



IPT²

Yhteistoimintasopimuksen ja kaupallisen mallin periaatteet

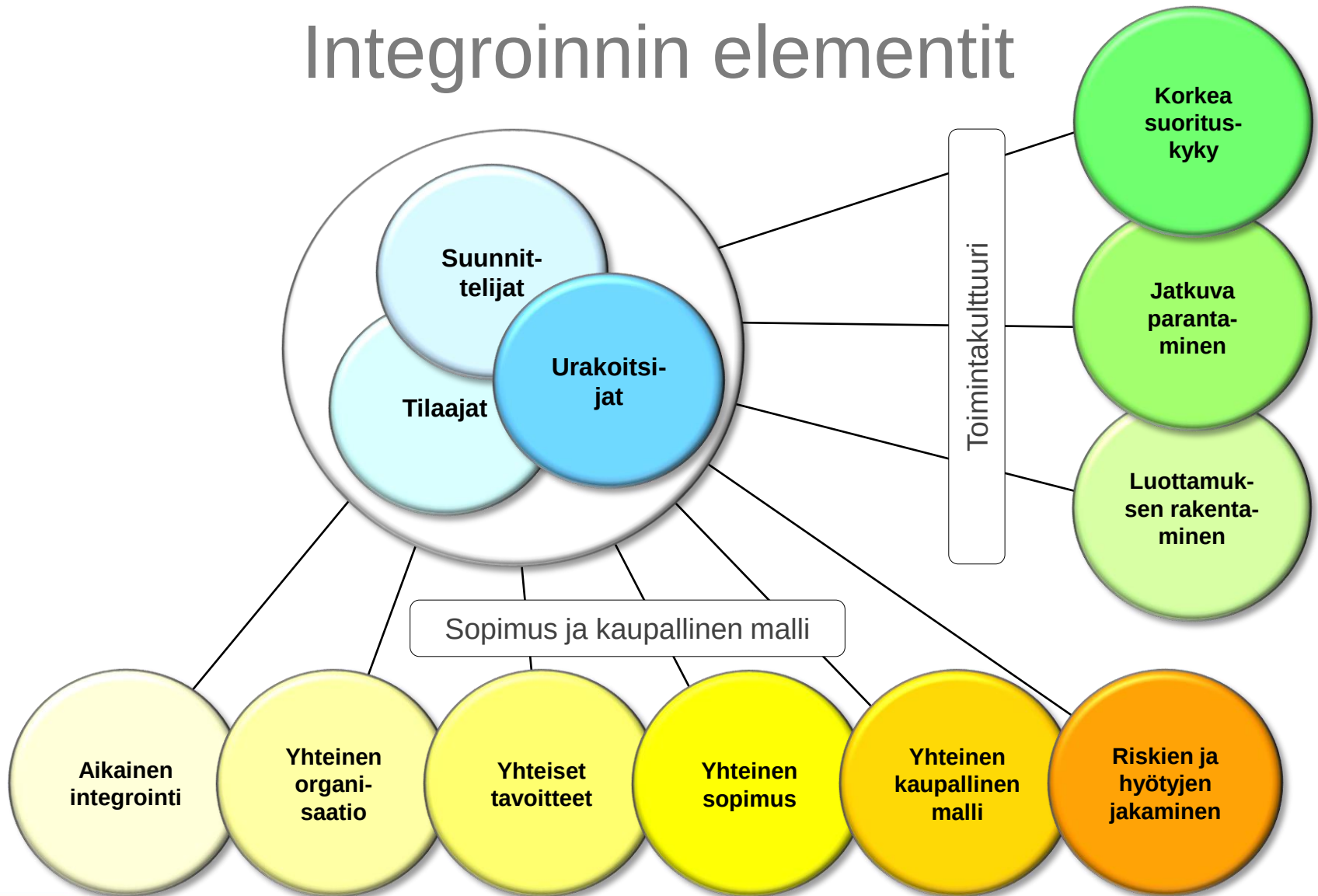
RAKLI
Tilaa elämälle

vison.fi

IPT - ryhmähanke



Integroinnin elementit



IPT - ryhmähanke



FINAVIA

for smooth travelling

Mikä on olennaista yhteistoiminnallisille sopimuksille?

- Yhteinen vastuu, mikä edellyttää
 - Luottamusta sopimusosapuoliin
 - Sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin
 - Yhteistyökykyä ja –halua
 - Päätöksenteon yksimielisyyttä johtoryhmässä
- Avoimuus
 - Avoimet kirjat –periaate tarvittavilta osin
 - Kaiken tiedon avoin jakaminen
- Sopimus sisältää vain tärkeimmät asiat
 - Asioita valmistellaan ja sovitaan yhdessä kehitysvaiheen aikana sekä toteutusvaiheessa
 - Joustava sopimus, mikä mahdollistaa myös nopeat

muutokset

IPT -ryhmänäanke



Allianssin sopimusasiakirjojen kokonaisuus

- Allianssissa sopimusasiakirjojen kokonaisuus valmistuu hankkeen aikana
 - Tarjouskilpailun aikana valmiina ovat:
 - Tarjouspyyntö liitteineen
 - KAS- ja TAS-luonnokset (muutokset tarjousaikana vähäisiä)
 - Sopimusten liitteenä oleva Kaupallinen malli ja sen liitteenä oleva Korvattavat kustannukset –asiakirja
 - Kehitysvaiheen aikana valmistuvat:
 - Yksityiskohtaiset suunnitelmat toteutusta varten
 - Johtamisjärjestelmä
 - Kompensaatiomalli
 - Vakuutusstrategia
 - Toteutusvaiheen toteutussuunnitelma
 - Toteutusvaiheessa asiakirjoja päivitetään, mikäli on tarvetta



Yhteinen sopimus

1. Allianssin periaatteet
 - Yhteistyö ja luottamus
 - Hankkeen parhaaksi –päätökset
 - Jatkuva parantaminen
2. Sopimusosapuolet
 - Yksi yhteinen sopimus
3. Sopimuksen tarkoitus
 - Hankkeen suunnittelu kehitysvaiheessa ja toteutus toteutusvaiheessa yhdessä tilaajan tavoitteisiin
4. Johtamisjärjestelmä
 - Yhteiset ja yksimieliset päätökset
5. Resurssit ja hankinnat
 - Hankkeen parhaaksi
6. Oikeudet ja velvollisuudet
 - Tilaaajalle jätetty vahvemmat oikeudet
 - Yhteinen vastuu
7. Kustannukset ja maksut
 - Kustannukset korvataan + palkkio
 - Avoimet kirjat korvattavien kustannusten osalta
 - Riskien ja mahdollisuuksien jakaminen
 - Kannustinjärjestelmä ja tavoitekustannuksen alitus/ylitys
8. Vakuutukset
 - Yhteinen vastuu, kaikki osapuolet vakuutettuina
9. Immateriaalioikeudet
 - Tilaaajalle tarvittava käyttöoikeus
10. Sopimuksen keskeytys tai päättäminen
 - Tilaaajalla oikeus keskeyttää ja irtisanoa
 - Kehitysvaiheessa myös palveluntuottaja voi vetäytyä
11. Erimielisyyksien ratkaisu
 - AJR ratkaisee erimielisyydet
 - Vain tahallisuus tai törkeä tuottamus, immat.oikeuksien loukkaus, salassapitorikkomus tai vakuutusten laiminlyönti oikeuttavat viemään riidan tuomioistuimeen

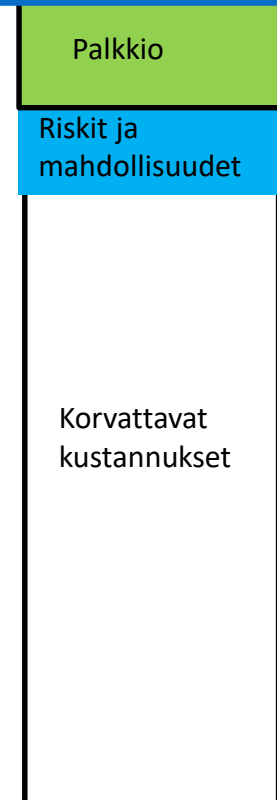


Kaupallisen mallin perusteita

- ❑ Tilaaja korvaa kaikki suoraan projektille kohdistuvat kustannukset standardoidun kustannusjakotaulukon mukaisesti eli ns. korvattavat kustannukset
- ❑ Tarjoajat tarjoavat palkkion, joka perustuu tilaajan antamaan kustannusarvioon korvattavista kustannuksista tai tilaajan arvioon tavoitekustannustasosta
 - Suunnittelutoimistot %-palkkion korvattavien kustannusten päälle
 - Rakennusliikkeet kiinteän palkkion korvattavien kustannusten päälle tai arvioon rakentajan osuudesta tavoitekustannuksesta
- ❑ Tilaaja asettaa kannustinjärjestelmää varten bonuspoolin, joka ei sisälly tavoitekustannukseen
- ❑ Projektin yhteinen tavoitekustannus muodostetaan kehitysvaiheen päättyessä yhteisesti sen jälkeen kun Tilaaja on päättänyt projektin laajuuden ja laatutason
- ❑ Tavoitekustannus sisältää projektille yhteisesti asetetut riskit ja mahdollisuudet

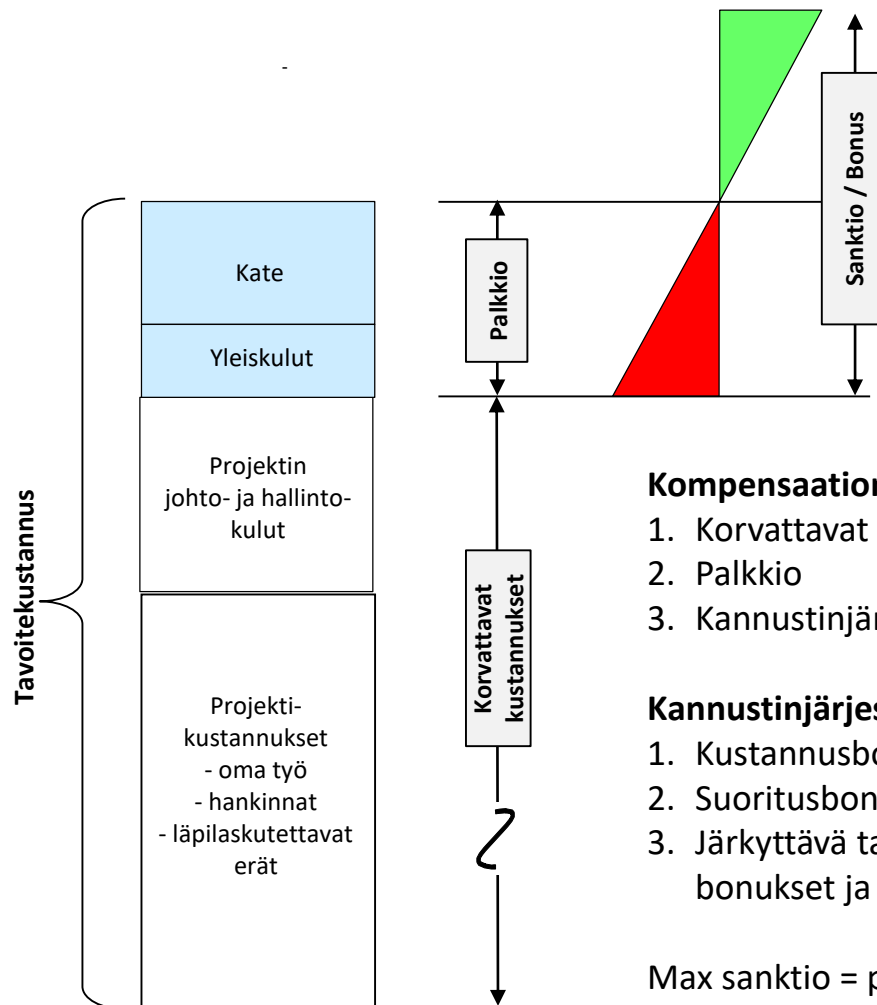


Tavoitekustannus



IPT - ryhmähanke

Kaupallisen mallin kolme osaa



Kompensaatiomalli

1. Korvattavat kustannukset (open books)
2. Palkkio
3. Kannustinjärjestelmä

Kannustinjärjestelmä

1. Kustannusbonus / -sanktio
2. Suoritusbonus / -sanktio
3. Järkyttävä tapahtuma (leikkaa toteutuessaan bonukset ja palkkiota)

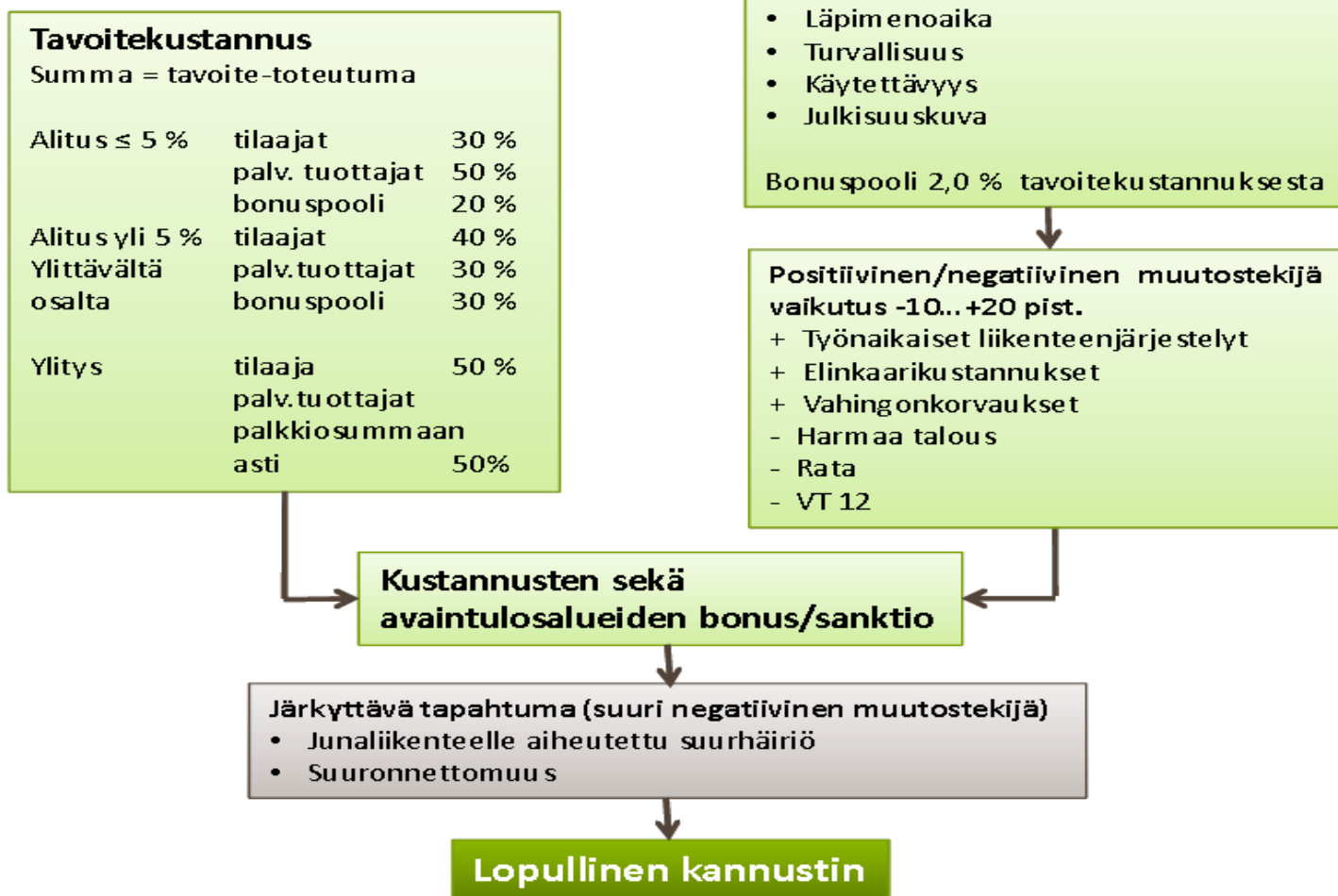
Max sanktio = palkkio

Kannustinjärjestelmä

1) Tavoite-kustannuksen alitus/ylitys	Tavoitekustannuksen ylitykset ja alitukset jaetaan sovituissa suhteissa allianssiosapuolten kesken.
2) Suoritus muissa avaintulosalueissa	Kannustinjärjestelmä kannustaa erinomaiseen suoritukseen niissä avaintulosalueissa, joissa Tilaaja näkee olevan suurta arvoa = johdettu Tilaajan tavoitteista
3) Järkyttävät tapahtumat	Järkyttävät tapahtumat ovat sellaisia negatiivisia tapahtumia hankkeen kriittisillä alueilla, jotka ovat täysin hyväksymättömiä Tilaajalle ja palveluntuottajille. Järkyttävien tapahtumien varalta luodaan mekanismi, jolla voidaan muuttaa lopullista bonusta ja palkkiota, mikäli hankkeessa kohdataan järkyttävä tapahtuma tai tapahtumia.



Kannustinjärjestelmä - Rantatunneli



Yhteistoimintaurakan sisällön hallinta ja kaupallinen malli



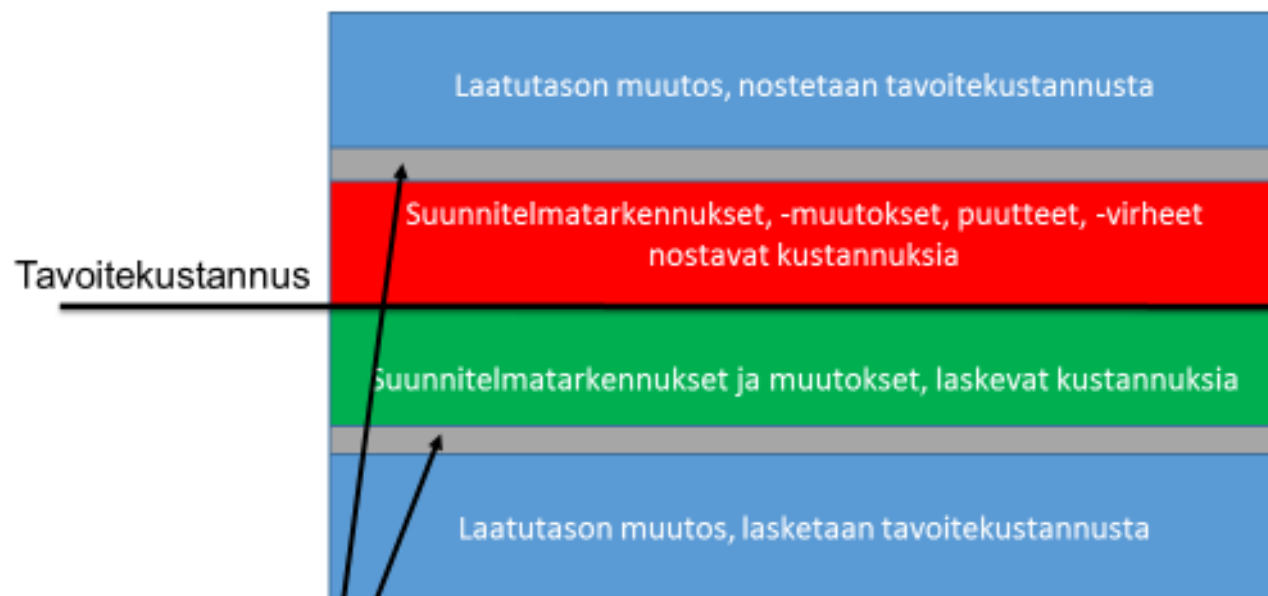
Esimerkki: Tavoitekustannuksen ja palkkion muutosperusteita

- ❑ Tarjoajien tarjoama palkkion suhteellinen kannattavuus taataan kehitysvaiheen päättyessä
- ❑ Mikäli kehitysvaiheen päättyessä korvattavien kustannusten osuus on suurempi kuin tilaaja oli tarjouspyynnössä esittänyt, kiinteätä palkkiota korjataan em. Muutoksen suhteella
- ❑ Tilaaja voi päättää toteutusvaiheen aikana urakan laajuus- ja laatutason muutoksista. Tällöin lasketaan em. muutoksesta aiheutuva korvattavat kustannukset ja palkkio. Muutos ei siis saa aiheuttaa palveluntuottajan suhteellisen kannattavuuden muuttamista

Korvattavat kustannukset tarjouspyynnössä = 10,0 M€
Tarjottu kiinteä palkkio = 1,0 M€
Korvattavat kustannukset kehitysvaiheen päättyessä 12 M€
Palkkio = $12/10 \cdot 1,0 \text{ M€} = 1,2 \text{ M€}$

Tilaaja päättää lisätä toteutusvaiheessa laajuutta = 1,0 M€
korvattavia kustannuksia sis. riskivaruksen
Tarjottu kiinteä palkkio muutettuna prosenteiksi = 10%
Tavoitekustannusta muutetaan $1,0 \text{ M€} + 1,0 \cdot 0,1 \text{ M€} = 1,1 \text{ M€}$.



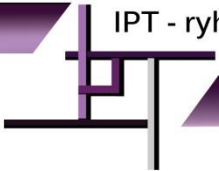


Harmaalle alueelle tulee yksittäistapauksia, jotka valmistellaan AJR:ään ja jotka AJR päättää vaikuttaako muutos allianssin tavoitekustannukseen. Jos vaikuttaa, tilaaja päättää toteutetaanko.

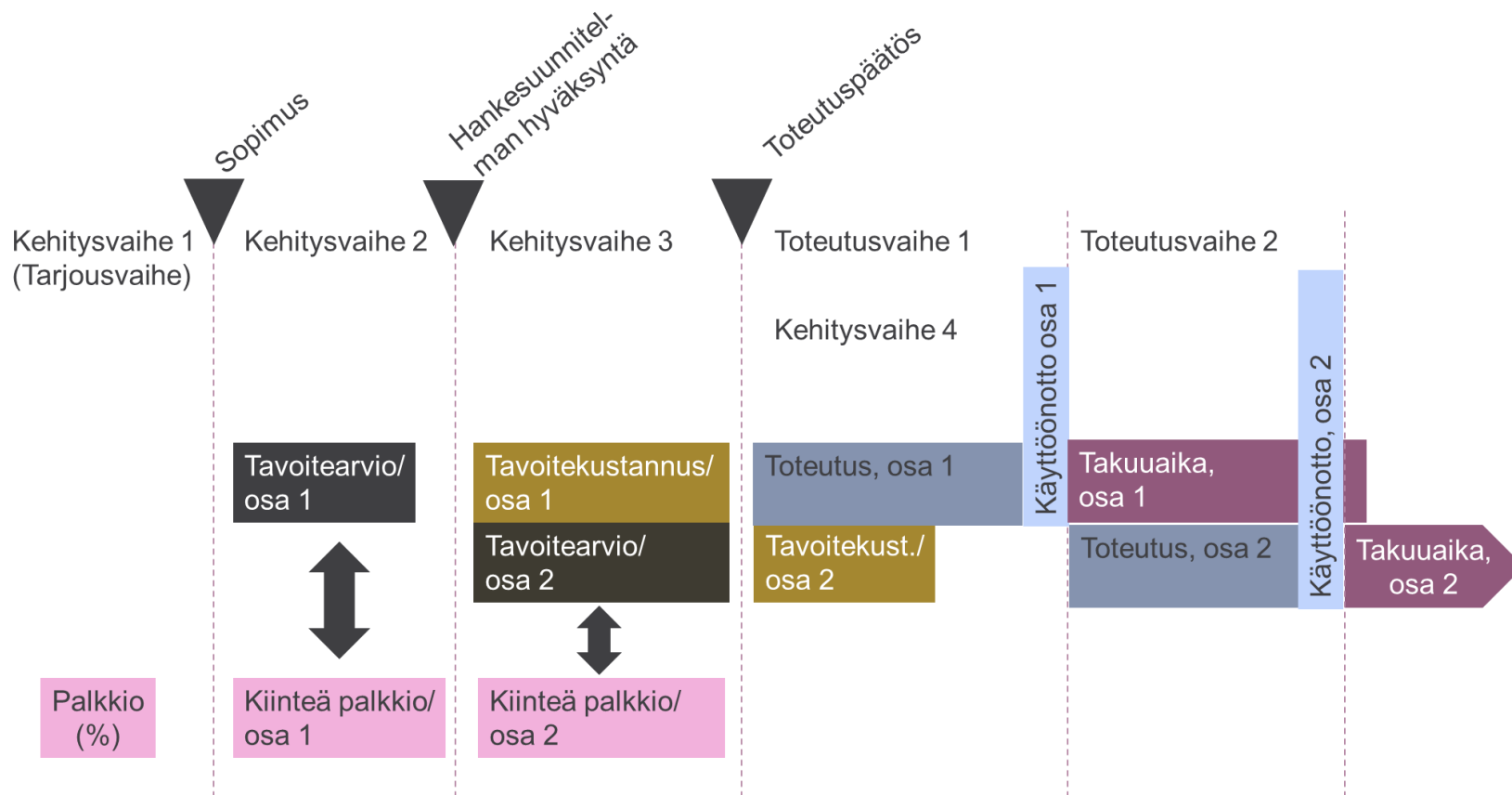
Case Finavia



IPT - ryhmähanke



Vaiheet ja kustannusten sitovuus



Kannustinjärjestelmän komponentit

Komponentti	Yleiskuvaus
1) Tavoitekustannuksen alitus/ylitys	Tavoitekustannuksen alituksen tai ylityksen jakaminen vertaamalla lopullista toteutunutta kustannusta sovittuun tavoitekustannukseen. Tavoitekustannuksen alitus johtaa Palveluntuottajalle kustannusbonukseen ja ylitys johtaa kustannussanktioon.
2) Suoritusaso muissa avaintulosalueissa	Bonus-/sanktiomekanismi sovitulla avaintulosalueilla suoriutumisesta. Hyvä suoriutuminen avaintulosalueilla johtaa Palveluntuottajalle avaintulosbonukseen ja huono suoriutuminen avaintulosalueilla johtaa sanktioon.
3) Sanktio lentoliikenteen vaarantamisesta	Kiinteät Sanktiot urakassa aiheutetuista Ilmailumääräyksessä TRAFI/33352/03.04.00.00/2010 GEN M1-4 tarkoitettuista turvallisuuden vaarantamisista (ilma-aluksen toimintaan, huoltoon, korjaukseen ja valmistukseen sekä lentopaikan toimintoihin ja lennonvarmistuspalveluihin liittyvistä vaaratilanteista, toiminnan keskeytyksistä, vioista, virheistä tai muista poikkeuksellisista tilanteista (poikkeamista), jotka vaarantavat, tai jos niihin ei puututa, vaarantaisivat ilma-aluksen taikka siinä olevien henkilöiden tai kenen tahansa muun henkilön turvallisuuden).
4) Sanktio harmaan talouden esiintymisestä	Kiinteät Sanktiot harmaan talouden esiintymisestä urakassa.
5) Järkyttävä tapahtuma	Järkyttävät tapahtumat ovat sellaisia negatiivisia tapahtumia hankkeen kriittisillä alueilla joita Allianssin osapuolet eivät voi hyväksyä tapahtuvan. Järkyttävän tapahtuman mekanismi vähentää muuten maksettavaa Palkkiota ja Bonusta.

Tavoitekustannuksen alitus/ylitys

Osapuoli	Tavoite- kustannuksen ylitys	Tavoitekustannuksen alituksen määrä		
		$\leq 4 \%$	$> 4 \%$ ja $\leq 8 \%$ (käytetään 4 % ylittävään osaan)	$> 8 \%$ (käytetään 8 % ylittävään osaan)
Tilaaja	50 %	30 %	50 %	100 %
Bonuspooli	0 %	20 %	20 %	0 %
Palveluntuottajat (suunniteluosapuoli ja rakentajaosapuoli)	50 %	50 %	30 %	0 %

Avaintulosalueet, bonus/sanktio

- ☐ Bonuspooli: alkupääoma 2,6 M€. Kasvaa, mikäli alitetaan tavoitekustannus.
- ☐ Maksimisanktio $2 * \text{Bonuspoolin alkupääoma}$
- ☐ Avaintoimijoiden bonuspooli: 1,0 M€, ei sisällytetä tavoitekustannukseen.
Maksetaan päätoteuttajan kautta ja käsitellään laajuusmuutoksena

Järkyttävät tapahtumat

Vakavuusluokka	Määritelmä	Tulkinta kustakin vakavuusluokasta
V1	Onnettomuus	- Poikkeama johtaa lento-onnettomuuteen maassa tai ilmassa, tai onnettomuudesta välttyminen perustuu sattumaan.
V2	Vakava vaaratilanne	- Poikkeama johtaa ilma-aluksen vaurioitumiseen maassa - Poikkeama vaikuttaa kykyyn antaa turvallista palvelua siten, että sillä on vaikutuksia ilma-aluksen turvalliseen liikkehdintään JA tilanne ei ole täysin osapuolten hallinnassa.

Case Siltasairaala



HUS SILTASAIRAALA
YLEISSUUNNITELMA
14.10.2016

NÄKYMÄ KESKUSAUKIOLTA
3D Näkymät

INTEGRATED
TEAM SILTA
Terveystieteiden tutkimuskeskus
14.10.2016



HUS SILTASAIRAALA
YLEISSUUNNITELMA
14.10.2016

SILTASAIRAALAN PÄÄAULA
3D Näkymät

INTEGRATED
TEAM SILTA
Terveystieteiden tutkimuskeskus
14.10.2016

IPT - ryhmähanke

for smooth traveling

Kaupallinen malli

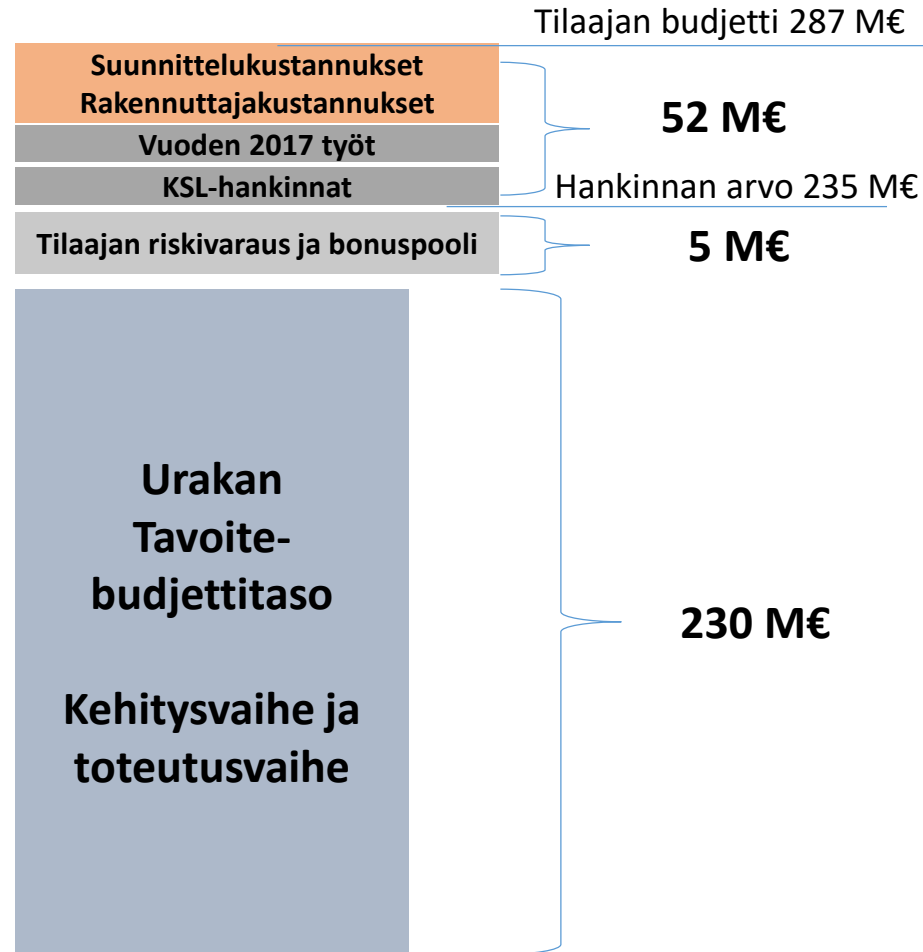
Yhteensä Tilaajan budjetti on 287 M€

Tilaajan budjetista vähennetään

- Suunnittelun kustannukset
- Rakennuttajan kustannukset
- Vuoden 2017 aikana tehtävät väistö- yms työt
- Tilaajan KSL-hankinnat

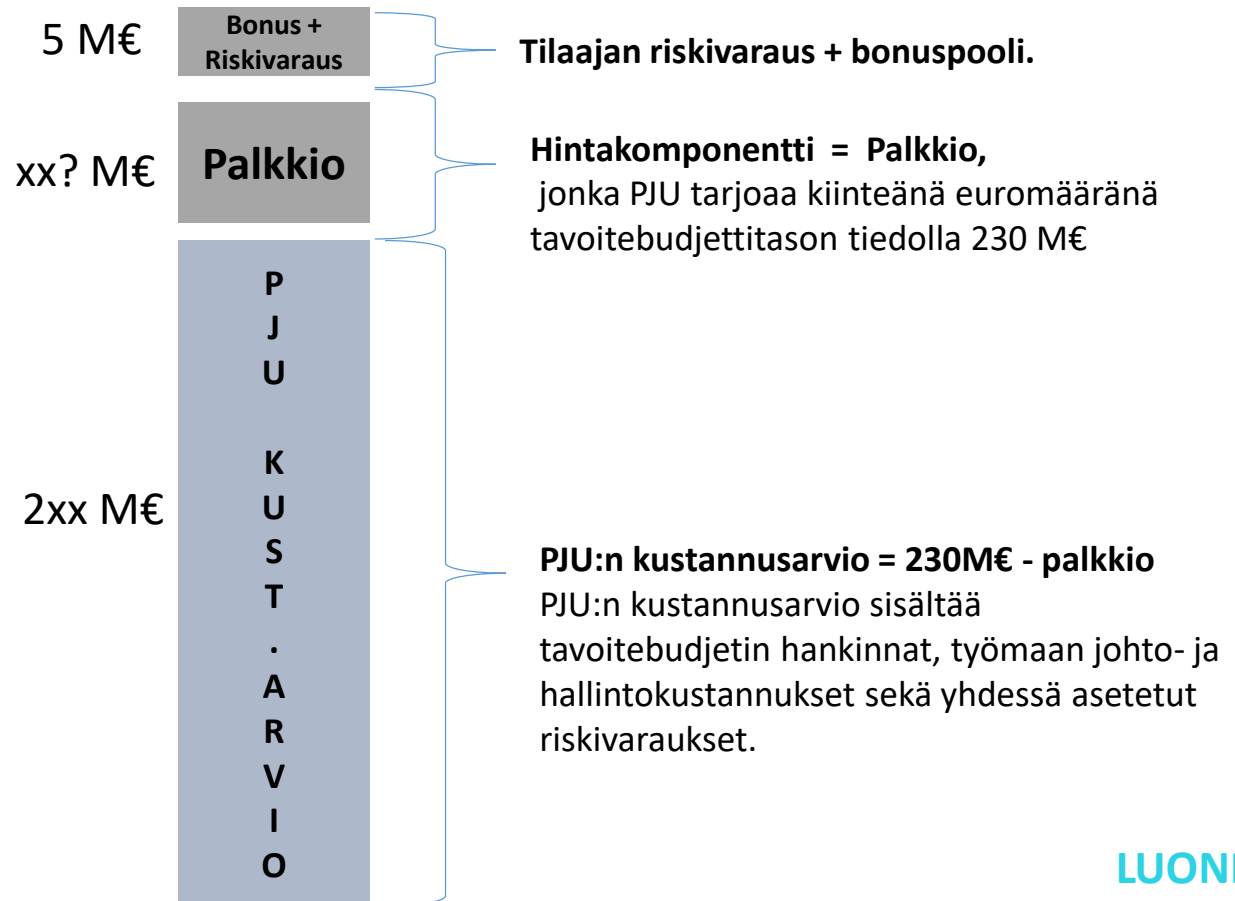
⇒ Jäljelle jäävä hankinnan arvo on **n. 235 M€**

⇒ Sisältää tilaajan riskivarauksen + bonuspoolin



Kaupallinen malli

PJU:n tavoitebudjettitaso = 235 M€ - Tilaajan riskivaraus – bonuspooli = 230 M€



Kaupallinen malli – Bonukset ja sanktiot

- Tilaaja maksaa PJU:lle bonuksia kehitysvaiheen lopussa yhdessä määritetyn tavoitebudjettitason alittumisesta ja määritettävien avaintulostavoitteiden onnistumisesta
- Maksimi bonuspoolin koko 3,0 M€.
 - Alihankkijoiden kannustimiin erotetaan 1 M€ PJU:n bonuspoolista
 - Suunnittelijoille maksetaan kannustimet erillään PJU:n ja alihankkijoiden bonuspoolista
 - Vain PJU:n bonuspooli voi kasvaa tavoitebudjetin alituksesta
- Palveluntuottajaa sanktioidaan tavoitebudjetin ylityksestä (välillä 0-2%), YSE:n mukaisilla aikataulusanktioilla ja harmaan talouden esiintymiseen liittyvillä sanktioilla
- Erillisellä liitteellä on esitetty kuvaus järkyttävästä tapahtumasta, joka toteutuessaan voi johtaa bonusten menetykseen sekä pahimmillaan 25 % vähennykseen palkkiossa

Bonukset – Tavoitebudjetin alitus

	X < 2 %	X > 2 %
Tilaaja	30 %	80 %
PJU	50 %	0 %
Bonuspooli	20 %	20 %

Sanktiot – Tavoitebudjetin ylitys

	X < 2 %	X > 2 %
Tilaaja	70 %	100 %
PJU	30 %	0 %

Kysymyksiä?