

ASiantuntija- palveluiden kilpailuttaminen taloyhtiöiden korjausrakentamisessa - webinaari

Isännöintiliitto ja Contrust Oy

14.2.2023



Isännöintiliitto



YLEISTÄ WEBINAARISTA

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin lopuksi
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa



KESKUSTELEMASSA TÄNÄÄN

- Antti Leppänen, Ins. (AMK) –
rakennustekniikka, Contrust Oy
- Aki Salo, asiakkuusjohtaja, Isännöintiliitto



Asiantuntijapalveluiden kilpailuttaminen taloyhtiöiden korjausrakentamisessa

Contrust Oy

Antti Leppänen, Ins. (AMK) – rakennustekniikka

14.2.2023

Contrust Oy

- Perustettu vuonna 2017, nykyisin kolmen osakkaan omistama ja kuusi insinööriä työllistävä insinööritoimisto
- Yritys keskittyy pääosin rakennusten ulkopuolisiin korjaushankkeisiin
 - Vesikatto ja pihakansikorjaukset
 - Julkisivu- ja parvekekorjaukset
 - Salaojakorjaukset
 - Ikkuna- ja ovihankkeet
- Palvelut edellä mainittuihin rakennusosiin liittyen
 - Kuntotutkimukset- ja kartoitukset
 - Hanke- ja korjaussuunnittelu
 - Rakennuttaminen
 - Valvonta ja projekтинjohto
- Asiakkaat
 - Taloyhtiöt ja kiinteistöasakeyhtiöt
- Toimialue
 - Pääkaupunkiseutu ja lähikunnat – suunnittelua ja kuntotutkimuksia lähes koko maassa



Miksi haluamme keskustella asiantuntijapalveluiden kilpailuttamisesta?

- Taloyhtiön korjausrakennushankkeeseen liittyvien asiantuntijapalveluiden kilpailuttaminen ei ole eksaktia tiedettä
- Asiantuntijapalveluilla on merkittävä rooli taloyhtiön korjaushankkeissa
- Huonoimman ja parhaimman skenaarion ero lopputuloksessa ja taloyhtiön maksamissa kokonaiskustannuksissa voi olla valtava
- Taloyhtiöt luottavat siihen, että isännöintitoimisto osaa hankkia oikeat tahot tekemään korjaushankkeita – tarjoa siis asiakkaillesi sitä, mitä he teiltä odottavat



Kuntotutkimukset

- Kuntotutkimuksia tehdään, jotta saadaan selvitettyä:
 - Rakenteen jäljellä oleva käyttöikä
 - Itse rakenne (kerrokset, materiaalit jne.)
 - Rakenteen kunto / korjaustarve
- Jos tarjouspyyntö on epäselvä...
 - Kuntotutkimuksien hintaerot voivat olla valtavia
 - Kuntotutkimustarjousten vertailusta tulee haastavaa
- Aivan liian usein tapaamme vajavaisia tai väärin kohdistettuja kuntotutkimuksia



Kuntotutkimuksen tarjouspyyntö

- Tarjouspyynnössä tulisi ilmoittaa ainakin seuraavia tietoja:
 - Isännöitsijätodistus
 - Lähtöaineisto
 - Aiemmat tutkimukset
 - Korjaushistoria
 - Vauriohistoria
 - Miksi kuntotutkimus halutaan teettää
 - Mitä kuntotutkimuksella tavoitellaan
 - Kuntotutkimuksen laajuus
 - Esim. Betoniyhdistyksen betonijulkisivujen kuntotutkimus BY42 – ohjeen mukaisessa laajuudessa

Case - kuntotutkimukset

"Isännöitsijä kilpailuttaa julkisivu- ja parvekehankkeen suunnittelua, lähtöaineistona toimii aikaisemmin teetetty kuntotutkimus.

Kuntotutkimusraportista ei selviä, kuinka tutkimuksen tekijä on pätevä tekemään tutkimuksia. Julkisivun rappauksen kuntoa on arvioitu katujulkisivulta henkilönostimen varasta noin 30% laajuudelta. Sisäpihan rappauksen kuntoa ei ole tutkittu nostimelta, koska nostin ei mahtunut sisäpihalle. Sisäpihalla olevia tuuletusparvekkeita on tutkittu silmämääräisesti ja vasaralla koputtelemalla. "

Kuntotutkimuksen perusteella ei voida tietää, tulisiko suunnitella julkisivun paikka-rappaus ja parvekkeiden kunnostus vai uusia rappaukset ja parvekkeet kauttaaltaan

Kuntotutkimuksien kilpailuttamisen ABC

- 1) Laadi tarjouspyyntö, jossa on esitetty tarvittavat asiat
- 2) Käy tarjoukset läpi ja kirjaa ylös kaikki, mitä tarjoukset sisältävät
- 3) Jos ja kun kohdan 2 jälkeen toteat tarjouksien olevan sisällöltään poikkeavia, suosittelemme selvittämään poikkeavuuksien syyt ja vaikutukset
- 4) Selvitä, kuka / ketkä henkilöt tulisivat kuntotutkimuksen tekemään
- 5) Kun olet selvittänyt perustelut eri toimijoiden tarjouksien eroavuuksiin, voit päättää työn tilaamisesta tai lähettää tarjouksien päivityspyynnöt



Suunnittelupalvelut

- Kun pohjalla on laadukas kuntotutkimus, on aika kilpailuttaa toteutussuunnittelu – muista, että suunnittelupalveluiden laadullinen skaala voi olla suuri
- Toteutussuunnittelun tavoitteena on määrittää työtavat ja materiaalit halutulle korjaushankkeen lopputulokselle – erota hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu
- Epäonnistunut suunnittelijan valinta voi aiheuttaa urakan aikaisia lisäkustannuksia tai puutteellisen ja virheellisen korjaushankkeen

Case – epäonnistunut suunnittelijan kilpailutus

”Isännöitsijä on pyytänyt tarjouksia suunnittelusta, rakennuttamisesta ja valvonnasta vesikaton uusimishankkeeseen. Isännöitsijä tekee saaduista tarjouksista yhteenvedon, josta ilmenee kunkin asiantuntijan kokonaishinta hankkeen suunnittelusta valvontaan. Taloyhtiön hallitus valitsee edullisimman kokonaishinnan.

Urakan aikana ilmenee, että vesikaton suunnittelu tarkoitti valitun toimijan osalta tarjouspyynnön laatimisen, jossa on kirjattu urakan sisällöksi vesikaton uusiminen alkuperäisen mallin mukaan. Ei detaljipiirustuksia, ei vesikaton tasopiirustusta, ei työselostusta.

Vesikatto on loiva konesaumattu peltikatto, johon kuuluisi nykyohjeistuksen mukaisesti asentaa kiinteä aluskate. Aluskatetta ei asenneta, koska katto oli määrätty uusittavaksi alkuperäisen mallin mukaisesti.”

Suunnittelun kilpailuttamisen ABC

- 1) Tarjouspyynnön laatiminen ja toimijoiden kartoitus
- 2) Käy tarjoukset läpi ja kirjaa ylös kaikki, mitä tarjoukset sisältävät
- 3) Jos ja kun kohdan 2 jälkeen toteat tarjouksien olevan sisällöltään poikkeavia, suositlemme selvittämään poikkeavuuksien syyt
- 4) Selvitä, kuka / ketkä henkilöt tulisivat suunnittelun tekemään
- 5) Lopuksi voit päättää suunnittelijan valinnan tai pyytää tarkennuksia tarjouksiin



Korjaushankkeen valvonta

- Esittämällä kysymyksen ”Miksi hankkeeseen tarvitaan valvoja ja mitä valvoja tekee” saa vastauksen moniin niihin vaatimuksiin, joita valvojan tulisi tehtävässään täyttää
- Valvojan ja projektinjohtajan tärkeimpiä tehtäviä ovat:
 - Valvoa, että työ tehdään suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaan
 - Dokumentoida eri työvaiheet ja hankkeen eteneminen – valvontamuistiot ja työmaakokouksien pöytäkirjat
 - Huolehtia hankkeen kustannusseurannasta
 - Huolehtia hankkeen kokonaisuuden pitämisestä kasassa ja kykyä puuttua tilanteeseen, jossa hanke rönsyilee



Case – epäonnistunut valvojan kilpailutus

”Isännöitsijä pyytää tarjouksia korjaushankkeen valvonnasta, hallitus ei osaa vertailla eri toimijoita. Isännöitsijä perustelee kalleimman tarjouksen jättänyttä toimijaa perusteilla ”On toiminut alalla pitkään” ja ”On ollut mukana vaativissa rakennushankkeissa”.

Hallitus päättää tilata valvonnan kalleimman tarjouksen jättäneeltä, sillä hallituksella on käsitys, että valvonta on hankkeen tärkein vaihe ja suurella valvonnan hinnalla saadaan tulevasta korjaushankkeesta laadukas.

Hankkeen edetessä käy ilmi, että valvoja ja urakoitsija tekevät korjaushankkeen ”kuin kahdestaan” ja valvoja ei koe tärkeäksi taloyhtiön hallituksen mukana pitämistä hankkeen vaiheissa ja päätöksenteossa. Urakan aikana ei valvonnasta tule valvontamuistioita eikä muutakaan tietoa hankkeen etenemisestä.

Kun hanke joskus valmistuu, on taloyhtiöllä ”takuuna” hyvin tehdystä korjaushankkeesta ainoastaan ”kokeneen” henkilön sana siitä, että joku on valvonut eri työvaiheet ja todennut kaiken olevan OK”

Valvojan kilpailuttamisen ABC

- 1) Tee huolellinen toimijoiden kartoitus ennen tarjouksien pyytämistä
- 2) Käy tarjoukset läpi, mutta älä tee tarjouksien sisällöistä liian suuria johtopäätöksiä – kokemuksemme mukaan valvonta- ja projektinjohtotarjouksien tehtäväsisältö noudattaa suurimmalla osalla samaa listaa
- 3) Haastattele! Suosittele taloyhtiön hallitukselle ottamaan ainakin kahdesta kolmeen ehdokasta haastatteluun. Haastattelussa suosittelemme selvittämään ainakin seuraavia asioita:
 - kokemus, referenssit ja koulutus
 - osaaminen / osaamisen laajuus
 - palkkausmalli ja samanaikaisien projektien määrä
 - yrityksen kyky toimia korjaushankkeiden valvojana



Yhteenveto asiantuntijapalveluiden kilpailuttamisesta

- Tiedä, mitä olet tilaamassa
- Ole utelias – kysy!
- Ota perustermit haltuun – FISE, BY42
- Ota avoimesti vastaan erilaisia näkemyksiä haastatteleamalla ja kyseenalaistamalla eri asiantuntijoiden näkemyksiä – päätä vasta sen jälkeen, mitä mieltä olet
- Luo kokemuksen kautta itsellesi käsitys, miltä hyvä asiantuntijatyö näyttää ja tuntuu – tämä vaatii myös rohkeutta kokeilla ajoittain uusia toimijoita
- Ymmärrä asiantuntijapalvelun kilpailuttamisen merkitys – kilpailuttamista ei pitäisi tehdä edullisimman hinnan löytämiseksi

”Vinkki: Pyrkikää luomaan isännöintitoimistoon asiantuntijapalveluiden kilpailuttamisen kulttuuri. Jakamalla tietoa kollegoiden kesken kerrytetään yhteistä tietopääomaa eri toimijoista. Näin kilpailuttamisen prosessia voidaan keventää askel askeleelta ja tarvittaessa vain ajoittain kohdistaa kilpailutusprosessia yksittäiseen uuteen palveluntarjoajaan.”

Kestävän korjausrakentamisen puolesta

www.contrust.fi

HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE





**Teemana
HÄIRIÖT JA
MUUTOSTYÖT**

LAKI & JÄRJESTYS

M/S Silja Serenade 8.–10.6.2023



TULEVIA WEBINAAREJA JA KOULUTUKSIA

- 2.3. Tilaajana rakennushankkeissa –webinaari
- 14.3. Vastuullisuuden työkirja isännöinnille –webinaari
- 28.3. Etätyön pelisäännöt ja johtaminen -webinaari
- 12.4. Kiinteistösihteereille ja kirjanpitäjille: Vastike- ja vuokravelan perintä –webinaari
- 27.4. Mitä pitää muistaa, kun isännöintiyritykseen tulee uusi taloyhtiöasiakas? -webinaari
- 10.5. Huoneistotietojärjestelmä: tilannekatsaus ja kokemuksia -webinaari
- 8.-11.6.2023 Laki & järjestys -koulutusristeily

Tulevat koulutukset löydät aina [tapahtumakalenteristamme](#)

KIITOS!



AKI SALO

Aki.salo@isannointiliitto.fi



IsännöintiLiitto