

Jakomäen sydän: Kokemuksia ja oppeja siirtymisestä allianssin jälkivastuuajakaan

Jarmo Raveala, allianssin johtoryhmän pj.
Helsingin kaupunki



opti**plan**

**AUER &
SANDÅS**
architects

o p u s

1. Jälkivastuu aika TAS-sopimuksessa...

Projektin jälkivastuu aika kattaa kaikki vaiheen aikana Allianssin työsuorituksessa ilmenevien virheiden korjaamisen.

9.4 Jälkivastuu ja Projektin lopullinen valmistuminen

- 9.4.1 Vastaamme Projektin Toteutusvaiheen suorituksen mukaisuudesta, mukaan lukien kaikki palvelurakennuksen suunnittelu- ja rakennustyöt, viisi (5) vuotta Projektin rakennusvaiheen vastaanotosta.
- 9.4.2 Olemme velvollisia korjaamaan suorituksessamme Projektin jälkivastuuajana ilmenneet virheet, jotka aiheutuvat meistä riippuvista syistä. Virheeksi ei katsota normaalia kulumista tai rakennuksen käyttäjien aiheuttamia vikoja.
- 9.4.3 Huolehdimme jälkivastuuajana meille kuuluvista tehtävistä sekä sovimme yhteistyöstä kohteen ylläpitäjän kanssa virheiden ja puutteiden korjaamiseksi. Osapuolten tehtävät ja vastuunjako jälkivastuuajana on määritetty Projektisuunnitelmassa.
- 9.4.4 Palveluntuottajalle virheiden korjauksesta aiheutuvat kustannukset ovat korvattavia kustannuksia.

Jälkivastuuajana (5 vuotta) meidän tulee pyytää ja saada Tilaajan hyväksyntä suorittamistamme tehtävistä, Tilaajan hyväksynnän ja jälkivastuuajan jälkeen Projekti päättyy. Hyväksyntämenettely on kuvataan laadittavassa viimeistelyohjelmassa.

... kaupallisessa mallissa sekä...

6.1. Jälkivastuuajan tavoitteet

- 6.1.1 Tilaajan tavoitteet voidaan jakaa tai niistä voidaan johtaa erilaiset tavoitteet ja mittarit toteutus- ja jälkivastuuajalle. Vastaava jako huomioidaan myös bonusten ja sanktioiden jakamisessa.
- 6.1.2 Jälkivastuuajan tavoitteet määritetään tarkemmin Toteutusvaiheen aikana ja sen päätteeksi vahvistettavassa kaupallisessa mallissa.

6.3. palveluntuottajien palkkio jälkivastuuajalta

- 6.3.1 Konsulttiosapuolille maksetaan Palkkiota jälkivastuuajan suunnittelua vaativista tehtävistä.

6.2. Kannustimien tuloutus rakennusurakkaa luovutettaessa

6.2.1 Allianssin johtoryhmä päättää rakennusurakan luovutuksen jälkeen Kannustinjärjestelmän tulou-
tuksesta päättämällä seuraavista asioista:

- Millaisella summalla varaudutaan takuukorjauksiin ja jälkivastuuajan muihin tehtäviin
- Mikäli toteutuneet kustannukset ovat alle Tavoitekustannuksen, mikä on kustannusbonuksen määrä urakan luovutustilanteessa sekä miten kustannusbonusta puretaan jälkivastuuajan aika-
kana.
- Mikäli toteutuneet kustannukset ylittävät Tavoitekustannuksen, mikä on ennustettu Toteutu-
nut kustannus jälkivastuuajan kustannusvaraukset mukaan lukien ja millaisilla toimenpiteillä
urakan laskutus ja ennustettu toteutumakustannus asetetaan vastaamaan toisiaan.
- Urakan luovutuksen yhteydessä päättyvien avaintulosmittareiden tulokset ja niistä syntyvä
ATA.
- Urakan luovutuksen yhteydessä lasketun bonuksen tulouttaminen tai Sanktion periminen
Palveluntuottajilta

6.2.2 Mikäli urakkaan kuuluvia rakennustöitä on siirretty tehtäväksi jälkivastuuajalle, ovat kaikki avain-
tulosalueiden mittarit ja Järkyttävä tapahtuma edelleen voimassa näiden tehtävien loppuun suo-
rittamiseen asti ja Kannustinjärjestelmän tuloutukset voidaan tehdä vasta ko. töiden loppuun suo-
rittamisen jälkeen.

6.2.3 Bonuspoolin määrä voi kasvaa jälkivastuuajan toiminnan seurauksena. Kannustinjärjestelmän
loppuselvitys tehdään jälkivastuuajan jälkeen ja lopullinen tuloutus tehdään loppuselvityksen pe-
rusteella.

... allianssin projektisuunnitelmassa (rev A 29.4.2019)

Projektin jälkivastuu aika alkaa projektin rakennusvaiheen töiden valmistumisesta ja hyväksytystä vastaanotosta. Allianssi vastaa projektin toteutusvaiheen suorituksen mukaisuudesta 5 vuotta projektin rakennusvaiheen vastaanotosta. Jälkivastuuajan toiminta ja tehtävänjako suunnitellaan TAS-vaiheessa.

Allianssi korjaa suorituksessaan projektin jälkivastuuajana ilmenneet virheet, jotka aiheutuvat allianssista riippuvista syistä. Virheeksi ei katsota normaalia kulumista tai rakennuksen käyttäjien aiheuttamia vikoja.

Palveluntuottajalle virheiden korjauksesta ja jälkivastuuajan toiminnasta aiheutuvat kustannukset ovat korvattavia kustannuksia.

Jälkivastuun seurantalavereja järjestetään ensimmäisen 2 vuoden aikana kvartaaleittain. Tämän jälkeen palavereja järjestetään tarvittaessa. Viimeinen jälkivastuupalaveri pidetään jälkivastuuajan viimeisen eli 5 vuoden lopussa.

AJR tekee jälkivastuuajan päättymisen jälkeen bonusten ja sanktioiden lopputilityksen. Jälkivastuuajan jälkeen laaditaan loppuselvitys jälkivastuuajasta AJR:n hyväksyttäväksi.

2. Jälkivastuuaika tavoitekustannuksessa (alustava budjetti)

Tilaaja	10.000 €	
- Valvonta ja rakennuttaminen	16.370 €	
- Viestintä	2.858 €	
- Huoltokirjamanageeraus (Granlund)	2.000 €	> yht. 31.288 €

Palveluntuottajat		
- Pääurakoitsijan korvattavat kustannukset	267.000 €	
- Suunnittelun korvattavat kustannukset	8.000 €	
- Huoltokirjamanageeraus (Granlund)	2.000 €	> yht. 275.000 €

3. YSE1998-pohjaisten AU-sopimusten takuu aika

Jakomäen sydämessä tehdään YSE1998-pohjaisten aliurakoiden takuuajana (2 vuotta) huoltotoimenpiteitä eri tahojen toimesta:

- Pääurakoitsija (NCC Suomi) ja sen aliurakoitsijat
- Tilaajan erillisurakoitsijat (Helsingin kaupunki, KYMP)
- Käyttäjien erillisurakoitsijat (Helsingin kaupunki, KASKO ja KUVA)

NCC:n aliurakoissa takuu aika määräytyy sen kanssa solmitun sopimuksen ja kyseisen aliurakan vastaanottamisen mukaan.

- AL-Katot: Käännettyjen kattojen erillistakuu 5 vuotta
- Taloteknisten laitteiden/järjestelmien takuuajan huolto ja takuukorjaukset TATE- aliurakoiden erillisen sopimusliitteen mukaisesti

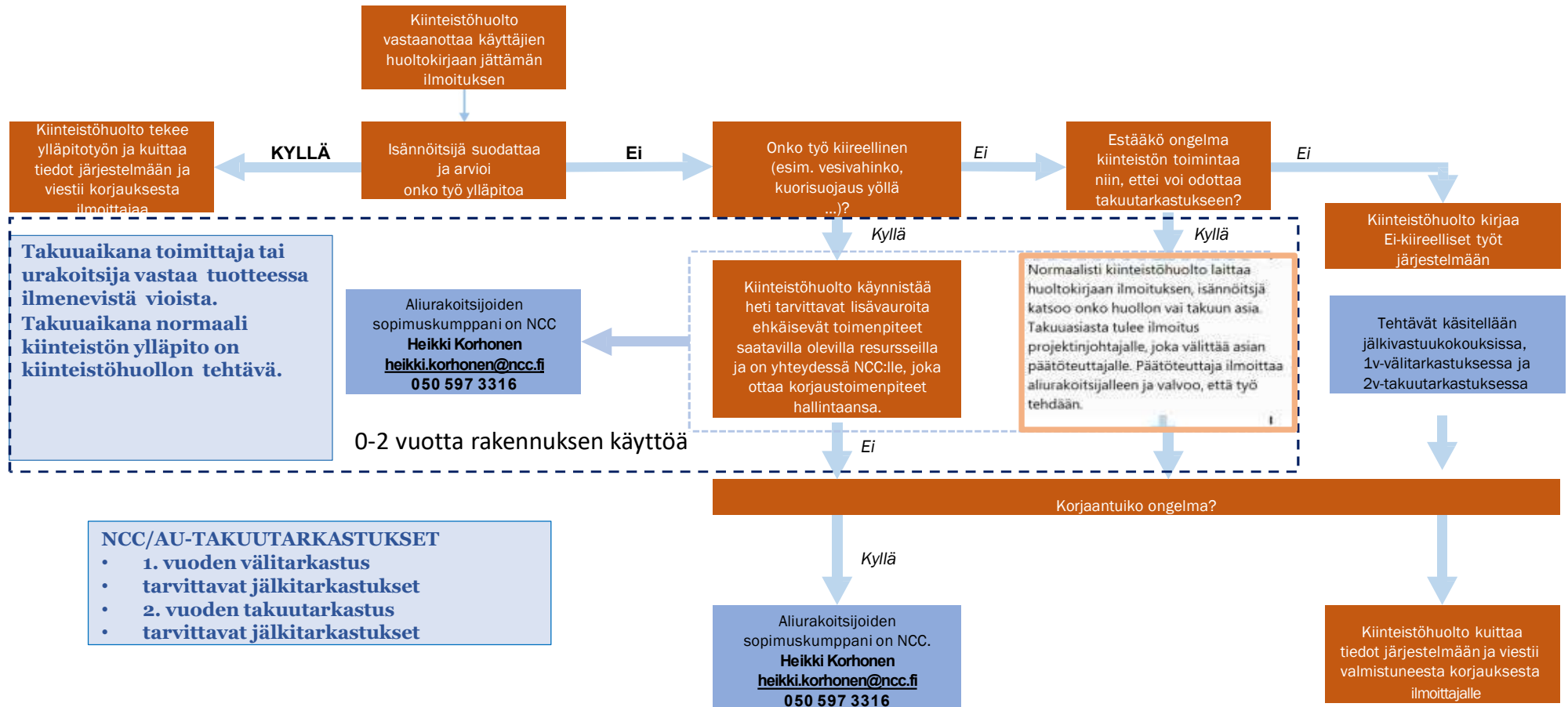
... ja takuuajan toimenpiteet/vastuut, mitkä eivät sis. allianssiin

Aliurakoihin erikseen sisällytetyt toteutusvaiheessa tilatut ja laskutetut takuuajan huollot ja hoitotyöt

- Schindler: Henkilöhissin huolto
- Seniorihissit: Tasonostimen huolto
- AL-Katot: Viherkattojen ylläpitoahoito
- Artkivi: Viheralueiden ylläpitoahoito

Em. aliurakkasopimukseen ei sisälly muita jälkivastuuajan tehtäviä

4. Yhteistoiminta AU-sopimusten takuuaikana



5. Yhteistoiminta jälkivastuuaikana

- Säännöllinen yhteistoiminta jälkivastuuaikana Tilaajan ja NCC:n sekä isännöitsijän ja kiinteistöhuollon kesken
- Tavoitteena varmistaa rakennuskohteen suunnitellun mukainen käyttö
- AU-takuuaikana 1. ja 2. takuuvuoden tarkastukset jälkitarkastuksineen (NCC)
- Jälkivastuuaajan palaverit: 1. vuosi 4 x a, 2.-5. vuodet 1 x a
- HKI projektijohtaja tai isännöitsijä koollekutsuu ja vetää jälkivastuupalaverit, agenda:
 - Kiinteistön tekninen toimivuus (energia, vesi, lämpö)
 - Kulutusseuranta
 - Kokousvälillä kiinteistöstä tulleet havainnot
 - Huoltokirjan mukaisen huolto-ohjelman toteutuminen
 - Huoltokirjamanagerin tarkastukset ja raportointi (Granlund)
 - Havaitut takuukorjaustarpeet, sovittujen korjausten eteneminen ja hyväksyntä (NCC)
 - Allianssin vastuuseen sisältyvien takuuhuoltojen edistyminen ja hyväksyntä (NCC)
 - Tilaajan ja käyttäjän tekemät muutokset kokousvälillä
 - Huoltokirjan päivittämistarve

6. Tilaaja maksaa huoltokirjamanageerauksen (Granlund)

- Huoltokirjamanageerauksen tavoitteena on seurata, raportoida ja ohjata kohteen huoltokirjan käyttöä, kiinteistön ylläpitoa ja ylläpito-organisaation toimintaa, käsittäen viiden (5) vuoden takuuajan

Huoltokirjamanageeraus sisältää

- Kohteen huoltokirjaoikeuksien pyytämisen tilaajan valtuutuksella
- Huoltokirjan desktop-tarkastelun, jossa käydään läpi kohteen huoltokirjajärjestelmän välityksellä läpi kohteen huoltokirja, sen käyttö ja hyödyntäminen ylläpidossa, ylläpidon kommentit (mm. huollot, palvelupyynnöt, käyttöpäiväkirja) ja määritellään kehitettävät/korjattavat huoltokirjan osa-alueet
- Huoltokirjamanageerauksen desktop-tarkastelu tehdään neljä (4) kertaa (aikatauluehdotus seuraavalla sivulla), jokaisen tarkastelun yhteydessä mahdollisuus tarkempaan raportin läpikäyntiin palaverin muodossa
- Määritellään kunkin tarkastelukerran jälkeen tarvittavat - korjaavat tai ohjaavat - toimenpiteet huoltokirjan käytön tehostamiseksi sekä toimenpiteiden toteuttajat
- Huoltokirjan kohdekäynneistä (kohteessa tehtävä auditointikäynti, jossa tarkastellaan kohteen huoltokirjan käyttöä ja yleisesti kohteen ylläpitoa) ehdotetaan aina sovittavan tapauskohtaisesti erikseen (esim. desktop-tarkastelun perusteella).

Granlundin aikatauluehdotus:



7. Jälkivastuajan tehtävistä vastaava projektitiimi

Tilaaja

Erkki Huitti (projektijohtaja KYMP)

Olli Pekka Kari-Koskinen (tekninen isännöitsijä KYMP)

N.N. (asiakaspalvelupäällikkö KYMP)

TATE-rakennuttajat: Juha Leoni, Risto Kristola, Jari Virtala

Tilaajan valvojat

Valvontakonsultit: Jyrki Vornanen, Mika Tulonen, Joni Löf, Sami
Toro Sebastian Nordström

Käyttäjät

Ilari Suomalainen (projektiarkkitehti, tilapalvelut)

NCC

Projektipäällikkö Riitta Jokivuo, Kyösti Niva

Pekka Kilo, Marcus Raitis (LVIA), Tero Aaltonen (SÄ)

Suunnittelijat

Pääsuunnittelija tarvittaessa

8. Allianssin jälkivastuuajan tavoitteet

Allianssin jälkivastuu aika on käynnistynyt 17.3.2021

Takuuajat lasketaan erikseen

- uudisosan vastaanotosta 28.8.2020 – 27.8.2025
- peruskorjatun osan vastaanotosta 17.3.2021 -17.3.2026

Tehdyt päätökset

- taloudellinen loppuselvitys valmis (menee erikseen tilaajan vahvistettavaksi)
- jälkivastuuajalle tehty varaus 250.000 euroa
- jälkivastuuajan tehtävistä ja toimeksiannoista päättää jälkivastuuajan projektiryhmä
- Palveluntuottajat laskuttavat 1 kk:n välein
- AJR kokoontuu jälkivastuuajana 2. vuoden ja 5. vuoden lopussa
- APR ei jatka toimintaansa
- Rakennuksen teknisen käytön seuranta kohtien 4 ja 5 mukaan
- Jälkivastuuajan palaverit: 1. vuosi 4 x a, 2.-5. vuodet 1 x a

9. Yhteenveto

- Jälkivastuuajan tehtävien suunnittelu ja budjetointi jäi toteutusvaiheen käynnistämisen jalkoihin
- Hanke ylittää 38 milj. euron tavoitekustannuksen (sis. noin 2 milj. euron laajuuden muutokset) noin 3,9 milj. eurolla, joka jaetaan 50 / 50 tilaajan ja palveluntuottajien kesken
- Hanke on saavuttanut hyvin sille asetetut tavoitteet, josta jaetaan palveluntuottajille bonusta noin 0,5 milj. euroa
- Tavoitekustannuksen ylittymisestä johtuen jälkivastuuajan varauksissa varaudutaan vain 250.000 euron kustannuksiin (0,7 % alkuperäisestä tavoitekustannuksesta).
- Jälkivastuuajalle ei em. syystä asetettu erikseen ATA-tavoitteita
- Lisäksi taloudellisessa loppuselvityksessä on varauduttu työmaalla sattuneiden vahinkojen mahdollisiin vakuutuskorvauksiin sekä 1-2 aliurakan reklamaatioista johtuviin hyvityksiin, jotka lisätään tarvittaessa jälkivastuuajan varaukseen.
- Jälkivastuu sisältää Jakomäessä pääosin jälkivastuuajan seurannan, valvonnan sekä mahdollisten takuutöiden teettämisen. Pääurakoitsijan oman työn osuus hankkeessa on ollut melko pieni, joten takuu koskee tässä tapauksessa lähinnä aliurakoita.
- Mahdollinen jälkivastuuajan säästö tuloutetaan takaisin hankkeen osapuolille