

Kuopion kuntatekniikkaliikelaitoksen kunnossapitourakkasopimus ajalle 1.10.2017 – 1.10.2022**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut****Yleistä**

Kuopion kaupungin alueella, mukaan lukien maaseutualueet, on katujen ja yleisten alueiden hoidossa kymmenen alueurakkaa. Kaupungin ulkopuolisina sopimuskumppaneina alueurakoinnissa on kaikkiaan neljä toimijaa.

Kuopion keskeinen kaupunkialue on jaettu katujen ja yleisten alueiden kunnossapidon osalta neljään urakka-alueeseen. Näistä kolmea urakka-alueita - pohjoista, keskustan ja eteläistä aluetta hoitaa Mestar kuntatekniikkaliikelaitos ja läntistä urakka-alueita hoitaa yksityinen urakoitsija. Pohjoinen ja läntinen alueurakka on kilpailutettu ulkoisesti avoimena hankintana.

Läntisen urakka-alueen kunnossa- ja puhtaanapito, joka on ollut ulkoisessa kilpailutuksessa v. 2010 alkaen, kilpailutetaan vuoden 2018 alussa. Kilpailutettava alue laajenee siten, että urakka-alueeseen siirretään nykyiseltä eteläiseltä alueelta mm. Hiltulanlahden, Kurkimäen ja Matkuksen alueet kaupunkirakennelautakunnan 30.8.2017 päätöksen mukaisesti. Mestar hoitaa nämä alueet kuitenkin vielä 1.10.2017 – 1.10.2018.

Tarjouspyynnön kohteet

Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on pyytänyt Kuopion Mestar kuntatekniikkaliikelaitokselta urakkatarjoukset keskustan urakka-alueen, supistetun eteläisen urakka-alueen sekä edellä mainitusta läntisen lisäosan urakka-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta. Sopimus tehdään ajanjaksolle 1.10.2017 - 1.10.2022 ja sopimuksessa on tämän jälkeen mahdollisuus optioon, jonka pituus on 1+1 vuotta.

Mestar kuntatekniikkaliikelaitos on urakoinut vuodesta 2011 alkaen Kuopion keskustan ja eteläisen alueurakan alueita. Sopimukset on pääasiassa tehty talousarviovuosi kerrallaan.

Vuoden 2016 alusta alkaen sopimuksien kesto keskustan hoitoalueen osalta on 1.1.2016 - 1.10.2018 ja eteläisen alueurakan 1.1.2016 - 1.10.2017.

Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 30.8.2017 § 33 päättänyt, että eteläisen ja keskustan urakka-alueen osalta neuvotellaan Mestar kuntatekniikkaliikelaitoksen kanssa uudet, viisi vuotta voimassa olevat sopimukset.

Päätöksen pohjalta rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on pyytänyt Mestar kuntatekniikkaliikelaitokselta tarjousta seuraavista kunnossa- ja puhtaanapitotöistä:

- katualueiden kunnossa- ja puhtaanapito

13.12.2017

- puistojen ja yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapito
- leikkipaikat, uimarannat, koirapuistot, frisbeegolfradat
- satama-alueiden kunnossa- ja puhtaanapito
- kauppatorin kunnossa- ja puhtaanapito

Neuvoteltu urakkamuoto on tavoitehintainen yhdistetty kokonaishinta- ja yksikköhintaurakka. Mestar kuntatekniikkaliikelaitos ja rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ovat neuvotelleet urakalle kokonaissuoritukseen perustuvan tavoitehinnan. Tavoitehinnan pohjalta laaditaan urakalle maksuerätaulukko.

Tavoitehinnan alittuessa urakoitsijalle maksetaan 70 % tavoitehinnan ja toteutuneiden kustannusten välisestä erotuksesta ja tilaajalle jää säästöä 30 % erotuksesta. Toteutuneiden kustannusten ylittäessä tavoitehinnan maksaa tilaaja 50 % ylityksestä ja urakoitsijalle jää omavastuuksi 50 % tavoitehinnan ja toteutuneiden kustannusten erotuksesta. Urakalla on kattohinta, joka on tavoitehinta lisättynä 10 %:lla. Toteutuneiden kustannusten ylittäessä kattohinnan vastaa urakoitsija ylityksestä täysimääräisesti. Tavoitehinnan ja toteutuneen hinnan erotus laskutetaan tai hyvitetään vuosittain tasauskannalla.

Tarjouspyynnössä on pyydetty lisäksi myös yksikköhintatarjous lisätoita varten.

Tarjoushintojen vertailu voimassa oleviin urakkahintoihin

Keskustan alueurakan tarjoushinta on 2 442 285 euroa vuodessa. Tarjoushinta sisältää keskustan keskitetyn jalkakäytävien talvikunnossapidon 497 900 euroa ja kaupunkikeskustan keskitetyn puhtaanapidon 147 840 euroa, jotka ovat edelleen laskutettavia toimintoja. Lisäksi tarjous sisältää lumen ajoa lumen vastaanottopaikalle 50 000 m³ ydinkeskustan alueelta ja 2500 m³ torilta. Tämän osuuden tarjoushinta on 152 250 euroa.

Lisäksi tarjous sisältää hyvinvoinnin edistämisen palvelualueelta siirtyneiden ulkoilu- ja virkistyspalvelujen työt.

Leikkivälineiden kunnossapidon erillishinta keskustan urakka-alueella on 21 800 euroa / vuosi.

Eteläisen alueurakan tarjoushinta on 1 279 163 euroa vuodessa. Katualueiden talvihoidon vuotuinen hinta nousee 48 029,87 euroa mm. katujen hoitoluokka 3 (asuntokadut) laatutason nostamisesta johtuvasta lisäresurssin tarpeesta). Muu katualueiden hoito nousee 35 869,95 euroa (mm. lisätty sovittu siltojen hoidon kustannus ja varattu lisärahaa valureunakivien ylläpitoon).

Puistojen tarkistettujen hoitohinnat laskevat 11 278,20 euroa. Urakkaan on laskettu myös lumen ajoa 5000 m³ / vuosi, kustannus 13 500 euroa.

Leikkivälineiden kunnossapidon erillishinta eteläisellä urakka-alueella on 25 800 euroa / vuosi.

Tarjoushinta ei ole suoraan vertailukelpoinen edelliseen tarjoushintaan, sillä tarjottavan alueen laajuus ei ole sama.

13.12.2017

Yhteensä kustannusvaikutus yllä olevan osalta eteläisessä alueurakassa + 89 906,10 euroa / vuosi. Alue on kokonaisuudessaan laajentunut mm. Saaris-tokaupungin jatkuvan laajenemisen osalta.

Läntisen osa-alueen tarjoushinta ajalla 1.10.2017 - 1.10.2018 on 270 144 euroa. Lisäksi alueen tarjoukseen kuuluu leikkivälineiden kunnossapito erillishinnalla 2 800 euroa. Sopimusaika on yksi vuosi, jonka jälkeen alue siirtyy kilpailutettavaan läntisen alueurakkaan.

Kaikki edellä mainitut tarjoushinnat on ilmoitettu alv 0 %.

Tarjoushinnat eivät ole suoraan vertailukelpoiset edellisiin tarjoushintoihin, mutta rakentamisen ja kunnossapidon asiantuntijoiden mielestä hinnat ovat hyväksyttävissä. Tarjouskohdat on käyty neuvottelemalla yhdessä läpi.

Yhteenveto ja vaikutukset

Mestar kuntatekniikkaliikelaitoksen kanssa tehtävässä sopimuksessa on tarkoitus kiinnittää erityistä huomiota Kuopion ydinkeskustan kunnossa- ja puhtaanapidon toimivuuteen. Myös lähiöiden asuntokatujen talvikunnossapidon oikea-aikaisuutta pyritään parantamaan. Lisäksi pyritään rajoittamaan häiritsevää lumen lähisiirtoa. Esimerkiksi keskustan puistoihin ei lähisiirtoa kuorma-autolla ajettuna hyväksyttyä.

Urakka-alueiden toimintojen osalta tavoitteena on pitää kunnossa- ja puhtaanpito vähintään nykyisellä tasolla.

Urakkasopimukset tehdään tavoitehintaisten. Sopimus on keskustan ja etelän osalta viisivuotinen. Lisäksi on mahdollisuus käyttää optiota 1+ 1 vuotta. Pitkä sopimuskausi ja tavoitehintaisten urakka mahdollistavat Mestarin mukaan toiminnan kehittämisen.

Tilaajan ja palvelun tuottajan yhteistyötä pyritään parantamaan. Asiakaskyselyssä saatua asukkaiden arviointia palvelun laadusta käytetään urakassa bonus/sanktio perusteena.

Tarjousaineistoa esitellään tarkemmin kokouksessa.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Mestar kuntatekniikkaliikelaitoksen urakkatarjoukset keskustan, eteläisen ja läntinen osa-alueen osalta ja antaa kaupunkiympäristön palvelualueen rakentamisen ja kunnossapidon palveluille luvan tehdä Kuopion Mestar kuntatekniikkaliikelaitoksen kanssa kunnossapitourakkasopimukset vuosille 2017 - 2022.

Mahdollinen optiovuosien käyttö tuodaan erikseen hyväksyttäväksi vuoden 2021 aikana.

Liitteet

6 9289/2017 Kartta kunnossapitoalueista

Valmistelija
Juho Pelkonen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 7185 674

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

