

KOKONAISTALOUDELLINEN EDULLISUUS URAKOITSIJAVALINNASSA

Katja Peltola-Metsälä

Opinnäytetyö
Toukokuu 2012
Ylempi ammattikorkeakou-
lututkinto
Rakennustekniikan koulu-
tushjelma

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tampere University of Applied Sciences

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Ylempi ammattikorkeakoulututkinto
Rakennustekniikan koulutusohjelma

KATJA PELTOLA-METSÄLÄ:

Kokonaistaloudellinen edullisuus urakoitsijavalinnassa

Opinnäytetyö 49 sivua, josta liitteitä 5 sivua
Toukokuu 2012

Kokonaistaloudellista edullisuutta käytetään valintaperusteena rakennusurakoita kilpailutettaessa todella harvoin. Sitä pidetään liian hankalana menetelmänä ja markkinaoikeuteen joutumisen riskiä liian suurena.

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin yleisimpiin kilpailutuksessa tehtyihin virheisiin, selvitettiin rakennuttajien ja urakoitsijoiden käsityksiä kokonaistaloudellisen edullisuuden käytöstä valintaperusteena rakennusurakoita kilpailutettaessa sekä tutkittiin heidän esille tuomiensa vertailuperusteiden käyttökelpoisuutta hankintalain näkökulmasta. Näiden pohjalta kehitettiin Espoon kaupungin tilakeskuksen käyttöön vertailuperusteet, minkä pohjalta rakennusurakoitsijan valinta voidaan toteuttaa kokonaistaloudellisen edullisuuden pohjalta.

Tutkimus vahvisti rakennuttajien keskuudessa vallitsevaa käsitystä siitä, ettei kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttö valintaperusteena ole yksinkertaista. Jokainen kilpailutus tulee käydä läpi yksilönä ja miettiä soveltuvatko tässä työssä valitut perusteet kyseiseen kilpailutukseen. Hankintaan tulee varata riittävästi aikaa ja asiakirjat tulee laatia huolellisesti.

Esimerkkitapauksien avulla todettiin, että laatupisteiden käytöllä oli merkitystä lopputuloksen kannalta. Käytäntö tulee kuitenkin osoittamaan lopullisesti sen, olivatko tässä työssä valitut vertailuperusteet käyttökelpoisia ja markkinaoikeuden kestäviä

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Master's Degree
Department of Construction Technology

KATJA PELTOLA-METSÄLÄ:
The total economic affordability of contractor selection

Bachelor's thesis 49 pages, appendices 5 pages
May 2012

The total economic affordability is rarely used as a criterion when choosing contractor for a building contract. It is considered to be too difficult method and a risk of been taken to a market court too high.

This thesis examined the most common mistakes made in a tender competition as well as developers and contractors conceptions on utilizing total economic affordability as criterion in tender competition and studied their ideas on reference criteria from the perspective of the usefulness of the Procurement. Based on these a reference criterion was developed for the City of Espoo Premises Department. Using this reference criterion it is possible to choose a building contractor taking in consideration overall economic affordability.

The study confirmed the prevailing perception among developers that the overall economic affordability of the use of a selection criterion is not simple. Everyone must go through a competitive bidding as an individual and think about the compatibility of this work, the selected criteria for the tendering process. Acquisition should be set aside enough time and documents shall be prepared with carefully.

By using examples, it was found that using quality score method had an impact to the outcome. The practice will, however, show whether those benchmarks we selected in this thesis, are useful and resistant of the Market Court.

Key words: total economic affordability, market court, criteria

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	9
1.1 Työn tavoite	9
1.2 Työn rajausta	9
1.3 Tutkimusmenetelmä.....	9
2 JULKISET HANKINNAT	11
2.1 Hankintalain tarkoitus ja periaatteet	11
2.2 Rakennusurakka ja sen kilpailuttaminen	12
2.3 Tarjouksen valinta.....	12
3 RAKENNUSURAKOIDEN KILPAILUTTAMINEN ESPOON KAUPUNGIN TILAKESKUS -LIIKELAITOKSESSA	13
4 YLEISIMMÄT HANKINNOISSA TEHTÄVÄT VIRHEET	14
4.1 Vertailuperusteiden asettaminen.....	15
4.2 Liian yksilöimätön vertailuperuste	16
4.3 Vertailuperusteiden painottaminen	17
4.4 Tarjousvertailu	18
4.5 Tarjousvertailujen perustelevminen.....	19
5 KOKONAISTALOUDELLISUUS RAKENNUSURAKAN KILPAILUTTAMISESSA	20
5.1 Rakennuttajien suhtautuminen.....	22
5.2 Rakennusliikkeiden suhtautuminen	23
6 TULOKSET	26
6.1 Urakoitsijoiden esittämät vertailuperusteet ja niiden käyttökelpoisuus	26
6.2 Rakennuttajien esittämät vertailuperusteet ja niiden käyttökelpoisuus	28
6.3 Valitut vertailuperusteet.....	28
6.4 Laatusuhteiden laskenta.....	30
6.5 Hintapisteiden laskenta	31
6.6 Kokonaispisteiden laskenta.....	31
7 VERTAILUPERUSTEIDEN TESTAUS	32
7.1 Kohde A	32
7.1.1 Kohde A: vertailu.....	34
7.2 Kohde B	36
7.2.1 Kohde B: vertailu	39
8 YHTEENVETO.....	42
LÄHTEET	44
LIITTEET.....	45
Liite 1. Selvityslomake aikaisempien kohteiden aikataulun toteutumisesta	45

Liite 2. Selvityslomake vastaavan mestarin kokemuksesta erityiskohteessa	46
Liite 3. Laatupisteiden koontitaulukko.....	47
Liite 4. Kokonaispisteiden laskentataulukko.....	48
Liite 5. Selvityslomake vastaavan mestarin kokemuksesta peruskohteessa	49

ERITYISSANASTO

Avoin menettely	Hankintamenettely, jossa hankintayksikkö julkaisee hankinnasta hankintailmoituksen ja jossa kaikki halukkaat toimittajat voivat tehdä tarjouksen; hankintailmoituksen ohella hankintayksikkö voi lähettää tarjouspyyntöjä soveliaiksi katsomilleen toimittajille.
Ehdokas	Toimittaja, joka on ilmoittanut halukkuutensa osallistua rajoitettuun menettelyyn, neuvottelumenettelyyn taikka kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn.
EU-hankinnat	EU-kynnysarvot ylittävät tavarahankinnat ja ns. ensisijaiset palveluhankinnat, rakennusurakat, käyttöoikeusurakat ja suunnittelukilpailut.
EU-kynnysarvo	Rahamääräinen arvo, jonka ylittävät hankinnat on kilpailutettava EU-laajuisesti. Komissio tarkistaa arvot kahden vuoden välein.
Hankintayksikkö	Hankintayksiköitä ovat valtio ja kunnat toimielimineen, kuntayhtymät ja muut ylikunnalliset toimielimet, evankelisluterilainen kirkko seurakuntineen sekä ortodoksinen kirkkokunta. Lisäksi hankintayksiköitä ovat muut julkisoikeudelliset laitokset tietyin edellytyksin, esimerkiksi kunnalliset osakeyhtiöt. Mikä tahansa hankinnan tekijä on hankintalain tarkoittama hankintayksikkö silloin kun se on saanut hankinnan tekemistä varten tukea yli puolet hankinnan arvosta joltakin edellä mainitulta hankintayksiköltä.
Hilma	Työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämä maksuton, sähköinen ilmoituskanava, jossa hankintayksiköt ilmoittavat julkisista hankinnoistaan. Yritykset puolestaan saavat HILMAsta reaaliaikaista tietoa käynnissä olevista hankintamenettelyistä ja ennakkotietoa tulevista hankinnoista.
Kansalliset hankinnat	EU-kynnysarvon alittavat, mutta kansallisen kynnysarvon (alempi) ylittävät tavara-, palvelu- ja rakennusurakat sekä suunnittelukilpailut.
Käyttöoikeusurakka	Käyttöoikeusurakka on rakennusurakkasopimus, jossa rakennustyön vastikkeena on joko yksinomaan rakennettavan kohteen käyttöoikeus tai tällainen oikeus ja maksu yhdessä.

Kokonaistaloudellinen edullisuus

	<p>Tarjouskilpailun voittajan valinnassa ja tarjousten paremmuuden arvioinnissa käytetään tällöin hinnan lisäksi hankinnan kohteen ominaisuuksia. Kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteiden määrittäminen on hankintayksikön itsensä harkittavissa; niitä voivat olla esim. määritellyt laatutekijät, tekniset asiat, käyttökustannukset, ympäristöystävällisyys, elinkaarikustannukset, huoltopalvelut jne.</p>
Neuvottelumenettely	<p>Hankintamenettely, jossa hankintayksikkö julkaisee hankinnasta hankintailmoituksen ja johon halukkaat toimittajat voivat pyytää saada osallistua. Hankintayksikkö neuvottelee hankintasopimuksen ehdoista valitsemiensa toimittajien kanssa.</p>
Rajoitettu menettely	<p>Hankintamenettely, jossa hankintayksikkö julkaisee hankinnasta hankintailmoituksen ja johon halukkaat toimittajat voivat pyytää saada osallistua. Ainoastaan hankintayksikön valitsevat ehdokkaat voivat tehdä tarjouksen.</p>
Rakennusurakkasopimus	<p>Hankintasopimus, jonka tarkoituksena on rakennustyön tai rakennusurakan toteuttaminen taikka suunnittelu ja toteuttaminen yhdessä; rakennusurakkasopimuksella tarkoitetaan myös hankintayksikön asettamia vaatimuksia vastaavan rakennusurakan toteuttamista millä tahansa tavalla; rakennusurakka voi olla talon-, maan- tai vesirakennustöiden muodostama taloudellinen tai tekninen kokonaisuus.</p>
Suorahankinta	<p>Hankintamenettely, jossa hankintayksikkö julkaisematta hankintailmoitusta valitsee menettelyyn mukaan yhden tai usean toimittajan, jonka kanssa hankintayksikkö neuvottelee sopimuksen ehdoista.</p>
Tarjoaja	<p>Toimittaja, joka on jättänyt tarjouksen.</p>
Toimittaja	<p>Luonnollinen henkilö, oikeushenkilö tai julkinen taho taikka edellä tarkoitettujen tahojen ryhmittymä, joka tarjoaa markkinoilla tavaroita tai palveluja taikka rakennustyötä tai rakennusurakoita.</p>
Valintaperuste	<p>Hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä ilmoitettu hankintapäätöksen tekoperuste, jota käytetään tarjousten vertailussa: joko kokonaistaloudellinen edullisuus tai halvin hinta.</p>

Vertailuperuste

Vertailuperuste on tarjousten vertailussa käytettävä, valintapäätöksen tekoon vaikuttava tuotteen tai palvelun objektiivisesti arvioitavissa oleva ominaisuus.

Vertailuperusteita käytetään, kun valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Hankintayksikkö valitsee itse vertailuperusteet, joiden avulla se valitsee tarjouksista parhaimman. Vertailuperusteiden on liityttävä hankinnan kohteeseen, niiden on oltava syrjimättömiä, eivätkä ne saa antaa hankintayksikölle rajoittamatonta valinnanvapautta.

Hinta on yksi julkisen hankinnan vertailuperuste.

Vertailuperusteet on ilmoitettava tarjouspyynnössä tai hankintailmoituksessa.

1 JOHDANTO

1.1 Työn tavoite

Kuntien ja valtion rakennusurakoiden kilpailuttamista säätelee laki julkisista hankinnoista, mikä usein ajaa käyttämään valintakriteerinä halvinta hintaa. Halvimman hinnan perusteella valitun tarjouksen seurauksena työn laatu saattaa jäädä huonoksi, resurssimitoituksen takia aikataulu saattaa venyä ja rakennuttajan kustannukset nousta muun muassa aktiivisen muutos- ja lisäyötarjoustoiminnan takia. Kuitenkin laatupisteytyksen mukaanottoa vertailuperusteeksi ja kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttämistä valintaperusteena vierastetaan markkinaoikeuteen joutumisen pelossa.

Espoon kaupungin tilakeskuksessa käytetään rakennusurakoita kilpailutettaessa valintaperusteena halvinta hintaa. Tämän tutkimuksen tarkoituksena on luoda kriteerit ja malli urakoitsijoiden valitsemiseksi kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella Espoon kaupungilla.

1.2 Työn rajaus

Työ rajataan käsittelemään rakennusurakan kilpailutusta, ja sen sisällä jaettua ja kokonaisurakkaa. Työssä ei oteta kantaa kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttämiseksi valintaperusteena sivu-urakoita kilpailutettaessa. Työssä ei myöskään perehdytä muihin kuin jaettuun ja kokonaisurakkaan. Esimerkiksi KVR-urakoitsijan valitsemista kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella ei tässä opinnäytetyössä käsitellä.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksessa perehdytään markkinaoikeuden ratkaisuihin ja näiden tietojen perusteella käydään läpi suurimpia virheitä vertailuperusteiden valinnassa. Tutkimuksessa myös selvitetään kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttöä rakennusurakoissa yleensä hankintailmoitusten julkaisukanavan HILMAN avulla.

Tutkimuksen aikana haastatellaan sekä niitä tilaajia, jotka käyttävät kokonaistaloudellista edullisuutta valintaperusteena että niitä, joiden valintaperusteena on halvin hinta. Myös urakoitsijoiden mielipidettä kokonaistaloudellisen edullisuuden käytöstä tutkitaan.

2 JULKISET HANKINNAT

2.1 Hankintalain tarkoitus ja periaatteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tekemiä hankintoja säätelee laki julkisista hankinnoista. Lain tavoitteena on tehostaa julkisten varojen käyttöä, edistää laadukkaiden hankintojen tekemistä sekä turvata yritysten ja muiden yhteisöjen tasapuolisia mahdollisuuksia tarjota tavaroita, palveluita ja rakennusurakointia julkisten hankintojen tarjouskilpailussa (Finlex: Laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348 1. §). Hankintayksikön on hankintaa tehdessään toimittava avoimesti sekä kohdeltava osallistujia tasapuolisesti ja syrjimättä. Kenenkään tarjoajista ei tule saada perusteetonta etua toisiin nähden. Myös asetettujen vaatimusten tulee koskea samalla tavalla kaikkia tarjoajia. Hankintamenettelystä tulee ilmoittaa julkisesti, tarjouskilpailun ratkaisu ja sen perusteet ilmoitetaan kaikille tarjoajille ja hankintaa koskevat asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Hankintayksikön tulee myös pystyä osoittamaan, etteivät päätökseen ole vaikuttaneet mitkään sellaiset seikat, jotka eivät ilmene hankintailmoituksesta, tarjouspyynnöstä tai tarjouksesta (Julkisten hankintojen tarjousvertailun ongelmakohdat vuosien 2008 - 2009 markkinaoikeuskäytännön perusteella, Tyni, Jukka-Pekka).

Lakia ei sovelleta

- 1) tavara- tai palveluhankintoihin, suunnittelukilpailuihin eikä palveluja koskeviin käyttöoikeussopimuksiin, jos hankinnan ennakoitu arvo ilman arvonlisäveroa on vähemmän kuin 30 000 euroa;
- 2) poiketen siitä, mitä 1. kohdassa palveluhankinnoista säädetään, liitteen B (ryhmä 25) mukaisiin terveydenhoito- ja sosiaalipalveluihin, sekä liitteen B mukaisiin koulutuspalveluihin, joita hankitaan julkisesta työvoimapalvelusta annetun lain (1295/2002) 6 luvun 3. §:n mukaisesti yhteishankintana työnantajan kanssa, jos hankinnan ennakoitu arvo ilman arvonlisäveroa on vähemmän kuin 100 000 euroa;
- 3) rakennusurakoihin ja käyttöoikeusurakoihin, jos hankinnan ennakoitu arvo ilman arvonlisäveroa on vähemmän kuin 150 000 euroa. (Finlex: Laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348 15. §)

2.2 Rakennusurakka ja sen kilpailuttaminen

Urakalla teettäminen käsittää talonrakennus-, maanrakennus-, vesirakennus- ja muut rakennustyöt, mutta ei tavaranhankintaan liittyviä asennus- ja kunnossapitotöitä, jos tavarana arvo on palvelun arvoa suurempi. Laajasti ottaen urakkasopimukseen luetaan myös käyttöoikeusurakat, jotka oikeuttavat toimittajan käyttämään rakennusta tai muuta hankinnan kohdetta (Kalima & Häll & Oksanen 2007, s. 94). Rakennusurakkaa kilpailutettaessa on ensisijaisesti käytettävä avointa tai rajoitettua menetelmää.

Hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaille kelpoisuusehtoja, jotka näiden tulee täyttää päästäkseen osallistumaan tarjouskilpailuun. Näitä voivat olla mm. taloudellinen tilanne, tekninen suorituskyky ja ammatillinen pätevyys sekä laatua koskevat vaatimukset. Näiden tulee kuitenkin liittyä ehdokkaan tai tarjoajan edellytyksiin toteuttaa hanke. Tämän lisäksi hankintayksikön on suljettava pois kilpailusta ehdokas tai tarjoaja (tai sen johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö), joka on tuomittu hankintalain 53. §:ssä mainittuihin rikoksiin.

2.3 Tarjouksen valinta

Tarjouksista on hyväksyttävä se, joka on hankintayksikön kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin hankinnan kohteeseen liittyvien vertailuperusteiden mukaan, tai se, joka on hinnaltaan halvin (Finlex: Laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348 62. §).

3 RAKENNUSURAKOIDEN KILPAILUTTAMINEN ESPOON KAUPUNGIN TILAKESKUS -LIIKELAITOKSESSA

Espoon kaupungin tilakeskus -liikelaitos huolehtii pääsääntöisesti kaupungin investointiohjelmassa olevien, yli 650 000 € maksavien rakennusurakoiden kilpailuttamisesta. Kilpailuttaminen hoidetaan yleensä käyttäen rajoitettua menettelyä. Ehdokkailta edellytetään tiettyjen kelpoisuusehtojen täyttämistä. Näitä ovat tietyt taloudelliset vaatimukset sekä referenssit vastaavista aikaisemmista kohteista. Valintaperusteena on halvin hinta.

Kun valintaperusteena käytetään halvinta hintaa, saattaa urakan saada yritys, jonka laadullisessa toiminnassa on toivomisen varaa. Vaikka kelpoisuusehtojen avulla on pyritty rajaamaan aivan toivottomat tapaukset pois, ei tämä aina riitä. Halvimman tarjouksen tehneen yrityksen toiminta saattaa työn toteutusaikana aiheuttaa kustannuksia, joiden takia sopimuksen mukaisen suorituksen lopullinen hinta ei todellisuudessa olekaan halvin.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttäminen valintaperusteena on ollut vähäistä laadun arvioinnin vaikeuden ja markkinaoikeuskäsittelyyn ajautumisen riskin takia. Tämä tietää automaattisesti hankintojen siirtymistä eikä se ole suotavaa. Koulun tulee valmistua suunnitellulla aikataululla, ei vuoden markkinaoikeuskäsittelyn viivästyttämänä.

Tutkintotyön tärkein tavoite on löytää ne kriteerit, joita käyttämällä rakennusurakoita voi kilpailuttaa kokonaistaloudellisen edullisuuden toimiessa valintaperusteena.

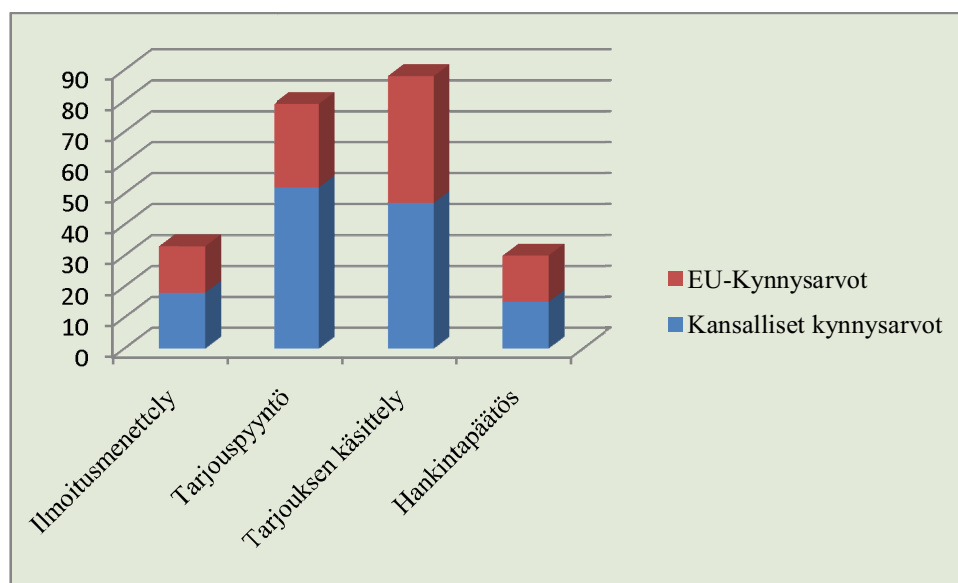
Työ on tarkoitus suorittaa tutustumalla markkinaoikeuden ratkaisuihin Jukka-Pekka Tynin Pro Gradu -tutkielman (2010) sekä Kuntaliiton Eeva Kiviniemen vuonna 2011 laatiman julkaisun Hankintaprosessin virheet markkinaoikeuden käytännössä avulla. Tämän lisäksi tiedonkeruumenetelmänä käytettiin teemahaastatteluja, joissa haastateltiin niin rakennuttajan kuin urakoitsijankin edustajia, ja selvitettiin heidän mielipiteitään kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttämisestä valintaperusteena rakennusurakoita kilpailutettaessa.

4 YLEISIMMÄT HANKINNOISSA TEHTÄVÄT VIRHEET

Julkisissa hankinnoissa tehdyistä virheistä on tehty tutkimuksia, joista tässä hyödynnettiin Jukka-Pekka Tynin Pro Gradu -tutkielmaa vuodelta 2010 sekä Kuntaliiton Eeva Kiviniemen tekemää julkaisua vuodelta 2011. Molemmissa selvityksissä kävi ilmi, että hankintaprosessin ehdottomasti vaikeimmat vaiheet olivat vertailuperusteiden asettaminen ja tarjousten vertailu.

TAULUKKO 1. Tarjousvertailun eri vaiheissa havaitut virheet hankintalajin ja hankinnan laajuuden mukaan jaoteltuna (Tyni 2011, s. 14)

	EU tavara- hankinta	EU palvelu- hankinta	EU urakka	Kans. tavara- hankinta	Kans. palvelu- hankinta	Kans. urakka	Ei var- muutta	YHT
Asettamisen ongelmat	11	16	1	24	27	5	1	85
Vertailu- prosessin ongelmat	6	20	0	16	16	0	0	58
Perustelemisen ongelmat	1	12	2	10	12	2	5	44
Yhteensä ratkaisuja	11	24	2	28	34	5	6	110



Kuvio 1: Virheiden sijoittuminen hankintaprosessissa; päätösten lukumäärät (Kiviniemi 2011, s. 5)

4.1 Vertailuperusteiden asettaminen

Ongelmat vertailuperusteiden asettamisessa olivat syynä markkinaoikeuteen joutumiseen 75 %:ssa kaikista Tynin tutkimista tapauksista. Vertailuperusteet on saatettu ilmoittaa liian yleisluontoisesti, jolloin ehdokkaat eivät ole tiedneet mitä asialla tarkoitetaan. Puutteina on ollut myös vertailuperusteiden painottamisessa ja tärkeysjärjestyksen asettamisessa. Myös tarjoajien kelpoisuus ja vertailuperuste oli sekoitettu keskenään 21 tapauksessa.

Taulukko 2: Virheiden lukumäärät sekä niiden suhteellinen määrä kaikista ratkaisuista vertailuperusteiden asettamista koskeneissa tapauksissa hankinnan laajuuden ja virhetyyppien mukaan jaoteltuna (Tyni 2011, s. 17)

	Kaikki yhteensä	Yksilöimätön vertailuperuste	Kielletty vertailuperuste	Sekoitettu kelpoisuus ja vertailuperuste	Hinnan muoto epäselvä	Ei painotusta	Ei tärkeysjärjestystä
EU	28	25	10	3	10	10	0
Kansalliset	56	38	19	17	11	5	10
Ei tietoa	1	1	1	1	0	0	0
YHT	85	64	30	21	21	15	10

Vertailuperusteiden asettamisesta säädetään hankintalain 62. §:ssä seuraavaa: ”Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen vertailuperusteina voidaan käyttää esimerkiksi laatua, hintaa, teknisiä ansioita, esteettisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia, ympäristöystävällisyyttä, käyttökustannuksia, kustannustehokkuutta, myynnin jälkeistä palvelua ja teknistä tukea, huoltopalveluja, toimituspäivää tai toimitus- tai toteutusaikaa taikka elinkaarikustannuksia”.

Vertailuperusteiden asettaminen EU-hankintojen ja kansallisten hankintojen välillä poikkeaa tarjoajan kelpoisuuden osalta. Hankintalain 52. §:n, joka koskee EU-hankintoja, mukaan ehdokkaiden ja tarjoajien soveltuvuus on arvioitava ja tarjoajat valittava ennen tarjousten vertailua. Hankintayksikön tulisi ensin arvioida tarjoajan kyky suoriutua hankinnasta ja sulkea pois ne tarjoajat tai ehdokkaat keillä ei ole tähän mahdollisuuksia. Vasta tämän jälkeen vertaillaan itse tarjouksia. Näin ollen tarjoajan kelpoisuuteen liittyviä seikkoja ei saa käyttää vertailuperusteena. Tätä ratkaisua pohjustavat

EY-tuomioistuimen ratkaisun C-315/01 Gesellschaft für Abfallentsorgungs-Technik (GAT) sekä korkeimman hallinto-oikeuden päätökset KHO 12.12.2003 taltio 3202 ja KHO 6.10.2004 taltio 2514.

Kansallisissa hankinnoissa on hankintalaissa säädetty mahdollisuus käyttää vertailuperusteena tarjoajaan liittyvää seikkaa. Hankintalain 72. §:ssä sanotaan: ”Palveluhankinnoissa tai rakennusurakoissa, joissa palvelun tarjoamisesta tai rakennustyöstä vastaavien henkilöiden asiantuntemuksella, ammattitaidolla tai pätevyydellä on erityinen merkitys, vertailuperusteena voidaan käyttää myös hankinnan toteuttamisessa tarvittavaa tarjoajien soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset ylittävää laadunhallintaa, pätevyyttä, kokemusta ja ammattitaitoa”. Hallituksen esityksessä HE 50/2006 sanotaan, että ” hankintayksiköllä olisi mahdollisuus antaa tarjousten arvioinnissa esimerkiksi lisäpisteitä vähimmäisvaatimukset ylittävästä ammattitaidosta, kuten lisätutkinnosta, jolla on merkitystä palvelun suorittamiselle. Vähimmäisvaatimukset ylittävän kelpoisuuden huomioiminen soveltuisi käytännössä esimerkiksi tiettyä ammatillista pätevyyttä edellyttävissä suunnittelu-, kehitys-, tutkimus- ja koulutushankintoihin sekä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluhankinnoissa. Säännös soveltuisi lisäksi erityistä ammattitaitoa edellyttäviin rakennushankkeisiin, kuten vaativia saneeraustöitä tai vanhoja työtapoja edellyttäviin hankkeisiin.”

Vaikka hankintalaki ja lain esityöt antavat kansallisille hankinnoille enemmän pelivaraa asiassa, tuli Tynin tutkimuksessa esille se, että myös kansallisissa hankinnoissa tarjoajien kelpoisuuden ja tarjousvertailun sekoittaminen on yleistä, mikä on sitten johtanut markkinaoikeuden käsittelyyn. Käytettäessä tarjoajaan liittyviä seikkoja tarjouksen kokonaistaloudellisuuden arvioinnissa kansallisissa hankkeissa, tulisi jo tarjouspyyntöasiakirjoissa selkeästi yksilöidä, mitä tietoja tarjoajilta edellytetään minkäkin asian arvioimiseen ja kuinka nimettyjä seikkoja on tarkoitus soveltaa kussakin tarkoituksessa (MAO 183/09).

4.2 Liian yksilöimätön vertailuperuste

Tynin tutkimuksen mukaan jopa 75 %:ssa vertailuperusteisiin liittyvistä markkinaoikeuden tapauksista syynä oli vertailuperusteen yksilöimättömyys (s. 30). Esimerkiksi

”laatu” tai ”toiminnalliset ominaisuudet” ovat katsottu liian yksilöimättömiksi perusteiksi. Tarjoajien tulee tietää tarjousta laatiessaan, millä seikoilla on merkitystä.

Säännöksissä ei mainita ilmoittamisen tarkkuudesta mitään. EY-tuomioistuin ja markkinaoikeus ovat kuitenkin päätöksissään tulkinneet lakia niin, että tarjouspyynnössä tulisi yksiselitteisesti käydä ilmi vertailuperusteen soveltamisessa huomioon otettavat seikat sekä se mitä seikkoja kunkin vertailuperusteen osalla tultaisiin arvostamaan.

4.3 Vertailuperusteiden painottaminen

EU-kynnysarvot ylittäviä hankintoja koskeva hankintalain 62. §:n 3 mom. sanoo: ”Käytettäessä valintaperusteena kokonaistaloudellista edullisuutta vertailuperusteet ja niiden suhteellinen painotus on ilmoitettava hankintailmoituksessa tai tarjouspyyntöasiakirjoissa. Kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä vastaavat tiedot on ilmoitettava hankintailmoituksessa tai hankekuvauksessa. Painotus voidaan ilmaista myös ilmoittamalla kohtuullinen vaihteluväli. Jos vertailuperusteiden suhteellisen painotuksen ilmaiseminen ei ole perustellusti mahdollista, vertailuperusteet on ilmoitettava tärkeysjärjestyksessä.”

Kansallisia hankintoja tehtäessä ei painoarvoja tarvitse ilmoittaa, vaan riittää että ”arviointissa käytettävät vertailuperusteet on ilmoitettava tärkeysjärjestyksessä hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä” (Hankintalaki 72. §:n 1 mom.) On kuitenkin huolehdittava siitä, että tarjouspyynnössä tai hankintailmoituksessa ilmoitetaan selkeästi, että kyse on vertailuperusteiden tärkeysjärjestyksestä. On oikeustapauksissa, missä vertailuperusteet on luetteloitu hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä, mutta näissä ei ole mainittu niiden olevan tärkeysjärjestyksessä.

EU-hankintoja toteutettaessa on muistettava, että käytettäessä painotetuilla vertailuperusteilla osatekijöitä, tulee myös osatekijät painottaa (Tyni 2011, s. 41). Kansallisia hankintoja toteutettaessa on mahdollista myös käyttää vertailuperusteille painotuksia. Tällöin on hyvä huomioida, että tämän jälkeen noudatetaan painottamiseen samoja säädöksiä ja periaatteita kuin EU-hankinnoissa eli myös osatekijät on painotettava (Tyni 2011, s.47).

4.4 Tarjousvertailu

Taulukko 3: Tarjousvertailuprosessin virheet hankinnan laajuuden ja virhetyypin mukaan jaoteltuna (Tyni 2011, s.49)

	Tapaukset yhteensä	Sovellettu ylimääräisiä perusteita	Muutettu painoarvoa tai tärkeysjärjestystä	Kaikkia vertailuperusteita ei ole sovellettu
EU-hankinnat	18	15	2	7
Kansalliset hankinnat	37	16	6	6
YHTEENSÄ	55	31 (56 %)	8 (15 %)	13 (24 %)

Hankintayksikkö voi soveltaa tarjousvertailussaan ainoastaan ennalta ilmoittamiaan vertailuperusteita. Tämä ei siis voi kesken vertailuprosessin ottaa mukaan ennalta ilmoittamattomia vertailuperusteita eikä myöskään jättää jotain vertailuperustetta soveltamatta. Yleisin syy tarjousvertailuprosessin epäonnistumiseen oli, että vertailuvaiheessa sovellettiin ylimääräisiä perusteita. Seuraavaksi eniten oli tapauksia missä kaikkia vertailuperusteita ei ollut sovellettu. Joissain tapauksissa oli muutettu vertailuperusteiden painoarvoa tai näiden tärkeysjärjestystä vertailuprosessin aikana (Tyni 2011, s. 49-53).

Tynin tutkielman mukaan virheiden syynä on yleensä se, ettei hankintaa ole suunniteltu tarpeeksi huolellisesti. Epäonnistuminen on usein alkanut jo tarjouspyynnön valmisteluvaiheessa. Tämä puolestaan voi johtua hankintoja suorittavien henkilöiden tiedon puutteesta ja kireistä aikatauluista.

4.5 Tarjousvertailujen perustelevinen

Taulukko 4: Virheiden lukumäärät vertailun perustelevista koskevissa tapauksissa virhetyyppien mukaan jaoteltuna (Tyni 2011, s. 62)

	Perustelevin ongelmat yhteensä	Ei selvyyttä miten vertailuperusteita on sovellettu	Piste-eroja ei ole perusteltu	Jälkikäteen esitetty hyväksyttävät perusteet	Ei perusteltu lainkaan
EU-hankinnat	23	14	14	8	2
Kansalliset hankinnat	31	27	25	7	6
Ei tietoa	6	0	0	1	0
YHTEENSÄ	60	41 (68 %)	39 (65 %)	16 (27 %)	8 (13 %)

Tynin tutkielmassa markkinaoikeuden ratkaisuksista todettiin vertailun perustelevinen puutteelliseksi 60 tapauksessa. Jälkikäteen esitettiin perustelut 16 tapauksessa ja näissä markkinaoikeus hylkäsi valituksen. Perusteluissa ei ilmennyt, miten vertailuperusteita oli sovellettu tai mistä tarjoajien saamat piste-erot johtuvat. Muutamassa tapauksessa perusteluja ei ollut esitetty ollenkaan.

Hankintalain 73. §:ssä sanotaan, että hankintayksikön on perusteltava kirjallisesti ne ratkaisunsa, jotka vaikuttavat ehdokkaiden ja tarjoajien asemaan. ”Päätöksestä tai siihen liittyvistä asiakirjoista on käytävä ilmi ratkaisuun olennaisesti vaikuttaneet seikat, joita ovat ainakin ehdokkaan, tarjoajan tai tarjouksen hylkäämisen perusteet sekä ne perusteet, joilla hyväksytyjen tarjousten vertailu on tehty.” Hankintalaki 73. §. Pelkkä tarjoajien pisteytys vertailuperusteittain ja selvitys vertailuperusteissa huomioituista seikoista ei riitä, vaan on myös perusteltava, mistä johtuvat erot tarjoajien tai ehdokkaiden pisteissä (MAO 461–486/2009). Oleellista siis on, että tarjouskilpailuun osallistuneet tietävät hankintapäätöksen perusteella, mistä asioista ja miten paljon kukin on saanut pisteitä ja mihin konkreettisiin asioihin tarjoajien piste-erot ovat perustuneet.

5 KOKONAISTALOUELLISUUS RAKENNUSURAKAN KILPAILUTTAMISESSA

Julkiset toimijat veloitetaan ilmoittamaan kynnysarvot ylittävistä hankinnoista HILMAssa. HILMA on työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämä maksuton, sähköinen ilmoituskanava. Sieltä myös urakoitsijat näkevät millaisia hankintoja on meneillään julkisella sektorilla.

HILMA
Julkiset hankinnat

Tunnus _____ Salasana _____ Sisään
[Unohtuko tunnus tai salasana?](#) | [Rekisteröidy](#)

Etusivu Pä svenska Palautte Usein kysyttyä Yhteystiedot Ulkoiset linkit

Tutustu julkisiin hankintoihin Etsi ilmoituksia Täytä ilmoitus

Hakusana(t)
rakennusurakka*

CPV-koodi (muodossa xxxxxxxx-xx)
...

Hankintayksikön nimi

Aluekoodi

Aikaväli (muodossa pp.kk.vvvv)
- -

Ilmoitustyyppi
Valitse

Muut valinnat
 Dynaaminen hankintajärjestelmä

Tyhjennä HAE

Hakutulokset

Ilmoituksia: 63 näytä kaikki
1-10 11-20 21-30 31-40 41-50 51-60 61-63

Julkaistu	Tarjousten määräaika	Ilmoituksen nimi
29.5.2012 11.35	11.6.2012 12:00	Kauppatorin tiealueen vihersaneeraus välillä: Kosolan koulu - Rautatien alkuku (Kauhavan kaupunki) Kansallinen hankintailmoitus
29.5.2012 10.23		Åshöjdens grundskola, perusparannus, rakennustekniset työt (Helsingin kaupungin rakennusvirasto, HKR-Rakennuttaja) Jälki-ilmoitus
29.5.2012 09.47	5.7.2012 12:00	Somero halli, KVR-urakana (Someron kaupunki) Kansallinen hankintailmoitus
29.5.2012 08.03	11.6.2012 12:00	Sävelkuja 4 päiväkotit, vesikaton uusiminen (Turun kaupunki) Kansallinen hankintailmoitus
29.5.2012 08.02	27.6.2012 12:00	Hatanpään Puistokoti (Tampereen kaupunki) Kansallinen hankintailmoitus
28.5.2012 11.15	11.6.2012 13:00	Myllymäen kiertolähtymien rakentaminen (Lappeenrannan kaupunki) Kansallinen hankintailmoitus
28.5.2012 08.06	19.6.2012 12:00	Someron kaupungintalon julkisivumuutokset (Someron kaupunki) Kansallinen hankintailmoitus
25.5.2012 08.02	27.6.2012 12:00	Seurakuntakeskuksen ilmastointi- ja keittiösaneeraus / RAKENNUSURAKKA (Ahtärin seurakunta)

Internet

Kuva 1: HILMAsta tehty haku rakennusurakkaan liittyvistä ilmoituksista

Ilmoituksessa kerrotaan kohteesta seuraavat tiedot:

- hankintaviranomaisen tiedot
- hankintasopimuksen kohde
- hankinnan oikeudelliset, taloudelliset, rahoituskelliset ja tekniset tiedot
- tiedot hankintamenettelystä
- mahdolliset täydentävät tiedot
- osallistumishakemusten ja tarjousten jättöajat ja osoitteet

Hankintailmoitukseen voidaan myös liittää tarjouspyyntöasiakirjat tai linkki mistä ne löytyvät.

	<p>3. Kaupparekisteriote sekä selvitys käytettävästä työehtosopimuksesta</p> <p>4. Todistus vastuuvakuutuksesta</p>
III.2.2 Taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne	<p>Tiedot ja muodollisuudet, joiden perusteella vaatimusten täytyminen voidaan arvioida:</p> <p>Toimijalla on oltava hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät taloudelliset edellytykset työn toteuttamiseen.</p> <p>Mahdollisesti vaadittavien standardien vähimmäistaso(t):</p> <p>Toimijan taloudellista tilannetta ja luottokelpoisuutta kuvaavan ratingin tulee olla ollen vähintään tasolla tyydyttävä (A). Hankintayksikkö tarkistaa ratingin Suomen Asiakastieto Oy:n ylläpitämistä tiedoista.</p> <p>Toimijan vuotuinen liikevaihto (edellinen tilikausi) tulee rakennusurakan osalta olla vähintään 10 miljoonaa euroa.</p>
III.2.3 Tekninen suorituskyky	<p>Tiedot ja muodollisuudet, joiden perusteella vaatimusten täytyminen voidaan arvioida:</p> <p>Toimijalla on oltava hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät tekniset edellytykset työn toteuttamiseen.</p> <p>Mahdollisesti vaadittavien standardien vähimmäistaso(t):</p> <p>Toimijan on esitettävä kaksi (2) referenssiä vastaavista kohteista viimeisen viiden (5) vuoden ajalta. Vastauksi katsotaan laajuudeltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan tämän kohteen kaltainen kohde.</p> <p>Toimijan on osallistumishakemuksessaan selkeästi ilmoitettava ne kaksi kohdetta joilla hän osoittaa vaatimuksen toteutuvan.</p>
IV kohta: Menettely	
IV.1 Menettelyn luonne	
IV.1.1 Menettelyn luonne	Rajoitettu menettely
IV.2 Ratkaisuperusteet	
IV.2.1 Ratkaisuperusteet	Alin hinta
IV.3 Hallinnolliset tiedot	

Kuva 2: Ote hankintailmoituksesta

Tämän työn yhteydessä oli tarkoituksena etsiä HILMAsta muiden kuntien ja kaupunkien tapoja kilpailuttaa rakennusurakat kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisesti. Yllättävää oli tapausten pieni määrä. Tarkasteluhetkellä HILMAssa olleista 37 ilmoituksesta vain neljässä valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Kaikissa näissä neljässä kyse oli kansallisesta hankinnasta.

Mikä estää hankintayksiköitä käyttämästä kokonaistaloudellista edullisuutta valintaperusteena? Onko se markkinaoikeuteen joutumisen pelko, prosessin hankaluus vai eikö siitä koeta saatavan riittävästi hyötyä?

Kysely rakennusurakoita teettävien hankintayksiköiden jäsenille paljasti, että lähes kaikki pitivät kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttämistä vertailuperusteena liian vaikeana ja riskialttiina tapana kilpailuttaa urakoita. Parempana vaihtoehtona pidettiin rajoitetun menettelyn käyttämistä niin, että hankintailmoituksessa on määritelty ehdokkaille tiukat kriteerit, jotka näiden tulee täyttää päästäkseen tarjoamaan. Erään hankkijan mukaan on helpompi rajata osallistujat osallistumishakemusvaiheessa kuin pisteyttää nämä tarjousten saavuttua. Ehdokkaiden kynnys lähteä valittamaan osallistumishakemuksen hylkäämisestä on suurempi kuin jos he kokisivat saaneensa väärät pisteet sen jälkeen, kun he ovat laskeneet tarjousta pari kuukautta. Tämä voi hyvin pitää paikkansa.

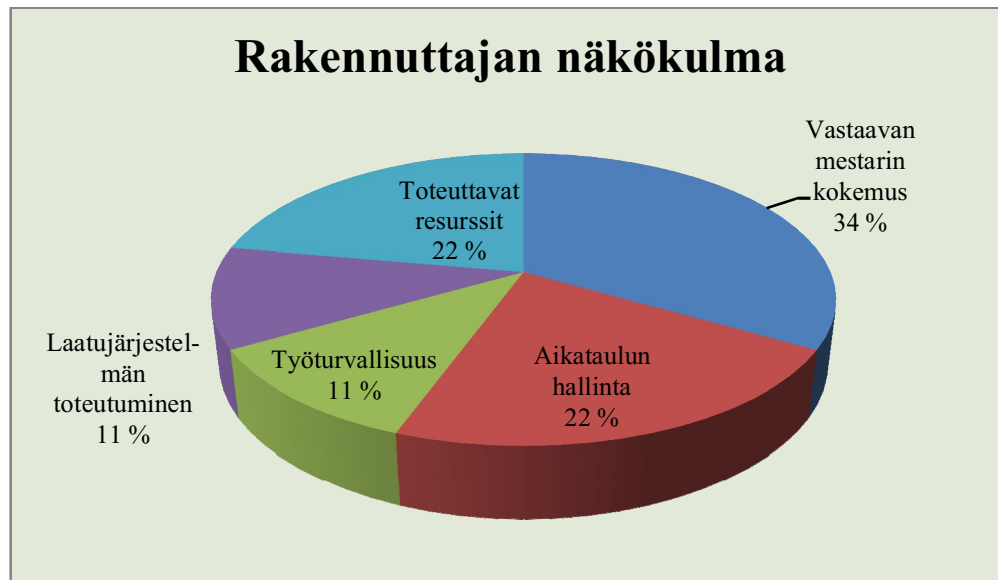
Kyselyn aikana tuli kuitenkin ilmi, että hankintayksiköt voisivat käyttää kokonaistaloudellista edullisuutta vertailuperusteena, jos sen käyttö olisi selkeämpää ja pelko markkinaoikeuteen joutumisesta pienempi. Epäilyjä herätti se, kuinka laittaa urakoitsijat järjestykseen laadun perusteella. Kuinka voi antaa toiselle ehdokkaalle 2 ja toiselle 3 pistettä ilman, että joku ehdokkaista valittaa.

Opinnäytetyön aikana haastateltiin myös sellaisten hankintayksiköiden edustajia, jotka olivat ilmoittaneet käyttävänsä kokonaistaloudellista edullisuutta vertailuperusteena. Vertailuperusteina he ilmoittivat käyttävänsä mm. tiettyjen rakennusosien takuuajan pidennystä, taloudellista suorituskykyä, yhteistyökykyä sekä referenssejä. Eräs hankintayksikön edustaja kertoi vertailuperusteiden olevan käytössä ainoastaan sitä varten, että sellaiset ehdokkaat kenellä ei rakennuttajan mielestä ole taloudellisia edellytyksiä suoriutua hankkeesta, saadaan suljettua pois. Kaikille muille annetaan samat laatupisteet, jolloin halvin hinta ratkaisee. Näin kukaan ei valita. Tämä ei ole kuitenkaan kokonaistaloudellisen edullisuuden tarkoitus. Menetelmä on kyseenalainen myös hankintalain kannalta tutkittuna.

5.1 Rakennuttajien suhtautuminen

Hankintayksiköille tekemässä kyselyssä selvitettiin myös rakennuttajalle tärkeitä vertailuperusteita. Mitkä olisivat heidän mielestään asioita joihin pitäisi pystyä puuttumaan jo hankintamenettelyssä? Millä kriteereillä urakoitsijoita pitäisi pisteyttää? Mitä on laatu ja laadukas työmaa sekä urakoitsija? Kyselyssä nousivat esille aikataulun hallinta, urakoitsijan resurssit, vastaava mestari ja tämän kokemus, työturvallisuus ja työnjohdon laadun

seuranta. Laatujärjestelmää ei pidetty kovinkaan merkitsevänä asiana. Se koettiin vain nipuksi paperia joka näyttää hienolta, mutta jota ei työmaalla kuitenkaan noudateta. Jos sen sijaan löytyisi keino, millä voitaisiin mitata laatujärjestelmän toteutumista edellisissä kohteissa, olisi tämä rakennuttajien mielestä huomionarvoinen asia vertailuperusteena. Kuvio 3 käy ilmi rakennuttajien laadun vertailuperusteiden jakautuminen.



Kuvio 2: Rakennuttajien mielestä merkittävät vertailuperusteet

5.2 Rakennusliikkeiden suhtautuminen

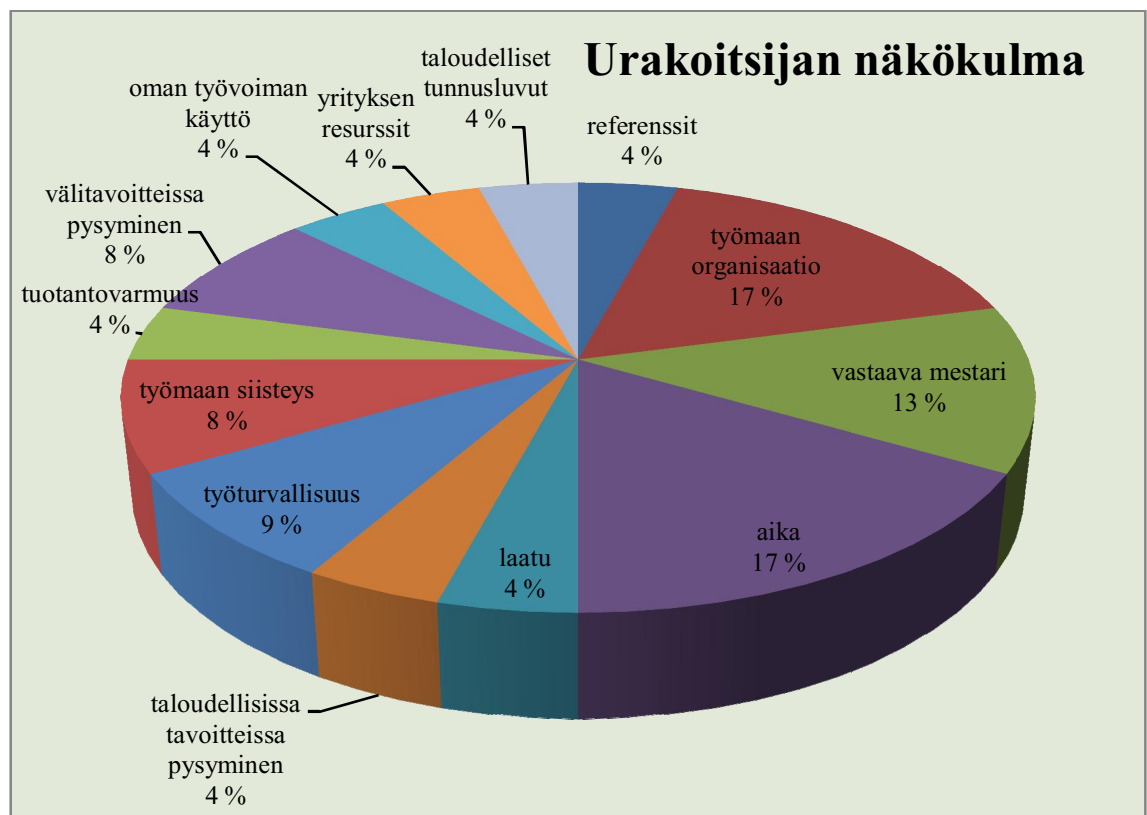
Opinnäytetyön yhteydessä selvitettiin rakennusliikkeiden edustajien mielipiteitä kokonaistaloudellisen edullisuuden käytöstä valintaperusteena urakkakilpailussa. Työssä haastateltiin kuutta rakennusliikkeen edustajaa, joista kaikki kokivat kokonaistaloudellisen edullisuuden käytön hyväksi valintaperusteeksi. Useimmat toivat lisäksi vahvasti esille mielipiteensä, että tilaajalla tulisi olla suuremmat mahdollisuudet valita tarjoaja työtä suorittamaan.

Urakoitsijoille on tärkeää, että arviointikriteerit ja painoarvot on selkeästi kerrottu tarjouspyynnössä. Erään rakennusliikkeen edustajan sanoin:” Mikäli painoarvot kriteereille jäävät kertomatta, on meidän urakoitsijoiden käytännössä mahdotonta tietää, miten oma asema vertailussa muuttuu minkäkin kriteerin mukaan.”

Tilaaajan tulee myös miettiä, millä seikoilla todella on merkitystä kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa, jotta määritetty kriteeri kohdistuu nimenomaan lopputuloksen edullisuuteen.

Urakoitsijat myös kokivat, ettei arviointi mene oikein, jos kaikki minimitason täyttävät urakoitsijat saavat ko. kohdasta täydet vertailupisteet. Tällöin järkevämpää olisi määrittää ehdokkaille hankintailmoituksessa riittävän kovat kriteerit, valita tarjoajat ja sen jälkeen tehdä valinta halvimman hinnan perusteella (rajoitettu menettely ja kelpoisuusehtojen käyttäminen).

Miten urakoitsijat sitten kokivat laadun? Kuvio 3 käy ilmi, että tärkeänä laadun mittarina pidettiin aikataulussa pysymistä, niin lopullisen valmistumisen kuin välitavoitteidenkin suhteen. Tämä on tärkeä peruste myös tilaaajan näkökannalta, koska aikataulujen venyminen synnyttää usein myös lisäkustannuksia, joko välillisiä tai välittömiä. Myös tekninen suorituskyky (vastaavan mestarin kokemus ja hankkeen muu organisaatio) luettiin urakoitsijalle eduksi.



Kuvio 3: Urakoitsijoiden mielestä merkittävät vertailuperusteet

Haastateltaessa urakoitsijoiden edustajia syntyi ajatus, että voisiko kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttö valintaperusteena vähentää urakoitsijoiden tarvetta käyttää mahdollisimman pientä kateprosenttia urakkatarjousta tehdessään. Liian tiukaksi laskettu urakkahintahan ajaa helposti siihen, että työmaalla aletaan etsiä paikkoja joissa voitaisiin säästää, mikä puolestaan vaikuttaa työn laatuun. Urakoitsija voi jättää sääsuojan rakentamatta säästösyistä, jolloin sateen sattuessa vesi pääsee rakenteisiin ja vaurioittaa näitä, minkä seurauksena jo tehtyjä rakenteita joudutaan purkamaan. Tämä puolestaan vaikuttaa aikatauluun ja tätä kautta hankkeen kustannuksiin.

6 TULOKSET

Urakoitsijoita ja rakennuttajia haastateltaessa ja heidän tuodessaan esille omia mielipiteitään tärkeistä vertailuperusteista, ei keskitytty siihen, mitkä heidän esittämänsä vertailuperusteet ovat hankintalain puitteissa mahdollisia, vaan näitä analysoitiin myöhemmin. Tärkeintä oli antaa haastateltavien tuoda esille heidän omasta mielestään tärkeitä asioita.

6.1 Urakoitsijoiden esittämät vertailuperusteet ja niiden käyttökelpoisuus

Aikataulu ja sen pitävyys tulivat esille neljän urakoitsijan haastattelussa. Tärkeänä pidettiin niin kokonaisaikataulussa pysymistä kuin myös välitavoitteissa pysymistä. Tämä on tärkeä asia myös rakennuttajan kannalta. Jos aikataulu pettää, siitä aiheutuu usein tilaajalle lisäjärjestelyjä. Käyttäjä ei pääse sovittuun aikaan muuttamaan sisälle taloon, vaan joutuu etsimään korvaavia tiloja. Aikataulun viive johtaa usein myös laatuongelmiin. Joitain työvaiheita joudutaan mahdollisesti tekemään toiseen kertaan. Jos kohde on valmistunut aikataulussa, kuvastaa se mielestäni työn suoritusta myös laadullisesti.

Voiko aikataulussa pysymistä mitata? Mielestäni tässä voidaan hyödyntää urakoitsijoiden aikaisempien kohteiden aikataulussa pysyvyyttä. Urakoitsijaa pyydetään listaamaan viiden vuoden ajalta maksimissaan tietty määrä kohteita, joissa tämä on pystynyt luovuttamaan kohteen sovitussa aikataulussa tilaajalle. Jokaisesta kohteesta tämä saisi tietyn määrän pisteitä. Mietittäessä millä määrällä kohteita saisi maksimipisteet, päädyttiin tässä työssä neljään kohteeseen viiden vuoden aikana. Neljään päädyttiin, kun mietittiin keskiuurta rakennusliikettä ja sitä kuinka monta päiväkotihanketta tällainen yritys kykenee viiden vuoden aikana tekemään. Yksi hanke kestää 1 - 1,5 vuotta ja urakoitsijalla on 2 - 3 tällaista hanketta päällekkäin meneillään. Mielestäni neljään ajallaan toteutuneeseen urakkaan urakoitsijalla on realistiset mahdollisuudet päästä. Entä pitäisikö tässä huomioida myös tulevat työntekijät? Onko se tilaajalle samanarvoinen asia, jos joku yrityksen vastaavista mestareista kykenee hoitamaan työmaansa aikataulussa mutta tarjottavaan kohteeseen suunniteltu vastaava mestari ei pystykään? Mielestäni ei. Tulisiko pisteiden määrä olla suurempi, jos urakoitsijan listaaman kohteen vastaavana on toiminut sama mestari, joka on merkitty tulevaksi tarjottavaan hankkeeseen?

Työmaan organisaatio ja vastaavan mestarin kokemus katsottiin myös tärkeäksi rakentamisen laadun kannalta. Rakennuttajan kanta oli sama. On eri asia vetää päiväkotityömaata jossa keskivahvuus on 40 miestä, kuin koulutyömaata jossa keskivahvuus liikkuu yli sadassa hengessä. Myös hankkeen mahdollisella erityispiirteellä on merkitystä. Kohde voi olla arkkitehtonisesti erittäin vaativa, tai kyseessä voi olla esimerkiksi museokohde, joka vaatii tietynlaista asiantuntemusta. On kaikille osapuolille huomattavasti helpompaa, jos vastaavalla mestarilla ja muulla organisaatiolla on aikaisempaa kokemusta vastaavanlaisesta hankkeesta eikä kaikkia asioita tarvitse opetella kantapään kautta. Moniin asioihin osataan varautua jo ennakolta, mikä lisää projektin etenemisen sujuvuutta.

Urakoitsijoiden haastatteluissa kriteereistä seuraavaksi korkeimmalle nousivat työturvallisuus ja työmaiden siisteys. Siisteys tavallisesti lisää myös työturvallisuutta. Miten näitä asioita voisi mitata? Tämä on erittäin vaikea asia vertailla tarjousvaiheessa. Työmaavaiheessa on selkeät menetelmät työturvallisuuden mittaamiseksi, mutta miten näitä voisi käyttää vertailuperusteena tarjousvaiheessa. Vaikka tämä opinnäytetyön aikana ei löytynytäkään keinoa asian ratkaisemiseksi, tulee sitä pohtia jatkossakin.

Rikkovatko edellä mainitut vertailuperusteet hankintalakia? Hankintalain ja oikeuden ennakkotapausten mukaan yrityksen referenssien lukumäärää ei saa käyttää vertailuperusteena. Referenssien sisältöä kuitenkin voidaan käyttää vertailuperusteena, jos sisällön merkitys on kuvattu tarkkaan tarjouspyynnössä ja mittaamiseen käytettävät painoarvot ja pisteytys on ilmoitettu selvästi ennakolta. Pelkkä aikaisempien asiakassuhteiden lukumäärätietoja sisältävä referenssiluettelo ei riitä tarjoajan vertailuperusteeksi. Referenssiluettelossa on oltava kuvaus toteutuneista hankkeista ja niiden asianmukaisesta toteutuksesta. Erilaisten työsuoritusten osalta tulisi voida arvioida myös niiden laadullista suorittamista (Pekkala 2010, s. 358).

Markkinaoikeuden päätöksessä MAO39/09 on todettu, ”että hankintalain 59 § 1 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi pyytää ehdokasta tai tarjoajaa osoittamaan teknisen suorituskykynsä ja ammatillisen pätevyytensä luettelolla enintään viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana toteutetuista rakennusurakoista sekä todistuksella merkittävimpien urakoiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Markkinaoikeuden mukaan todistuksesta tulee käydä ilmi urakoiden arvo, ajankohta ja toteutuspaikka sekä se, onko työ tehty ammattialan sääntöjen mukaan ja onko urakat saatettu asianmukaises-

ti päätökseen. Ensisijaisesti hankintalain 59 § koskee tarjoajan kelpoisuuden arviointia, mutta säännöstä voidaan soveltuvin osin soveltaa myös tarjousten vertailussa”.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että sekä aikaisempien kohteiden aikataulussa pysymistä että vastaavan mestarin kokemusta juuri tietyn tyyppisestä hankkeesta voidaan pitää vertailuperusteena, mutta näiden sisältö, painoarvot ja pisteytys on kuvattava tarkkaan tarjouspyynnössä, jotta tarjoaja tietää, mitä tietoja tarjoajilta edellytetään ja miten näitä aiotaan käyttää vertailussa.

6.2 Rakennuttajien esittämät vertailuperusteet ja niiden käyttökelpoisuus

Aikataulu ja vastaavan mestarin kokemus nousivat esille myös rakennuttajien vertailuperusteina. Laatu järjestelmää sinällään ei koettu kovin tärkeäksi vertailuperusteeksi, mutta sen toteutumisen seuranta kylläkin. Voiko laadun toteutumista miten seurata ja raportoida eteenpäin? Tämä on erittäin mielenkiintoinen aihe, mutta vaatisi melkeinpä oman opinnäytetyönsä, joten se jätettiin tässä työssä käsittelemättä.

6.3 Valitut vertailuperusteet

Ensimmäiseksi ja tärkeimmäksi vertailuperusteeksi päätettiin valita aikataulussa pysyminen. Tarjoajan tulee listata enintään 4 ennalta määrätyn suuruista kohdetta viimeisten viiden vuoden ajalta, joissa luovutus on tapahtunut sopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti. Ainakin yhden kohteen tulee olla tarjottavan kohteen hintaluokan suuruinen. Kohteen katsotaan täyttävän kriteerit myös vaikka se olisi myöhästynyt alkuperäisestä aikataulusta, jos tilaaja ja urakoitsija ovat keskenään sopineet vastaanoton siirtämisestä esimerkiksi tilaajasta johtuvista syistä. Urakoitsijan todistuksesta tulee käydä ilmi urakoiden arvo, ajankohta ja toteutuspaikka sekä se, onko urakat saatettu asianmukaisesti päätökseen. Listassa tulee olla myös työn tilaajan yhteyshenkilön nimi ja yhteystiedot.

Pisteitä tarjoaja saa seuraavasti:

- 2 pistettä/aikataulussa toteutettu kohde, enimmillään 8 pistettä
- 1 lisäpiste jos mainitun kohteen vastaavana mestarina on ollut saman henkilö joka on merkitty tarjottavan kohteen vastaavaksi mestariksi, enimmillään 4 pistettä

Toiseksi vertailuperusteeksi päätettiin valita kohteeseen aiotun vastaavan mestarin kokemuksen samankokoisista ja mahdollisen kohteen erityispiirteiden omaavista kohteista.

Pisteitä tarjoaja saa kohteen laajuuteen liittyen seuraavasti:

- kohteeseen aiotulla vastaavalla mestarilla on kokemusta samankokoisen työmaan (kohde nimettävä) vetämisestä => 5 pistettä
- kohteeseen aiotulla vastaavalla mestarilla on kokemusta puolet pienemmän työmaan (kohde nimettävä) vetämisestä => 3 pistettä
- kohteeseen aiotulla vastaavalla mestarilla ei ole kokemusta vaaditun kokoisen työmaan vetämisestä => 0 pistettä

Pisteitä tarjoaja saa kohteen erityispiirteeseen liittyen seuraavasti:

- kohteeseen aiotulla vastaavalla mestarilla on kokemusta kohteen erityispiirrettä vastaavan kohteen (kohde nimettävä) vetämisestä => 2 pistettä
- kohteeseen aiotulla vastaavalla mestarilla ei ole kokemusta kohteen erityispiirrettä vastaavan kohteen (kohde nimettävä) vetämisestä => 0 pistettä

Mikäli kohteeseen ei liity erityispiirrettä, arvioidaan vastaavan mestarin kokemus ainoastaan kohteen laajuuden mukaan.

Kolmantena laadullisena kriteerinä toimii urakoitsija laatujärjestelmän. Vaikka laatujärjestelmä ei takaa sitä, että työmaalla asiat toteutetaan aina laatujärjestelmän mukaisesti, on sillä kuitenkin pieni merkitys laadun arvioinnissa.

Pisteitä tarjoaja saa laatujärjestelmästä seuraavasti:

- sertifioitu-, liittojen tai järjestöjen esim. RALA- tai yrityskohtainen laatujärjestelmä => 3 pistettä
- kohdekohtainen laadunvarmistus => 1 piste

Vertailuperusteiden painoarvoiksi valittiin seuraavat arvot:

- aikataulun pitävyys aikaisemmissa kohteissa 50 %
- vastaavan mestarin kokemus vastaavista hankkeista 30 %
- laatujärjestelmä 20 %

6.4 Laatupisteiden laskenta

Kun laadun vertailuperusteet on pisteytetty, lasketaan niille suhteelliset laatupisteet ja painotetut suhteelliset laatupisteet. Suhteelliset laatupisteet lasketaan kaavalla

$$L_s = 10 \times \frac{L_n}{L_{vert}}$$

jossa

L_s = suhteelliset laatupisteet

L_n = tarjouksen laatupisteet

L_{vert} = tarjouksen vertailupisteet

Painotetut suhteelliset laatupisteet lasketaan kaavalla

$$L_{ps} = L_p \times L_s$$

jossa

L_{ps} = painotetut suhteelliset laatupisteet

L_p = laatukriteerien painoarvo (%)

6.5 Hintapisteiden laskenta

Hintapisteiden laskennassa päädyttiin käyttämään EU:n ja Maailman Pankin projekteissa sovellettavaa hintapisteytyskäytäntöä. Sen mukaan suhteelliset hintapisteet lasketaan kaavalla

$$H_s = 10 \times \frac{H_{vert}}{H_{vert} + |H_{vert} - H_n|}$$

jossa

H_s = suhteelliset hintapisteet

H_n = tarjouksen hinta

H_{vert} = tarjouksen vertailuhinta

Painotetut suhteelliset hintapisteet lasketaan kaavalla

$$H_{ps} = H_p \times H_s$$

jossa

H_{ps} = painotetut suhteelliset hintapisteet

H_p = hintakriteerien painoarvo (%)

6.6 Kokonaispisteiden laskenta

Kokonaispisteet lasketaan laskemalla painotetut suhteelliset laatupisteet ja painotetut suhteelliset hintapisteet yhteen eli

$$\text{Kokonaispisteet} = L_{ps} + H_{ps}$$

7 VERTAILUPERUSTEIDEN TESTAUS

Valittujen kriteerien testikohteiksi valittiin kaksi todellista kohdetta, joiden hintatiedot oli käytettävissä aikaisemmista kilpailutuksista. Yrityksiä on käsitelty anonyymeinä, koska näiden tiedoilla ei ollut merkitystä tutkimuksen kannalta. Testauksessa tutkittiin, kuinka suuri laatupisteytyksen piste-erojen urakoitsijoiden välillä pitäisi olla, että kalliimpi tarjous tulisi kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi. Verrattavan yrityksen laatupisteiden oletusarvona käytettiin täysiä laatupisteitä.

7.1 Kohde A

Kohde A on arkkitehtikilpailun tuotos, minkä kustannusarvio on 27 000 000 euroa. Rakennusurakan osuudeksi on arvioitu 18 000 000 euroa. Kohde on arkkitehtonisesti haastava. Kohteelle määritellään yllä olevia vertailuperusteita käyttäen seuraavat vertailuperusteet pisteityksineen:

1. Tarjoajan tulee toimittaa selvitys enimmillään neljästä kohteesta viimeisten viiden vuoden ajalta, jotka tämä on saattanut päätöksen alkuperäisen aikataulun mukaisesti. Esitetyn kohteen kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 10 000 000 euroa. Yhden esitetyn kohteen kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 25 000 000 euroa. Tarjoaja saa 2 pistettä/kohde, maksimissaan 8 pistettä. Tämän lisäksi tarjoaja saa 1 lisäpisteen/kohde, mikäli tarjottavaan kohteeseen merkitty vastaava mestari on toiminut referenssikohteen vastaavana mestarina. Selvitys tulee antaa liitteen 1 lomakkeella tai samansisältöisellä lomakkeella.
2. Tarjoajan tulee toimittaa selvitys kohteen vastaavaksi mestariksi aikomansa henkilön työkokemuksesta. Mikäli vastaavalla mestarilla on kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 25 000 000 euroa, saa tarjoaja tästä 5 pistettä. Mikäli vastaavalla mestarilla on kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 5 000 000 euroa mutta alle 25 000 000 euroa, saa tarjoaja tästä 3 pistettä. Mikäli vastaavalla mestarilla ei ole kokemusta sellaisen työmaan

vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut yli 5 000 000 euroa, saa tarjoaja 0 pistettä.

Mikäli vastaavalla mestarilla on työkokemusta arkkitehtonisesti vaativasta kohteesta (suunnittelukilpailun tuotos), saa tarjoaja tästä 2 lisäpistettä.

Selvitys vastaavan mestarin työkokemuksesta tulee antaa liitteen 2 lomakkeella tai samansisältöisellä lomakkeella.

Mikäli tarjoajan vastaavaksi mestariksi ilmoittama henkilö jostain syystä estyy hoitamasta tarjottavan kohteen vastaavan mestari työtehtävää, tulee tarjoajan asettaa kohteeseen vastaavan pätevyyden omaava toinen henkilö.

3. Jos yrityksellä on sertifioitu-, liittojen tai järjestöjen esim. RALA- tai yrityskohtainen laatujärjestelmä, saa tarjoaja siitä 3 pistettä. Jos yrityksellä on työmaakohtainen laadunvarmistusjärjestelmä, saa tarjoaja siitä 1 pisteen. Yrityksen tulee toimittaa laatujärjestelmän osoittavat asiakirjat tarjouksen yhteydessä.

Laadun vertailuperusteet tärkeysjärjestyksessä:

1. aikataulun pitävyys aikaisemmissa kohteissa painoarvolla 50 %, alakohtien maksimipisteet yhteensä 12 pistettä
 - a. enintään 3 kohdetta joiden kustannusarvio vähintään 5 000 000 €, 2 pistettä/kohde
 - b. 1 kohde jonka kustannusarvio väh. 25 000 000 €, 2 pistettä
 - c. 1 lisäpiste/yllä mainittu kohde, jos kohteen vastaavana mestarina on toiminut sama henkilö kuka on nimetty hoitamaan tarjottavaa työmaata
2. Vastaavan mestarin kokemus vastaavista hankkeista painoarvolla 30 %, alakohtien maksimipisteet yhteensä 7 pistettä
 - a. kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 25 000 000 euroa, 5 pistettä

- b. kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 5 000 000 euroa, 3 pistettä
 - c. ei kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 5 000 000 euroa, 0 pistettä
 - d. kokemusta kohteesta mikä on arkkitehtikilpailun tuotos, 2 pistettä
3. Yrityksen laatujärjestelmä painoarvolla 20 %, alakohtien maksimipisteet yhteensä 3 pistettä
- a. yrityksellä on sertifioitu laatujärjestelmä, 3 pistettä
 - b. yrityksellä on työmaakohtainen laadunvarmistusjärjestelmä, 1 piste

Rakennuttaja laskee tarjoajien saamien laatuasteiden perusteella kunkin tarjoajan suhteelliset laatuasteet vertaamalla tarjoajan laatuasteita vertailutason laatuasteisiin. Vertailutason laatuasteet määrättyvät parhaiden laatuasteiden perusteella.

Tämän jälkeen rakennuttaja laskee tarjoajan hinnan perusteella tarjoajan suhteelliset hintapisteet vertaamalla tarjoajan tarjoushintaa vertailutason hintaan. Vertailutason hinta määrättyy halvimman tarjoushinnan mukaan.

Lopuksi rakennuttaja laskee tarjoajan pisteet yhteen seuraavin painotuksin:

- hinta 70 %
- laatu 30 %

Eniten pisteitä saanut tarjoaja valitaan kohteen urakoitsijaksi.

7.1.1 Kohde A: vertailu

Mikäli urakoitsija saa täydet pisteet kaikista laadun vertailuperusteista, saa tämä yhteenlasketuiksi laatuasteiksi 8,7 pistettä. Suurimmat laatuasteet toimivat myös laatuasteiden vertailutasona (L_{vert}). Hintapisteet selviävät taulukosta nro 5.

Taulukko 5: Kohde A, yritysten hintapisteet

HINTA- VERTAILU							
	YRITYS 1	YRITYS 2	YRITYS 3	YRITYS 4	YRITYS 5	YRITYS 6	YRITYS 7
	Koko- naishinta [€]	Koko- naishinta [€]	Koko- naishinta [€]	Koko- naishinta [€]	Koko- naishinta [€]	Koko- naishinta [€]	Koko- naishinta [€]
Kokonais- hinta	17 929 000	18 968 000	18 300 000	19 600 000	18 490 000	20 372 000	18 976 000
VERTAILU- TASO	17 929 000	17 929 000	17 929 000	17 929 000	17 929 000	17 929 000	17 929 000
SUHTEELLI- SET HINTA- PISTEET	10,00	9,45	9,80	9,15	9,70	8,80	9,45

Kun toiseksi halvimman tarjouksen tehnyt yritys (Yritys 3) on saanut laatupisteistä (L_n) täydet pisteet eli 8,7 pistettä, ovat tämän yrityksen suhteelliset laatupisteet (L_s) 10,00.

$$L_s = \frac{L_n}{L_{vert}} = \frac{8,7}{8,7} = 10,00$$

Hinnan painoarvoksi (H_p) oli päätetty 0,7 ja laadun (L_p) 0,3. Tämän seurauksena Yritys 3 saa kokonaispisteiksi 9,86 pistettä.

$$P_{kok} = L_p \times L_s + H_p \times H_s = 0,3 \times 10,00 + 0,7 \times 9,80 = 9,86$$

Jos Yritys 1 on saanut hinnasta täydet pisteet eli tämän painotetut suhteelliset hintapisteet ovat 7,00, tulee yrityksen painotettujen suhteellisten laatupisteiden olla pienemmät kuin 2,86 pistettä. Kun painotetut suhteelliset laatupisteet jaetaan laatukriteerien painoarvolla, saadaan suhteelliset laatupisteet.

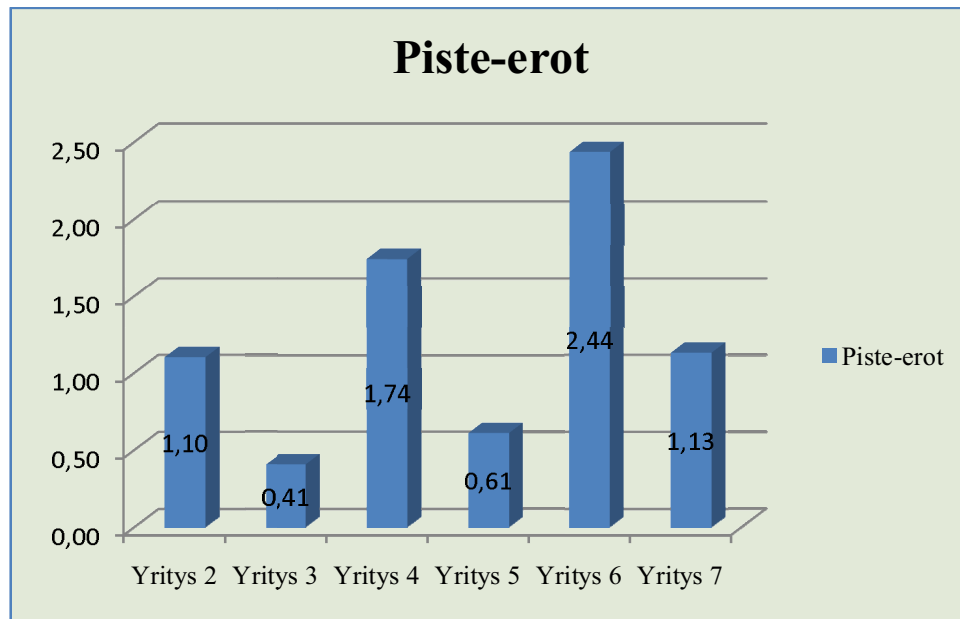
$$L_s = \frac{L_{ps}}{0,3} = \frac{2,86}{0,3} = 9,53$$

Koska tiedämme Yritys 1:n suhteelliset laatupisteet ja tarjousten vertailulaatu-pisteet, voimme laskea Yritys 1. tarjouksen laatupisteet.

$$L_n = \frac{L_s \times L_{vert}}{10} = \frac{9,53 \times 8,7}{10} = 8,29$$

Näin ollen voimme todeta, että jos Yritys 1 saa vähemmän kuin 8,29 laatupistettä, tulee Yritys 3 kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi. Tämä sillä oletusarvolla, että Yritys 3 on saanut täydet laatupisteet.

Samalla tavalla laskin kaikkien yritysten piste-erot, mitkä käyvät ilmi kuviosta 4 eli kuinka paljon vähemmän pisteitä halvimman tarjouksen tehneen yrityksen on saatava, että kalliimpi tarjous tulee kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi.



Kuvio 4: Laatupisteiden erot verrattuna halvimpaan tarjoukseen

Espoon kaupungin tilakeskukselle tehdyt laatupisteiden koontitaulukko ja kokonaispisteiden laskentataulukko ovat esitetty liitteissä 3 ja 4.

7.2 Kohde B

Kohde B on perus päiväkotitoimitus, missä ei ole mitään erityispiirteitä. Kokonaiskustannusarvio on 4,5 miljoonaa euroa. Kohteelle määritellään yllä olevia vertailuperusteita käyttäen seuraavat vertailuperusteet pisteityksineen:

1. Tarjoajan tulee toimittaa selvitys enimmillään neljästä kohteesta viimeisten viiden vuoden ajalta, jotka tämä on saattanut päätöksen alkuperäisen aikataulun mukaisesti. Esitetyn kohteen kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 3 000 000 euroa. Yhden esitetyn kohteen kokonaiskustannusar-

vio on ollut vähintään 5 000 000 euroa. Tarjoaja saa 2 pistettä/kohde, maksimissaan 8 pistettä. Tämän lisäksi tarjoaja saa 1 lisäpisteen/kohde, mikäli tarjottavaan kohteeseen merkitty vastaava mestari on toiminut referenssikohteen vastaavana mestarina. Selvitys tulee antaa liitteen 1 lomakkeella tai samansisältöisellä lomakkeella.

2. Tarjoajan tulee toimittaa selvitys kohteen vastaavaksi mestariksi aikomansa henkilön työkokemuksesta. Mikäli vastaavalla mestarilla on kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 5 000 000 euroa, saa tarjoaja tästä 5 pistettä. Mikäli vastaavalla mestarilla on kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 2 000 000 euroa mutta alle 5 000 000 euroa, saa tarjoaja tästä 3 pistettä. Mikäli vastaavalla mestarilla ei ole kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut yli 2 000 000 euroa, saa tarjoaja 0 pistettä.

Selvitys vastaavan mestarin työkokemuksesta tulee antaa liitteen 5 lomakkeella tai samansisältöisellä lomakkeella.

Mikäli tarjoajan vastaavaksi mestariksi ilmoittama henkilö jostain syystä estyy hoitamasta tarjottavan kohteen vastaavan mestari työtehtävää, tulee tarjoajan asettaa kohteeseen vastaavan pätevyyden omaava toinen henkilö.

3. Jos yrityksellä on sertifioitu-, liittojen tai järjestöjen esim. RALA- tai yrityskohtainen laatujärjestelmä, saa tarjoaja siitä 3 pistettä. Jos yrityksellä on työmaakohtainen laadunvarmistusjärjestelmä, saa tarjoaja siitä 1 pisteen. Yrityksen tulee toimittaa laatujärjestelmän osoittavat asiakirjat tarjouksen yhteydessä.

Laadun vertailuperusteet tärkeysjärjestyksessä:

1. aikataulun pitävyys aikaisemmissa kohteissa painoarvolla 50 %, alakohtien maksimipisteet yhteensä 12 pistettä
 - a. enintään 3 kohdetta joiden kustannusarvio vähintään 3 000 000 €, 2 pistettä/kohde
 - b. 1 kohde jonka kustannusarvio vähintään 5 000 000 €, 2 pistettä
 - c. 1 lisäpiste/yllä mainittu kohde, jos kohteen vastaavana mestarina on toiminut sama henkilö kuka on nimetty hoitamaan tarjottavaa työmaata

2. Vastaavan mestarin kokemus vastaavista hankkeista painoarvolla 30 %, alakohtien maksimipisteet yhteensä 5 pistettä
 - a. kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 5 000 000 euroa, 5 pistettä
 - b. kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 2 000 000 euroa mutta alle 5 000 000 euroa, 3 pistettä
 - c. ei kokemusta sellaisen työmaan vastaavana mestarina toimimisesta, minkä kokonaiskustannusarvio on ollut vähintään 2 000 000 euroa, 0 pistettä

3. Yrityksen laatujärjestelmä painoarvolla 20 %, alakohtien maksimipisteet yhteensä 3 pistettä
 - a. yrityksellä on sertifioitu-, liittojen tai järjestöjen esim. RALA- tai yrityskohtainen laatujärjestelmä, 3 pistettä
 - b. yrityksellä on työmaakohtainen laadunvarmistusjärjestelmä, 1 piste

Rakennuttaja laskee tarjoajien saamien laatuasteiden perusteella kunkin tarjoajan suhteelliset laatuasteet vertaamalla tarjoajan laatuasteita vertailutason laatuasteisiin. Vertailutason laatuasteet määräytyvät parhaiden laatuasteiden perusteella.

Tämän jälkeen rakennuttaja laskee tarjoajan hinnan perusteella tarjoajan suhteelliset hintapisteet vertaamalla tarjoajan tarjoushintaa vertailutason hintaan. Vertailutason hinta määräytyy halvimman tarjoushinnan mukaan.

Lopuksi rakennuttaja laskee tarjoajan pisteet yhteen seuraavin painotuksin:

- hinta 70 %
- laatu 30 %

Eniten pisteitä saanut tarjoaja valitaan kohteen urakoitsijaksi.

7.2.1 Kohde B: vertailu

Mikäli urakoitsija saa täydet pisteet kaikista laadun vertailuperusteista, saa tämä yhteenlasketuiksi laatupisteiksi 8,1 pistettä. Suurimmat laatupisteet toimivat myös laatupisteiden vertailutasona (L_{vert}). Hintapisteet selviävät taulukosta nro 6.

Taulukko 6: Kohde B, yritysten hintapisteet

HINTAVER- TAILU						
	YRITYS 1	YRITYS 2	YRITYS 3	YRITYS 4	YRITYS 5	YRITYS 6
	Kokonais- hinta [€]	Kokonais- hinta [€]	Kokonais- hinta [€]	Kokonais- hinta [€]	Kokonais- hinta [€]	Kokonais- hinta [€]
Kokonaishinta	2 438 000	2 495 000	2 509 426	2 567 800	2 770 000	2 801 000
VERTAILU- TASO	2 438 000	2 438 000	2 438 000	2 438 000	2 438 000	2 438 000
SUHTEELLI- SET HINTA- PISTEET	10,00	9,77	9,72	9,49	8,80	8,70

Kun toiseksi tullut yritys on saanut laatupisteistä (L_n) täydet pisteet eli 8,1 pistettä, ovat tämän yrityksen suhteelliset laatupisteet (L_s) 10,00.

$$L_s = \frac{L_n}{L_{vert}} = \frac{8,1}{8,1} = 10,00$$

Hinnan painoarvoksi (H_p) oli päätetty 0,7 ja laadun (L_p) 0,3. Tämän seurauksena toiseksi tullut yritys saa kokonaispisteiksi 9,84 pistettä.

$$P_{kok} = L_p \times L_s + H_p \times H_s = 0,3 \times 10,00 + 0,7 \times 9,77 = 9,84$$

Jos yritys 1 on saanut hinnasta täydet pisteet eli tämän painotetut suhteelliset hintapistteet ovat 7,00, tulee yrityksen painotettujen suhteellisten laatupisteiden olla pienemmät kuin 2,84 pistettä. Kun painotetut suhteelliset laatupisteet jaetaan laatukriteerien painoarvolla, saadaan suhteelliset laatupisteet.

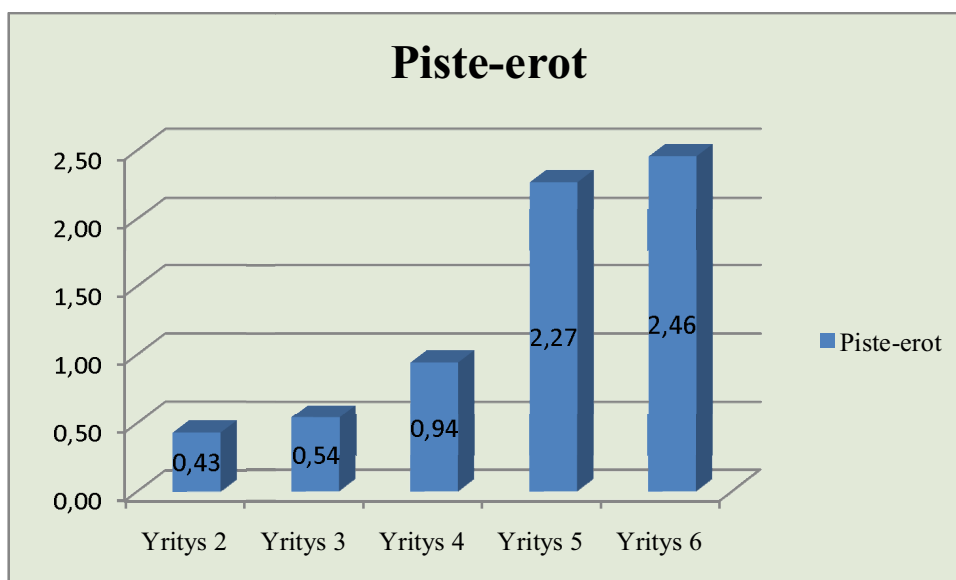
$$L_s = \frac{L_{ps}}{0,3} = \frac{2,84}{0,3} = 9,47$$

Koska Yritys 1:n suhteelliset laatupisteet ja tarjousten vertailulaatupisteet tiedetään, voidaan laskea Yritys 1. tarjouksen laatupisteet.

$$L_n = \frac{L_s \times L_{vert}}{10} = \frac{9,47 \times 8,1}{10} = 7,67$$

Näin ollen voidaan todeta, että jos Yritys 1 saa vähemmän kuin 7,67 laatupistettä, tulee Yritys 2 kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi. Tämä sillä oletusarvolla, että Yritys 2 on saanut täydet laatupisteet.

Samalla tavalla laskettiin kaikkien yritysten piste-erot, mitkä käyvät ilmi kuviosta 5 eli kuinka paljon vähemmän pisteitä halvimman tarjouksen tehneen yrityksen on saatava, että kalliimpi tarjous tulee kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi.



Kuvio 5: Laatu pisteiden erot verrattuna halvimpaan tarjoukseen

Testauksen avulla voidaan todeta, että valituilla laatu pisteillä on vaikutusta kokonaistaloudellista vertailua suoritettaessa. Suoraan ei voida sanoa, että mikäli esimerkiksi kohteeseen B:n Yritys 6 saa yli 2,46 pistettä enemmän laatu pisteitä kuin Yritys 1, voittaa tämä tarjouskilpailun, koska tähän vaikuttaa myös muiden ehdokkaiden saamat pisteet. Tämän yhteyden näyttämiseen ei tässä opinnäytetyössä paneuduttu, koska tarkoituksena oli vertailuperusteiden määrittäminen. Se voidaan kuitenkin todeta, että hinnallisesti toisiaan lähellä olevissa tarjouksissa alkavat laatu pisteet vaikuttaa valinnassa.

8 YHTEENVETO

Tutkimuksen tavoitteena oli löytää vertailuperusteet sekä niihin perustuva kilpailutusmalli Espoon kaupungin Tilakeskus -liikelaitoksen käyttöön rakennusurakoita kilpailutettaessa.

Työn aikana käytiin läpi tarjousvertailuun liittyviä markkinaoikeuden ratkaisuja, vertailtiin sähköisessä ilmoituskanavassa HILMAssa olevia hankintailmoituksia liittyen rakennusurakoihin sekä haastateltiin niin hankintayksiköiden kuin rakennusliikkeiden edustajia. Näiden tietojen pohjalta luotiin vertailuperusteet ja perusteiden pisteytysmallit Espoon kaupungin Tilakeskus -liikelaitoksen käyttöön. Vertailuperusteiksi valittiin aikataulujen pitävyys aikaisemmissa kohteissa, vastaavan mestarin kokemus vastaavista kohteista sekä yrityksen laatu järjestelmä.

Tutkimuksessa kävi ilmi, ettei kokonaistaloudellisen edullisuuden käyttö vertailuperusteena ole kovin yksinkertaista. Kovin yleisiä linjauksia ei voi tehdä, vaan jokainen urakkakilpailu on otettava omana tapauksenaan tutkittavaksi. Tämän opinnäytetyön lopputuotoksena syntyivät yhdet kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteet. Niitä ei voi kuitenkaan käyttää sokkona jokaisessa hankkeessa, vaan ne on aina muokattava vastaamaan kohteena olevaa hanketta. Se mikä yhdessä tapauksessa on hankintalain silmissä hyväksyttävä peruste, voi toisessa tapauksessa johtaa hankintapäätöksen purkamiseen tai hyvitysmaksujen maksamiseen.

Laatujärjestelmän käyttämistä vertailuperusteena tulisi mielestäni vielä tutkia ja sen sisältöä syventää. Millä tavoilla laatujärjestelmään määritettyjen kriteerien toteutumista voidaan arvioida objektiivisesti jälkeenpäin? Olisiko mahdollista saada luotua kuntien yhteinen laadun palautejärjestelmä, missä esitettävät kysymykset olisivat niin yksiselitteisesti mitattavia, etteivät henkilöiden subjektiiviset näkemykset niihin vaikuttaisi? Tämä selvinnee tulevaisuudessa.

Yleisesti voidaan todeta, että hankinta-asiakirjojen tekemiseen tulisi varata riittävästi aikaa, mikä ei aina ole mahdollista asetetuissa aikatauluraameissa. Hankintoja suorittava henkilökunta tulisi perehdyttää syvällisemmin hankintalain säädöksiin. Koulutuksia tulisi mielestäni kohdistaa paremmin eri tyyppisille hankinnoille. Vaikka hankintalaki on sama kaikille, niin kopiokoneiden hankinta on aivan erilaista kuin rakennusura-

koiden kilpailuttaminen. Rakennusurakoita kilpailuttavan henkilöstön tulisi myös tuntea hankintalain lisäksi itse rakennusalaa. Vahva molempien alojen, niin rakentamisen kuin hankintalain tunteminen, takaa parhaan lopputuloksen. Ja kuitenkin saattaa käydä niin, että viimeisen sanan sanoo markkinaoikeus.

LÄHTEET

Eskola S. & Ruohoniemi E. 2007. Julkiset hankinnat. Juva: WSOY. ISBN 978-951-0-31136-3

Hiltunen R. 2007. Keskihajonta hinta-laatu-suhteen laskemisessa. Rakennusalan suunnittelun tarjouskilpailujen tilastollinen tarkastelu. Helsingin yliopisto. Matematiikan ja tilastotieteen laitos. Pro Gradu -tutkielma.

Kalima K. & Häll M. & Oksanen A. 2007. Julkisyhteisöjen hankintatoimen oikeuskäytännöt. Helsinki: Suomalaiset oikeusjulkaisut SOJ OY. ISBN 978-952-99957-0-7

Kiviniemi E. 2011. Hankintaprosessin virheet markkinaoikeuden käytännössä. Helsinki: Suomen Kuntaliitto

Laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348. www.finlex.fi

Laki julkisista hankinnoista annetun lain muuttamisesta 30.4.2010/321. www.finlex.fi

Markkinaoikeuden päätöksiä. Finlex/Oikeuskäytäntö/Markkinaoikeus. www.finlex.fi

Pekkala E. & Pohjonen M. 2010. Hankintojen kilpailuttaminen ja sopimusehdot. Helsinki: Tietosanoma Oy. ISBN 978-951-885-313-1

Pekkala E. 2007. Hankintojen kilpailuttaminen. Helsinki: Tietosanoma Oy. ISBN 978-951-885-261-5

Tyni J-P. 2010. Julkisten hankintojen tarjousvertailun ongelmakohdat vuosien 2008 - 2009 markkinaoikeuskäytännön perusteella. Itä-Suomen Yliopisto. Yhteiskuntatieteiden- ja kauppatieteiden tiedekunta. Pro Gradu -tutkielma.

LIITTEET

Liite 1. Selvityslomake aikaisempien kohteiden aikataulun toteutumisesta

Aikaisempien kohteiden aikataulun toteutumisen selvitys

Yrityksen nimi:	_____	Y-tunnus:	_____
Yrityksen osoite:	_____	Postinumero:	_____
Yrityksen edustaja:	_____	Postitoimipaikka:	_____

Kohteen nimi	Kohteen tilaaja	Tilaaajan yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero	Kokonaiskustannusarvio	Kohteen vastaavan mestarin nimi	Todistus siitä, että kohde on valmistunut ajallaan on esitetty liitteessä nro

Yrityksen edustaja allekirjoitus ja nimen selvennys _____

Päiväys ja paikkakunta _____

Liite 2. Selvityslomake vastaavan mestarin kokemuksesta erityiskohteessa

Vastaavan mestarin kokemus

Yrityksen nimi: _____ Y-tunnus: _____

Yrityksen osoite: _____ Postinumero: _____

Yrityksen edustaja: _____ Postitoimipaikka: _____

Kohteeseen esitetyn vastaavan mestarin nimi: _____

Vastaavan mestarin kokemus:

Kohteen nimi	Kohteen tilaaja	Tilaajan yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero	Kokonaiskustannusarvio

Vastaavan mestarin kokemusta arkkitehtonisesti vaativasta kohteesta:

Kohteen nimi	Kohteen tilaaja	Tilaajan yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero	Kokonaiskustannusarvio

Yrityksen edustaja allekirjoitus ja nimen selvennys _____

Päiväys ja paikkakunta _____

Liite 3. Laatupisteiden koontitaulukko

Urakoitsijan nimi	Aikataulu												Vastaavan mestarin kokemus			Laatu-järjestelmä
	Kohde 1		Kohde 2		Kohde 3		Kohde 4		Pisteet yhteensä	Laajuus	Arkkitehti-kilpailu	Pisteet yhteensä				
	> 25 mil.	Sama mestari	> yli 5 milj.	Sama mestari	> yli 5 milj.	Sama mestari	> yli 5 milj.	Sama mestari								
Yritys 1	2	0	2	1	2	2	0	2	0	3	0	3	3			
Yritys 2	2	1	2	1	2	2	0	2	0	10	2	5	3			
Yritys 3	2	1	2	1	2	2	0	2	1	11	2	5	3			
Yritys 4	2	0	2	1	2	2	1	2	1	11	3	3	3			
Yritys 5	2	1	2	1	2	2	1	2	0	11	2	5	3			
Yritys 6	2	1	2	1	2	2	1	2	1	12	3	5	3			
Yritys 7	0	0	2	1	2	2	0	2	0	7	3	3	1			

Liite 4. Kokonaispisteiden laskentataulukko

KOHDE A

URAKKATARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

LAATUVERTAILU YRITYS	YRITYS 1		YRITYS 2		YRITYS 3		YRITYS 4		YRITYS 5		YRITYS 6		YRITYS 7	
	Paino-%	Arvosana	Painotetut pisteet	Arvosana	Painotetut pisteet	Arvosana	Painotetut pisteet	Arvosana	Painotetut pisteet	Arvosana	Painotetut pisteet	Arvosana	Painotetut pisteet	Arvosana
1 Alkutauluissa pysyminen max. 12 p. - max. 4 kohdetta viimeisten viiden vuoden aikana	50 %	9	4,5	10	5	11	5,5	11	5,5	11	5,5	12	7	3,5
- 2 pistettä/kohde, max. 8 p. - 1 lisäpiste jos sama vastaava mestari kuin tarjottavassa kohteessa, max. 4 p.														
Vastaavan mestarin kokemus vastaavista 2 hankkeista max. 7 p.	30 %	3	0,9	5	1,5	5	1,5	3	0,9	5	1,5	5	3	0,9
- laajuus: kokemus työmaasta >25 milj. => 5 p.; kokemus työmaasta 5 milj. => 3p. - kokemus työmaasta arkkitehtikilpailu: kyllä 2 p. ei 0 p.														
3 Laatujärjestelmä max. 3 p. - sertifioitu 3 p. kohdekohtainen laadunvarm. 1p	20 %	3	0,6	3	0,6	3	0,6	3	0,6	3	0,6	3	1	0,2
LAATUPISTEET YHTEENSÄ	100 %		6		7,1		7,6		7		7,6		8,1	4,6
VERTAILUTASO			8,1		8,1		8,1		8,1		8,1		8,1	8,1
SUhteelliset laatuasteet			7,41		8,77		9,38		8,64		9,38		10,00	5,68

HINTAVERTAILU	YRITYS 1		YRITYS 2		YRITYS 3		YRITYS 4		YRITYS 5		YRITYS 6		YRITYS 7	
	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]	Kokonaishinta [€]
1 Kokonaishinta	17 929 000,00	18 968 000,00	18 300 000,00	19 600 000,00	18 490 000,00	20 372 000,00	18 929 000,00	17 929 000,00	17 929 000,00	17 929 000,00	17 929 000,00	17 929 000,00	17 929 000,00	18 976 000,00
VERTAILUTASO	10,00	9,45	9,80	9,15	9,70	8,80	9,45	9,70	9,70	9,70	8,80	9,45	9,45	9,45
SUhteelliset hintasteet														
YHTEENVETO														
PAINOTETUT SUhteelliset laatuasteet	30 %	2,22	2,81	2,59	2,81	3,00	2,81	2,59	2,81	2,81	3,00	2,81	2,59	1,70
PAINOTETUT SUhteelliset hintasteet	70 %	7,00	6,62	6,86	6,40	6,16	6,79	6,40	6,79	6,40	6,16	6,79	6,40	6,61
KOKONAISPISTEET YHTEENSÄ	100 %	9,22	9,25	9,67	9,00	9,16	9,60	9,16	9,60	9,16	9,16	9,60	9,16	8,32

Liite 5. Selvityslomake vastaavan mestarin kokemuksesta peruskohteessa

Vastaavan mestarin kokemus

Yrityksen nimi: _____ Y-tunnus: _____
 Yrityksen osoite: _____ Postinumero: _____
 Yrityksen edustaja: _____ Postitoimipaikka: _____

Kohteeseen esitetyn vastaavan mestarin nimi: _____

Vastaavan mestarin kokemus:

Kohteen nimi	Kohteen tilaaja	Tilaajan yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero	Kokonaiskustannusarvio

Yrityksen edustaja allekirjoitus ja nimen selvitys _____

Päiväys ja paikkakunta _____