

WEBINAARI

Tarjouskilpailun sudenkuopat - älä haksahda “halpaan”

TO 10.4. KLO 8.30-9.30

eerika
CONSULTING



Agenda

- Tervetuloa & esittäytymiset
- Käytännön asiat
- Johdatus päivän teemaan
- Esimerkkejä konsulttipalveluiden kilpailuttamisesta
- Yhteenveto
- Tulevat tapahtumat
- Palaute
- Yhteystiedot



Käytännön asioita

- Webinaari tallennetaan. Linkki tallenteeseen ja materiaalit lähetetään tapahtuman jälkeen kaikille ilmoittautuneille.
- Chatissa voi esittää kysymyksiä. Kysymykset käsitellään aina kunkin aiheen lopuksi.
- Chatiin voi myös kirjoittaa toiveita tulevien webinaarien aiheista.

Päivän puhujat



Eerika Hyry
Toimitusjohtaja
Eerika Consulting Oy



Atte Stambej
Projektipäällikkö
Eerika Consulting Oy

JOHDATUS PÄIVÄN TEEMAAAN

Johdatus päivän teemaan

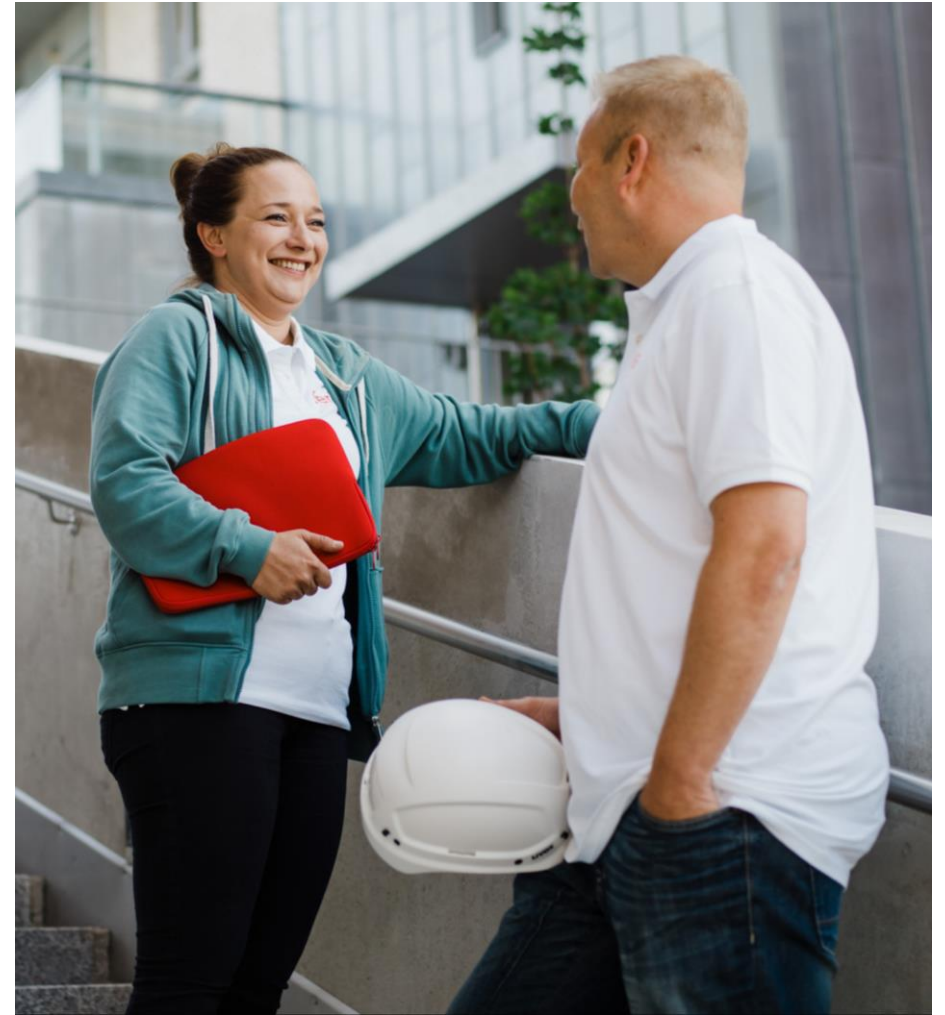
”Eikö kilpailuttaminen ole yksinkertaista – otetaan vaan halvin?”

- Konsulttipalveluiden hinnoittelu ei ole suoraviivaista – se perustuu usein työmäärään tai näytteiden määrään
- Halvin ei ole halvin, jos hintaero muodostuu **työn sisällöstä**, jota tilaaja tarvitsee
- Halutaanko halvemmalla vai vähemmän?
 - vähemmän suunnittelua
 - vähemmän tutkimusnäytteitä
 - vähemmän viestintää
 - vähemmän valvontaa
 - vähemmän dokumentointia jne.



Korjaushankkeen konsulttipalvelut

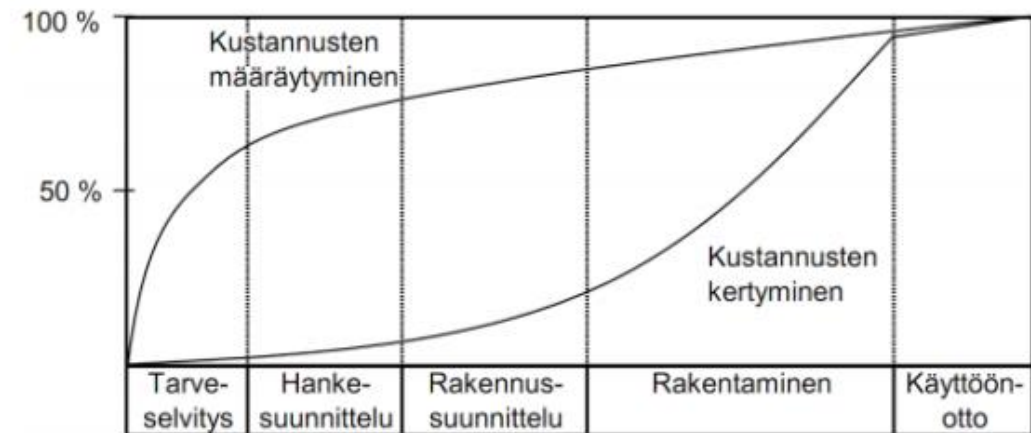
1. **Kuntotutkimus** – selvitetään rakenteiden kunto ja korjaustarve. Ilman luotettavaa pohjaa ei voida suunnitella oikeaa korjausta.
2. **Hankesuunnittelu** – arvioidaan eri vaihtoehdot ja tehdään päätöksiä korjauksen laajuudesta ja tavoitteista. Tämä vaihe ohjaa koko hankkeen suuntaa.
3. **Toteutussuunnittelu** – laaditaan tekniset suunnitelmat ja työselostukset, joiden mukaan urakka toteutetaan.
4. **Projektinjohto / rakennuttaminen** – varmistetaan, että hanke etenee aikataulussa, budjetissa ja kaikkien osapuolten yhteistyössä.
5. **Työmaavalvonta** – huolehditaan siitä, että työ tehdään suunnitelmien mukaan ja dokumentoidaan tarkasti.



Suhteellisuus

- Korjaushankkeessa noin 90% kustannuksista syntyy itse rakentamisesta
- Konsulttipalveluiden osuus karkeasti:
 - Kuntotutkimukset alle 1 %
 - Hankesuunnittelu 1-2 %
 - Toteutussuunnittelu 2-5 %
 - Projektinjohto ja valvonta 4-7 %
- Kustannukset lyödään lukkoon kuntotutkimuksen, hankesuunnittelun ja toteutussuunnittelun perusteella

Kustannusten määräytyminen vs. kustannusten kertyminen



Junnonen, J. & Kankainen, J. 2017. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakennustieto

Hyviä periaatteita kilpailuttamisesta

- Kartoita toimeksiantoon sopivat tarjoajat etukäteen.
- Pyydä tarjousta vain toimijoilta, joiden kanssa voi edetä myös sopimukseen.
- Laadi tarjouspyyntö mahdollisimman yksiselitteiseksi, erityisesti jos pyydetään kiinteää hintaa.
- Tarjousten käsittelyssä tulee turvata toimijoiden tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu.
- Osapuolten ei tule käydä neuvotteluja, joiden tarkoituksena on alkuperäisen urakkatarjoushinnan alentaminen.

Lähde soveltaen:

RT 16-10182 Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet



ESIMERKKEJÄ KONSULTTIPALVELUIDEN KILPAILUTTAMISESTA

Kuntotutkimukset

Kuntotutkimus:

- Usein ensimmäinen vaihe korjausta, jossa korjaustarve määritellään
- Kuntotutkimuksessa selvitetään vaurioiden laajuus, merkittävyys ja korjausmahdollisuudet
- Kuntotutkimusmenetelmiä:
 - suunnitelma-asiakirjojen tarkastelu
 - silmämääräinen tarkastelu
 - mittaukset ja tutkimukset kentällä
 - näytteenotto ja laboratoriotutkimukset
- Liian kevyt tutkimus ja vähäinen näytemäärä voi ohjata koko hankkeen väärille raiteille
- Usein halvin tarjoaja on sisällyttänyt muita vähemmän näytteitä -> väärä johtopäätös



Kuntotutkimukset



Kuntotutkimuksen kilpailutus:

- Kirjaa tarjouspyyntöön tutkimuksen tavoite ja laajuus
- Tarjouspyynnön ja laajuuden määrittämisessä voi käyttää asiantuntijaa tai laadittuja tilaajan ohjeita:
 - LVV-kuntotutkimus - Tilaajan ohje RT 18-11165
 - Betonijulkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus – Tilaajan ohje BY 42
 - Haitalliset aineet rakennuksissa. Tilaajan ohje RT 103500
- Tee tarjousvertailu huolella! Usein näytemäärät ja sisältö poikkeavat toisistaan
- Sisällytä pyyntöön raportti toimenpidesuosituksineen sekä esittely tilaajalle
- Tarkista referenssit ja kokemus/pätevyydet

[Contrust Oy:n ohjevideo: Kuntotutkimuksen kilpailuttaminen](https://m.youtube.com/watch?v=TEjE2cUEXkQ)
<https://m.youtube.com/watch?v=TEjE2cUEXkQ>

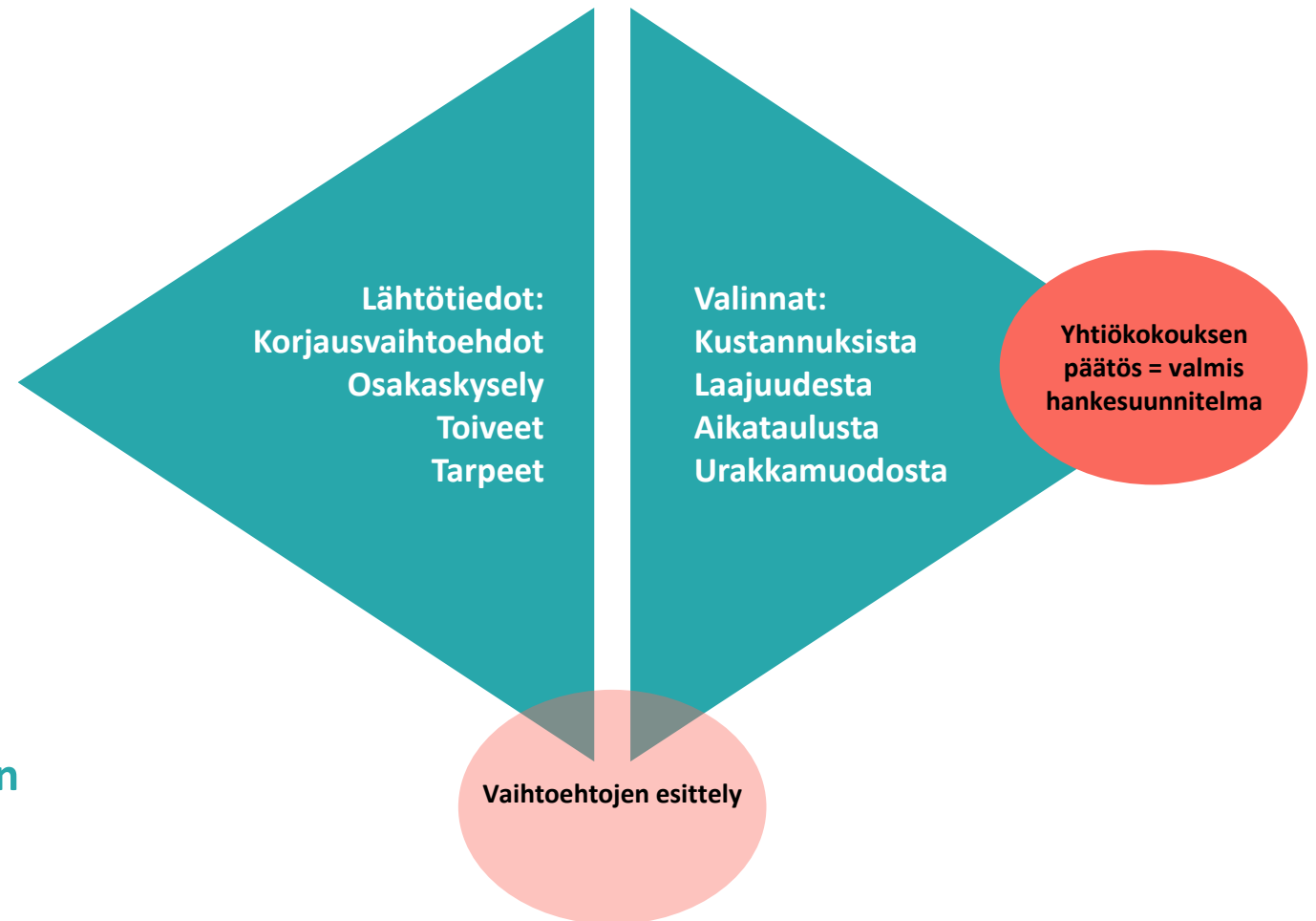
Hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu on korjaushankkeen ja kustannusten osalta **aivan keskeinen** vaihe:

Määrittää korjauksen laajuuden ja tavoitteet:

- Mitä tehdään?
- Millä tavalla?
- Millä aikataululla?
- Millä kustannuksilla?
- Mihin pyritään?

Hankesuunnittelu on ennen kaikkea vaihtoehtojen läpikäymistä ja lopulta päätöksen tekemistä



Hankesuunnittelu

Hyvä hankesuunnittelu sisältää vähintään seuraavat tehtävät:	Projektinjohtaja	Viestintä	Tekninen hankesuunnittelu
• Lähtötietojen kerääminen ja niihin tutustuminen	✓		✓
• Aloitustiedote ja sähköisen projektipankin perustaminen		✓	
• Kiinteistökierrros (kaikki yhteiset tilat ja erilaiset huoneistotyytit)			✓
• Useampien vaihtoehtojen korjaustapojen ja –sisältöjen vertailu (hyödyt, haitat, riskit, kustannukset)	✓		
• 1. Asukasilta, jossa keskustellaan korjaushankkeesta, hankesuunnittelusta ja vertaillaan vaihtoehtoja, sekä tiedote illasta	✓	✓	
• Osakaskyselyn järjestäminen (paperi ja sähköinen) ja siitä tiedottaminen ennen ja jälkeen		✓	
• Erilaisten urakkamuotojen (esim. kokonaishintaurakka, KVR) vertailu	✓		
• Hankesuunnittelukokoukset, joissa käydään läpi hankesuunnitelman sisältöä sekä niiden pöytäkirjat ja valmistelu	✓		✓
• Teknisen hankesuunnitelman laatiminen tiloittain ja järjestelmittäin			✓
• Investointi- ja elinkaarikustannusarvioiden sekä rahoitusvastikearvioiden laatiminen huoneistoittain	✓		
• Tiedotteiden laatiminen projektitiedottajan toimesta, yleensä 6-8 kpl (esim. aloitustiedote, infoiltojen koosteet)		✓	
• 2. Asukasilta, jossa esitellään ja keskustellaan hankesuunnitelman sisällöstä ja kustannusarviosta, sekä tiedote illasta	✓	✓	
• Osallistuminen yhtiökokoukseen, joka päättää hankesuunnitelman hyväksymisestä	✓		
• Hankesuunnitelman päivittäminen yhtiökokouksen päätöksen mukaiseksi ja tiedote päätöksestä	✓	✓	✓
Hankesuunnitteluun sisällytetään lisäksi tarpeen mukaan:			
• PTS-arvion laatiminen muista tulevista merkittävistä korjauksista sekä niiden vaikutus asumiskustannuksiin tulevaisuudessa	✓		
• Energiaselvitys (esim. maalämmön ja LTO:n kannattavuusarviot putkiremontin yhteydessä tehtynä)	✓		
• Ajantasakuvien, piirustusten digitoinnin (edellytys suunnittelulle), asbestikartoituksen, hormikartoituksen ym. kilpailuttaminen	✓		

Hankesuunnittelun kilpailutus

Kilpailutuksessa huomioi:

- Edellytä tarjouksessa kuvaus hankesuunnittelun läpiviennistä ja sisältyvistä tehtävistä.
- Vertaile tarjottuja sisältöjä ennen, kuin vertaillet hintoja
- Valitse kiinnostavimmat tarjoajat neuvotteluun
- Neuvottele konsulttien kanssa
- Tarkista referenssit
- Valitse se, joka vaikuttaa parhaalta, ei sitä, joka on vain halvin. Halvinkin voi olla paras.



Teknoplan Oy:n blogikirjoitus hankesuunnittelun kilpailuttamisesta:

<https://teknoplan.fi/hankesuunnitelma-tuo-saastoja-ja-nostaa-asoy-arvoa/>

Toteutussuunnittelu

Toteutussuunnittelu:

- Laaditaan piirustukset ja työselostukset:
 - Miten työ toteutetaan, millä materiaaleilla, millaisin yksityiskohdin
- Hyvät suunnitelmat ovat tarpeeksi kattavat
 - Virheet suunnittelussa aiheuttavat kalliita korjauksia
 - Puutteet suunnitelmissa aiheuttavat kalliita lisätöitä
- Onnistunut toteutussuunnittelu vaatii tarpeeksi aikaa, riittävän määrän kokouksia ja huolellisen tarkastuksen



Toteutussuunnittelu



Toteutussuunnittelun kilpailutus:

- Varmista tarjouspyynnössä, että korjaushankkeen sisältö on tarkkaan määritetty
 - Kuntotutkimukset -> korjaustarve
 - Hankesuunnitelma -> korjauksen tarkka sisältö
- Pyydä referenssitietoja vastaavista kohteista
- Kiinnitä huomiota vastuulliseen suunnitteliijaan
- Haastattele suunnittelijat
- Haastattelussa pyydä esittelemään
 - Suunnittelun toimintatapoja
 - Suunnittelun aikataulu, prosessi ja laadunvarmistus

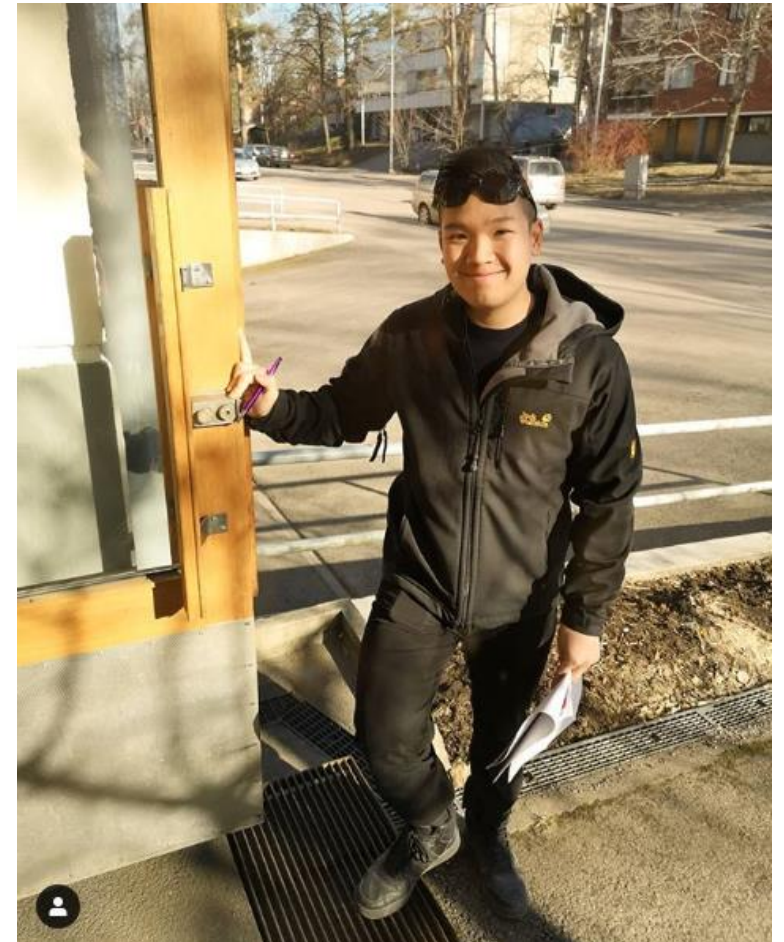
Toteutussuunnittelu



Projektinjohto

Projektinjohtaja:

- Mitä isompi hanke, sen aikaisemmin mukaan
- Projektinjohtaja pitää hankkeen kaikki langat käsissään; viestintä, aikataulut, kokoukset, kustannusseuranta ja dokumentointi.
- Projektinjohtajan käyttämä tuntimäärä (lopullinen hinta) elää luonnollisesti sen mukaan, minkälaisia asioita tai haasteita hankkeessa tulee vastaan.
- Projektinjohtaja on tilaajan edunvalvoja.



Projektinjohto



Projektinjohtajan kilpailutus:

- Mieti ja selvitä, missä vaiheessa projektinjohtaja tulee mukaan
- Laadi tarjouspyyntö, jossa kerrotaan hankkeen sisältö ja tavoitteet
- Pyydä tarjouksessa myös kuvaus toimintatavoista ja henkilöreferenssit
- Huomioi, että aikaisessa vaiheessa hanketta työmäärän määrittäminen mahdotonta
- Liian pieni tuntimäärä – liian vähän ohjausta ja tilaajan edun valvontaa
- Haastattele projektinjohtajat
- Valintakriteerit ja niiden järjestys:
 1. Toimintatavat
 2. Henkilökemiat
 3. Hinta-arvio

Valvonta

Valvonta:

- Valvojan tehtävä on toimia tilaajan edunvalvojana ja valvoa, että korjaustyö tehdään suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti
- Valvonnan kustannus muodostuu valvojan käyttämästä ajasta ja tuntiveloitushinnasta
- Hyvä valvoja:
 - käyttää riittävästi aikaa työmaalla
 - luo luottamusta ja ratkaisee ongelmia yhteistyöllä
 - ennakoi riskejä ja estää virheitä
 - dokumentoi huolellisesti



Valvonta



Valvonnan kilpailutus:

- Hinnan osalta vertaa tuntihintaa, kiinnitä huomiota arvioituun tuntimäärään
- Huom. erillisveloitukset, kuten vastuupalkkiot, kilometrikorvaukset yms.
- Pyydä referenssitietoja vastaavista kohteista
- Haastattele valvojakandidaatit
- Pyydä haastattelussa esittelemään
 - valvonnan toimintatapoja
 - dokumentointikäytäntöjä
 - varamieskäytännöt

YHTEENVETO JA KYSYMYKSET

Yhteenveto ja muistilista

Hyvä kilpailutus ja konsultin valinta = onnistunut hanke

- ☑ Tunne, mitä olet tilaamassa – ota perustermi haltuun ja kysy tarvittaessa apua.
- ☑ Laadi tarjouspyynnöt huolella ja mahdollisimman konkreettisesti.
- ☑ Vertaa tarjousten sisältöjä ja selvitä erot – vertaa vasta sen jälkeen hintoja.
- ☑ Selvitä, kuka työn oikeasti tekee – pyydä esittely henkilöstä, ei vain yrityksestä.
- ☑ Haastattele ehdokkaita – ymmärrys lisääntyy.
- ☑ Kysy, kyseenalaista, keskustele – hyvät toimijat osaavat vastata perustellusti.

TULEVAT TAPAHTUMAT

**OLEMME
MUKANA**

TALOYHTIÖ2025

HELSINGISSÄ 29.4.2025

WEBINAARI

Viestintä taloyhtiön korjaushankkeessa

Sujuvampaa päätöksentekoa,
tyytyväiset ja sitoutuneet osakkaat

KE 21.5. KLO 8.30-9.30

eerika
CONSULTING



ANNA MEILLE PALAUTETTA WEBINAARISTA

OTA ROHKEASTI YHTEYTTÄ
- AUTAMME MIELELLÄMME!

Yhteystiedot



Eerika Hyry

Toimitusjohtaja

Eerika Consulting Oy

eerika.hyry@eerika.com

044 300 0860



Atte Stambej

Projektipäällikkö

Eerika Consulting Oy

atte.Stambej@eerika.com

041 515 2453

eerika

CONSULTING

Ihmislähtöistä konsultointia
rakentamiseen