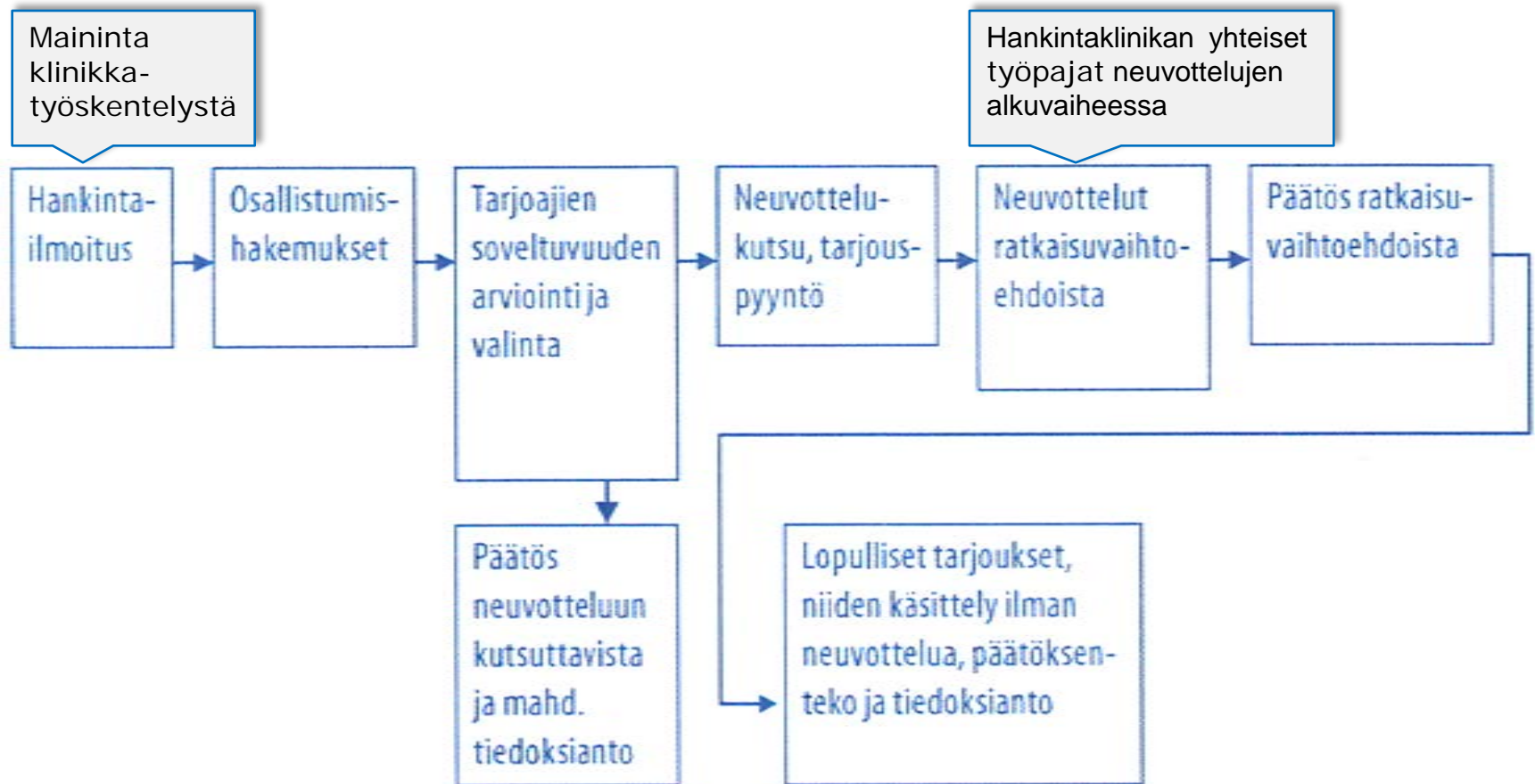


# Kilpailullinen neuvottelumenettely

Kilpailullinen neuvottelumenettely sopii osaksi hankintaklinikkaa, kun

- tilaajan on yksinään vaikea määritellä ennakkoon
  - teknistä ratkaisua tai palvelun sisältöä
  - hankintamallia ja jakoa
  - hankinnan rajauksia ja ehtoja
  - riskien ja vastuiden jakoa
  - rahoitus- tai omistusratkaisua
- tilaaja etsii ja tarjoajilta on odotettavissa innovatiivisia ratkaisuehdotuksia
- neuvotteluvaihe voidaan (ainakin osittain) toteuttaa kaikkien osallistujien kesken avoimena vuoropuheluna

# Kilpailullisen neuvottelumenettelyn prosessi + hankintaklinikka









# Osallistujat, neuvottelumenettely

- Lahden kaupunki
  - Hankkeen ohjaus- ja tilaajaryhmän edustajia
  - Käyttäjärühmien edustajia
  - Kaavoitus ja liikenne (alustajina)
- Mahdolliset muut kaupungit, Kuntaliitto
- Tilaajan asiantuntijat
  - Hankesuunnittelija
  - Rakennuttajatoimisto
  - Mallintamisen asiantuntija
  - Muut asiantuntijat
- Kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn ilmoittautuneet urakoitsijat
- RAKLI:n edustajat
  - Tekninen johtaja Ilpo Peltonen, klinikan vetäjä
  - Johtaja Matti Kuronen
  - Projekti-insinööri Juho Kess, sihteeri



# Neuvottelumenettely

## Työpaja 1, luonnos

- Alustus
  - Hankintaklinikan idea ja työskentelytapa
  - Lahden kaupungin palvelukonsepti ja tilojen käyttö
- Kilpailuttamisen tavoitteet ja menettelyt
  - Tilakonsepti, rakennuttajan tavoitteet ja tilatarpeet
    - Joustavat tilaratkaisut
    - Päätöksenteon ja suunnittelun limittyminen
    - Koulujen suunnittelun ja rakentamisen limittyminen
  - Avoimen rakentamisen periaate, kiinteä ja muuttuva tilaosa
  - Kestävä kehitys ja energiatehokkuusvaatimukset
    - Kokonaisenergiankulutus, tavoitetasot
    - Energiaratkaisujen vaihtoehdot ja primäärienergiatarkastelu
    - Tavoitteet elinkaarikustannuksille ja niiden seurantamenettelyt
  - Suunnittelurajapinnat, rakennuttaja-urakoitsija
    - Suunnittelijoiden kannusteet



# Neuvottelumenettely

## Työpaja 2, luonnos

- Vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen vertailu ja valintakriteerit
  - Tilaratkaisut, energiankulutus, hiilijalanjälki, ennakkoluulottomuus, elinkaarikustannukset
  - Teknisten ratkaisujen vaatimustasojen täytyminen
- Kilpailuttaminen ja urakoitsijan valinta
  - Urakka-asiakirjojen laajuus ja sisältö
  - Riskianalyysi ja riskienhallinta
  - YSEstä poikkeavat ehdot
  - Tarjousten kokonaistaloudellisuuden arviointi
  - Toteutusratkaisun energiatehokkuuden todentaminen, vastaanottomenettelyt ja vastuut



# Hankintaklinikoita

- Hankintaratkaisujen etsiminen ennen kilpailutilannetta
- Käsiteltyjä tapauksia
  - Tiehallinnon hoidon alueurakat
  - Varkauden kuntatekniikan ulkoistus
  - Keskuskadun luonnonkivirakenne
  - VaSo-Soinisen energiatehokas asumisoikeuspientaloalue
  - Vantaan korjausrakentamistoiminnan ulkoistus
  - Ylijäämämassojen vastaanottopalvelu pk-seudulla
  - Pisara-radon suunnittelu-, hankinta- ja toteutusmallit



# Konseptiklinikoita

- Uusien yhteistyö- ja/tai palvelukonseptien kehittäminen
- Käsiteltyjä tapauksia
  - Kehäradan hankintastrategia
  - Keskussairaaloiden korjausrakentaminen
  - Jätkäsaaren aluerakentamisen yhteistyökonseptit
    - Jätjän syke; kaupallisten palvelujen ja kivijalkaliiketilojen bisneskonsepti
    - Bunkkeri aivoriihet; vanhan satamavaraston jatkojalostaminen
  - Suvelan lähiön täydennysrakentamisen konseptit
  - Lahden Onnelanpolun energiatehokas palvelutalo
  - Pitäjänmäen teollisuusalueen kehittäminen
  - Alueelliset energiaratkaisut



# Klinikassa

- Prosessoidaan ideointi – toimitaan tehokkaasti
- Uudistetaan hankintaprosesseja ja sisältöä
- Innovoidaan konsepteja ja ratkaisuja
- Keskustellaan ja rakennetaan yhteistyötä uusien toimijoiden välille



Lisätietoa ja klinikkaraportteja:

[www.hankintaklinikka.fi](http://www.hankintaklinikka.fi)

[ilpo.peltonen@rakli.fi](mailto:ilpo.peltonen@rakli.fi)