

Miksi kannattaa hyödyntää yhteistoiminnallisuutta hankkeissa ?

Markkinayhteistyöseminaari Kouvola 18.4.2023

Mistä ajatus IPT-mallien ja YSE-sopimusten yhdistämisestä on tullut?

- Allianssi on koettu:
 - Liian raskaaksi toteutusmuodoksi
 - Vieraaksi ko. toimialalle
 - Paikalliset toimijat kokevat sen vieraaksi tai riskialttiiksi
- On kuitenkin haluttu saada jotakin hyvää IPT-mallista
 - Ei aina välttämättä hahmoteta mitä halutaan



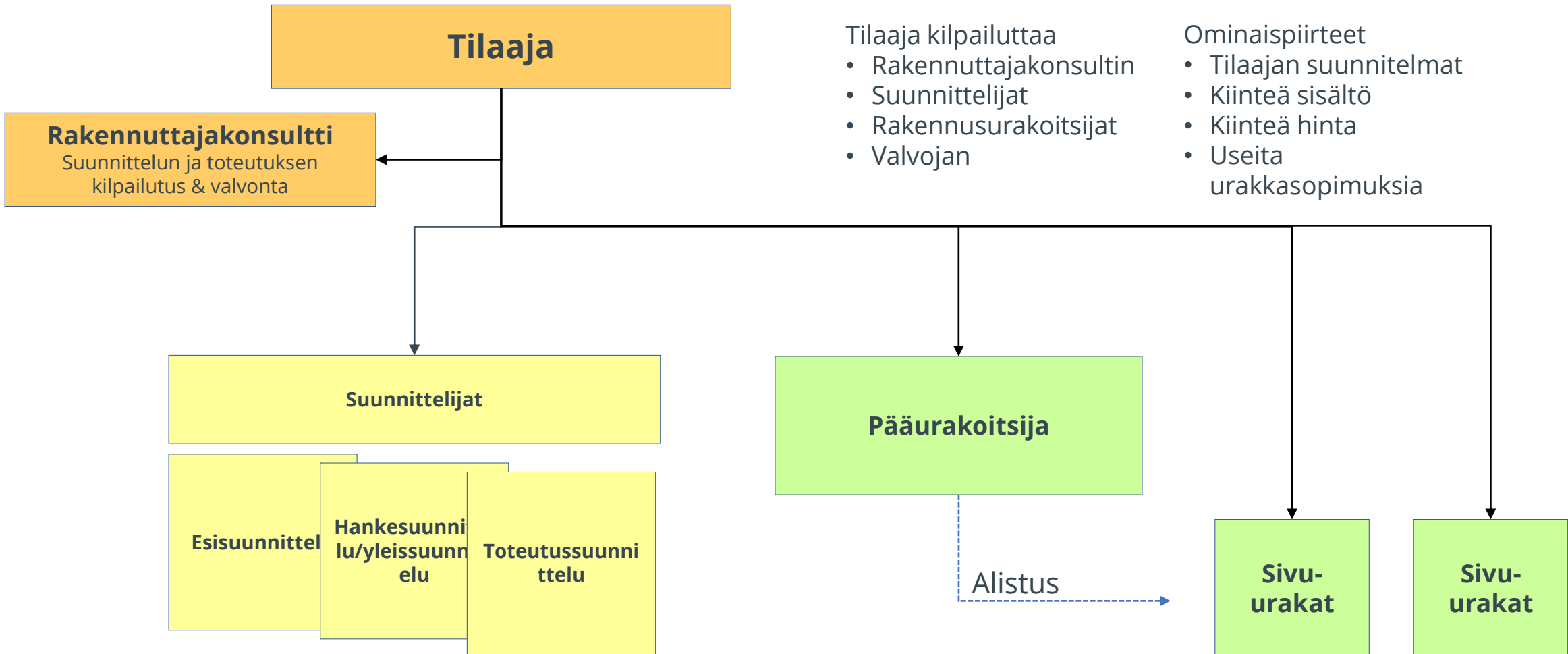
Esimerkki eri toteutusmuodoista

- Jaettu urakka tai kokonaisurakka
 - Tilaaja suunnitteluttaa hankkeen valmiiksi
 - Tilaaja kilpailuttaa pääurakoitsijan tai jaetun urakan urakoitsijat rakennusteknisiin (pääurakoitsija) ja taloteknisiin tehtäviin kiinteällä hinnalla (yksi tai useampi urakka)
 - Pääurakoitsija tai jaetun urakan urakoitsijat rakentavat kohteen ja vastaavat suunnitelmien mukaisesta toteutuksesta
- Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka
 - Tilaaja kilpailuttaa rakennusurakoitsijan, joka tarjoaa hankkeen projektinjohtopalkkiolla
 - Tilaaja vastaa suunnittelusta, suunnittelusopimukset pysyvät tilaajalla (noudatetaan nykyisin voimassa olevia sopimuksia). PJU ohjaa toteutussuunnittelua aikataulusuunnittelun, hankinnan ja rakentamisen asiantuntijana sekä kehitys- että toteutusvaiheessa.
 - Tilaaja, suunnitteluryhmä ja PJU suunnittelevat hankkeen yhteistyössä ja määrittävät sille tavoitebudjetin
 - Tilaaja, projektinjohtourakoitsija ja suunnittelijat sopivat kehitysvaiheessa yhteistoimintaperiaatteet Yhteistoiminnan pelisäännöt -asiakirjassa, joiden periaatteiden mukaisesti he sitoutuvat toimimaan yhdessä hankkeen parhaaksi.
 - Riskit ja mahdollisuudet jaetaan kaupallisen mallin mukaisesti (kustannus- ja laatuavoitteet tilaajan ja PJU:n kesken. Suunnittelijoille voidaan rakentaa oma kannustinjärjestelmä erilleen projektinjohtourakan tavoitebudjetista

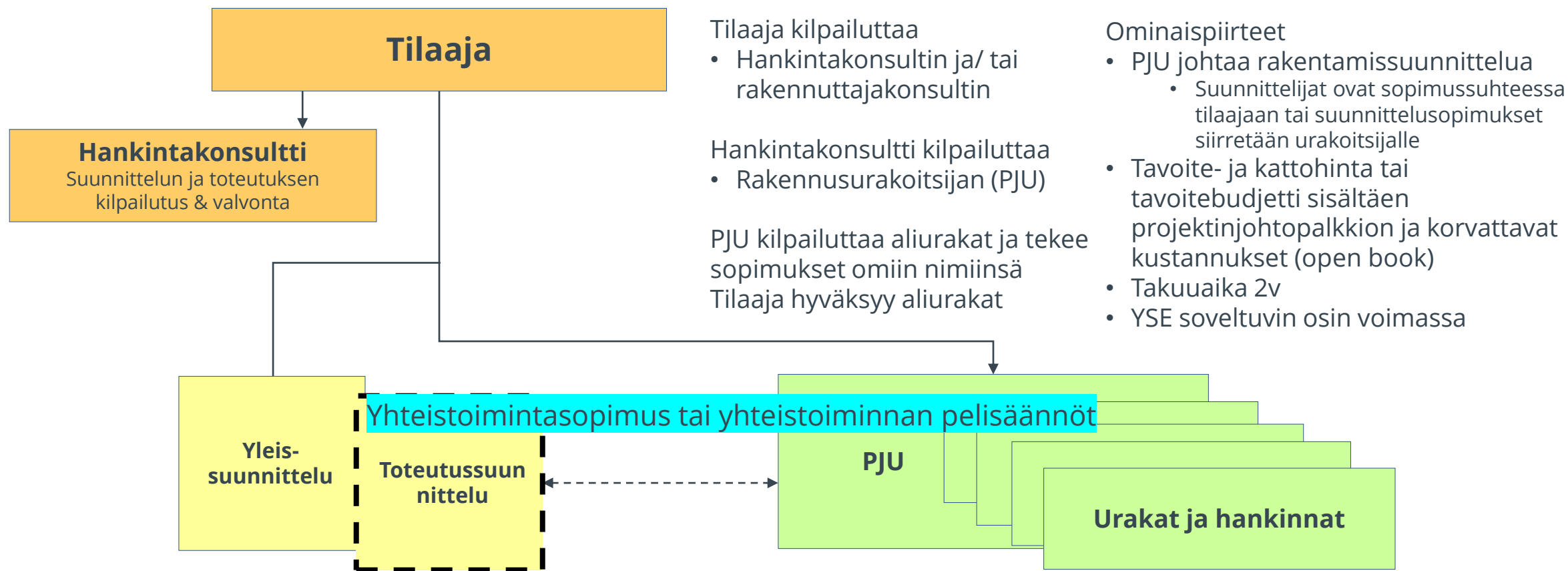
Esimerkki eri toteutusmuodoista

- Allianssi
 - Tilaaja kilpailuttaa toteuttamisesta vastaavan urakoitsijan (pää toteuttaja) ja suunnittelijat muodostaa näiden kanssa allianssin. Hintatarjouksena on palkkioprosentti
 - Allianssi laatii toteutussuunnittelun loppuun, hallitsee riskejä ja suunnittelee toteutuksen. Allianssi vastaa suunnittelusta ja toteuttamisesta yhdessä allianssisopimuksen mukaisesti. Kehitys- ja toteutusvaiheissa allianssi suunnittelee hankkeen loppuun, määrittää sille tavoite kustannuksen (rakentamisen kustannukset) sekä rakentaa kohteen
 - Tilaaja päättää Allianssin esityksestä toteuttamissuunnitelman, ATA –mittarien ja tavoite kustannuksen hyväksymisestä
 - Allianssi toteuttaa hankkeen ja jakaa riskit ja mahdollisuudet allianssisopimuksen ja kaupallisen mallin mukaisesti

1. Jaettu urakka

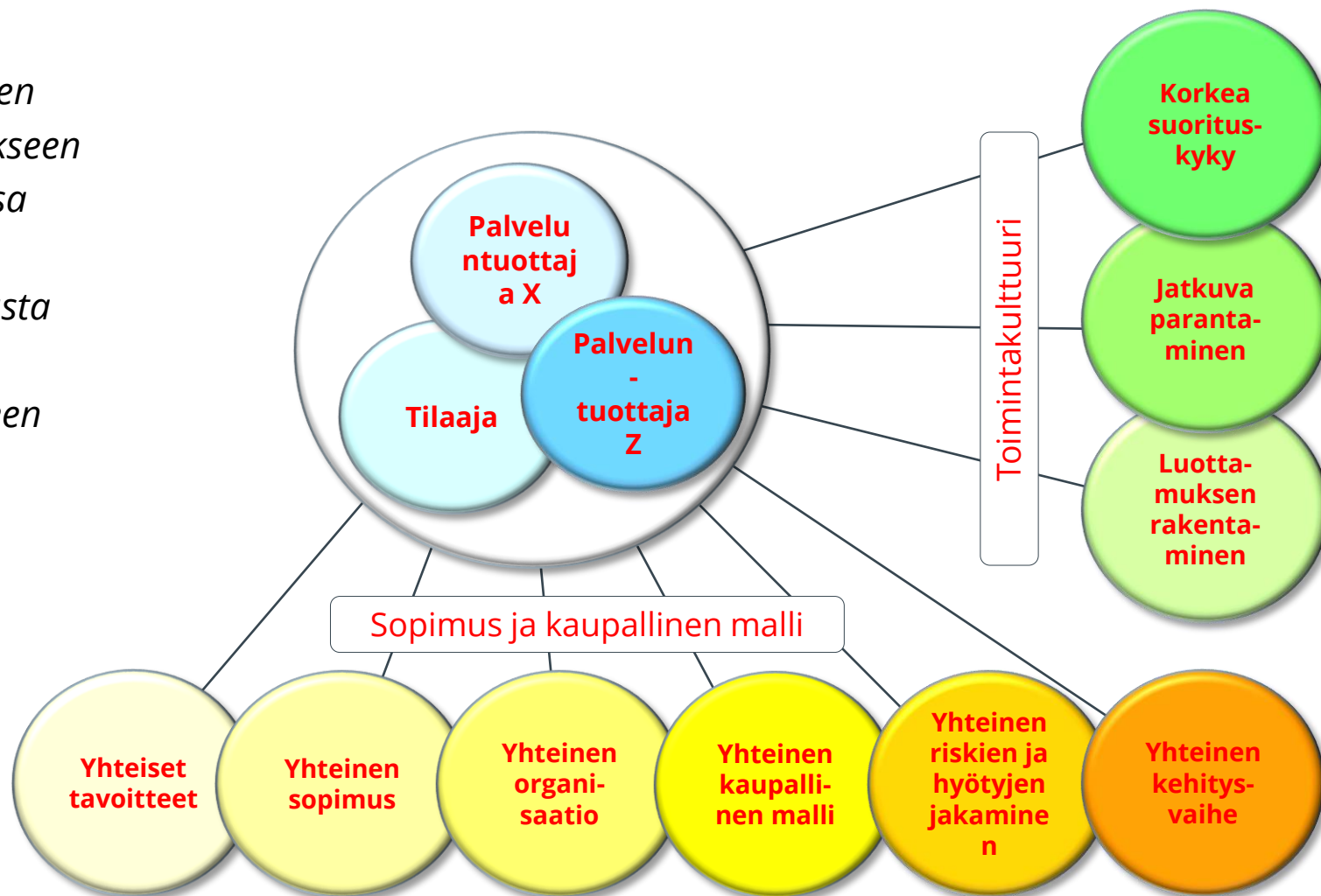


2. Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka



3. Allianssi

Allianssi on hankkeen keskeisten toimijoiden yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto, jossa sopimusosapuolet vastaavat yhdessä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla jakaen hankkeen riskit ja hyödyt tavoitteena suorituskyvyn jatkuva parantaminen.



Millaisia kombinaatioita on käytetty?

- Yhteistoiminnallinen PJU
 - Suunnittelijat tilaajalla aluksi/koko ajan, PJU-malliin yhdistetään allianssin kaupallisen mallin ominaisuuksia sekä kehitysvaihe
- Yhteistoiminnallinen KVR
 - Esisopimusvaiheessa enemmän yhteistoimintaa tilaajan kanssa. Urakkasopimuksessa esim. tavoitehinta ja ylitys/alitusmekanismi
- STk
 - Yksikköhintaperusteinen urakka, sisältää kehitysvaiheen ennen urakan toteutusvaiheen aloittamista
 - Kehitysvaiheen tilaaja maksaa urakoitsijalle vastineeksi urakkasopimuksen mukaisten tehtävien ja suorittamisesta pääosin yksikköhintaperusteisesti
 - Toteutusoption lunastamisen jälkeen urakka jatkuu normaalina ST-urakkana.

Mitä näillä eri variaatioilla haetaan?

- Kehitysvaiheen hyötyjä
- Mahdollisilla kannustimilla motivoidaan varsinaisen urakan toteuttamiseen tilaajan tavoitteiden mukaisesti
- Toivotaan mahdollisten erimielisyyksien vähenemistä urakan aikana
- Halutaan mahdollisesti vaihtelua vanhaan ilman tarkempaa yksilöintiä



Kuva: Shutterstock

Miten on sitten onnistuttu?

- Visonilla on eniten kokemusta yhteistoiminnallisesta PJU:sta, joten alla mainitut asiat on poimittu em. toteutusmuodosta
- Onnistuminen riippuu – kuten aina – osapuolien ymmärryksestä ja kyvykkyydestä toimia sovitulla tavalla
- Kehitysvaiheen plussat
 - ✓ Tilaajan tavoitteiden huomiointi suunnittelun ohjauksessa perinteisen PJU:n suunnittelun ohjausvastuun lisäksi
 - ✓ Riskien kartoitus ja luokittelu – tavoitteena vähemmän ns. lisä- tai muutostyö keskusteluja
 - ✓ Tavoitebudjetti todennäköisesti pitävämpi kuin ilman kehitysvaihetta
 - ✓ Mikäli yhteistyö ei suju, tilaajalla exit-oikeus



vison