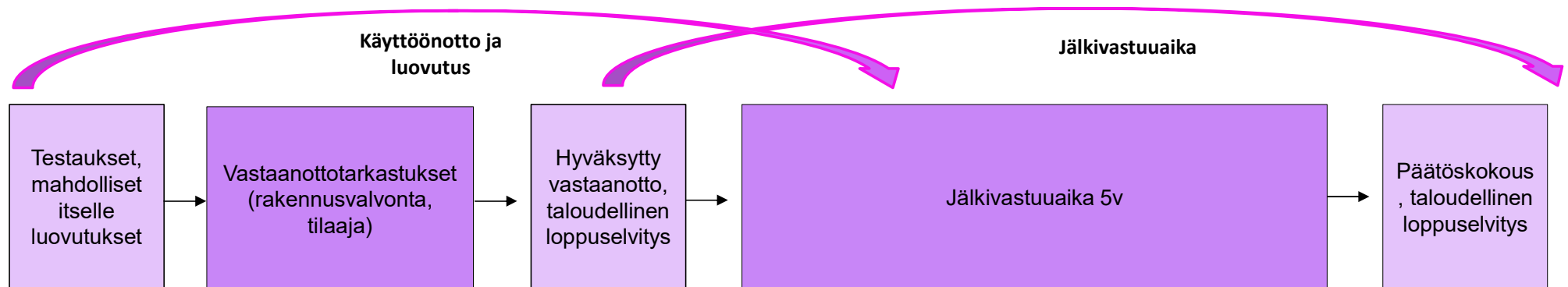


Johdatus valmennuksen aiheisiin

Rami Tuokko, Vison Oy

IPT-hankkeen loppuvaihe

- IPT-hankkeen Toteutusvaiheeseen sisältyvät rakentaminen, käyttöönotto ja viiden vuoden jälkivastuu aika. Rakentaminen päättyy hankkeen tai sen eri osien hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon
- Jälkivastuuajalla allianssin osapuolet vastaavat mahdollisista korjauksista ja virheistä sekä toteutusvaiheessa määriteltävällä tavalla käytön, hoidon ja ylläpidon ohjauksesta sekä raportoinnista.



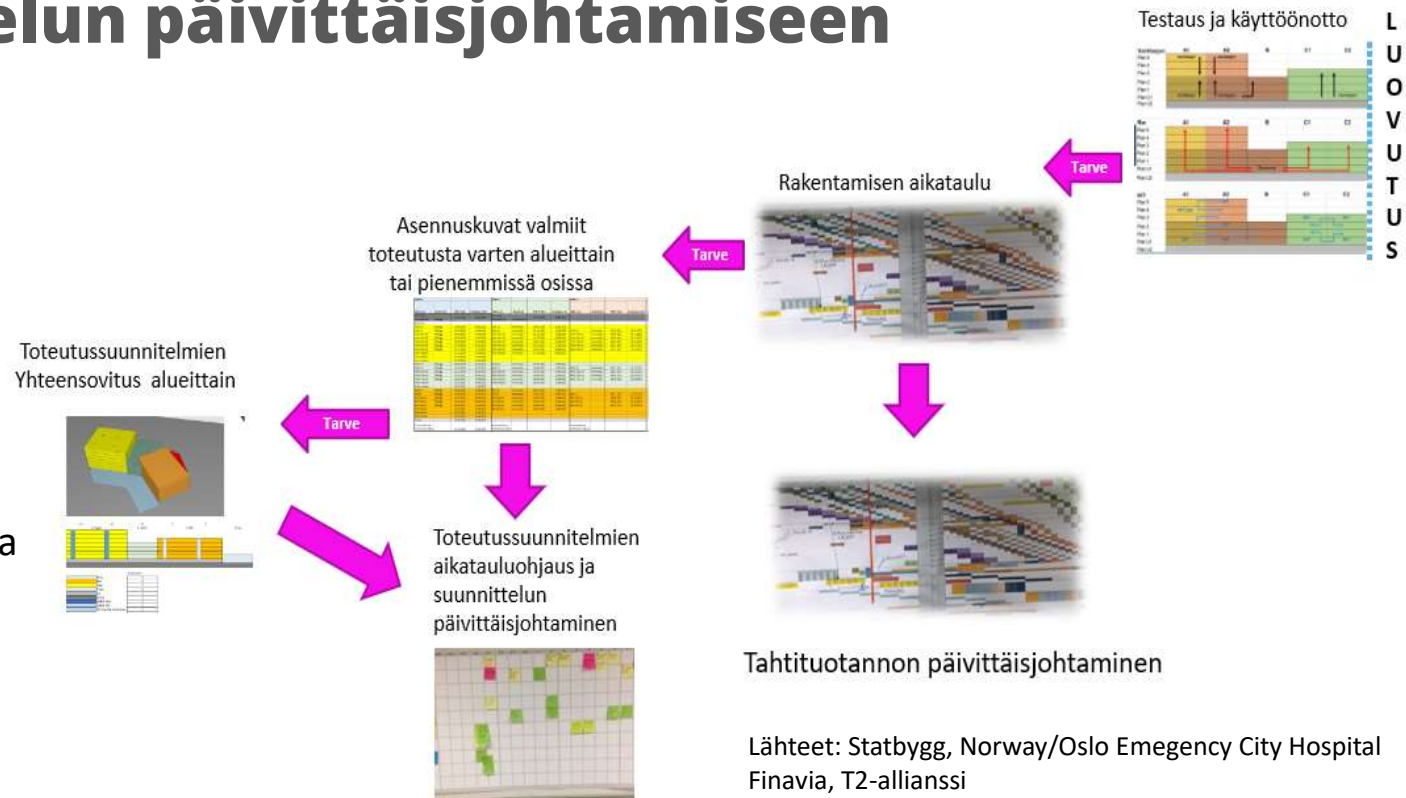
Käyttöönotto ja luovutus

- **Testausten ja käyttöönoton suunnittelu alkaa jo kehitysvaiheessa:** Testaus ja käyttöönotto tahdittaa koko rakentamisen aikataulua
- **Käyttöönotto vaatii aikaa:** Käyttöönoton valmistelu alkaa paljon ennen kohteen luovuttamista ja jatkuu sen jälkeen
- **Allianssiosapuolet vastaavat kohteen käyttöönotosta yhdessä muiden toimijoiden kanssa:** Käyttöönotto voi sisältää järjestelmien testaamisen ja niiden toiminnan varmistamisen tai se voi olla pidempi esim. rakennuksen käyttäjien ja kiinteistöhuollon yhteinen prosessi, joka jatkuu pitkään vastaanoton jälkeen.
- **Vastaanoton yhteydessä tehdään taloudellinen loppuselvitys:** Taloudellisessa loppuselvityksessä tuloutetaan kannustinjärjestelmän bonukset/ sanktiot ja käynnistetään jälkivastuu-aika.

Testauksesta ja luovutuksesta toteutussuunnittelun päivittäisjohtamiseen

Luovutusvaihe ja kohteen käyttöönotto tulee suunnitella huolellisesti jo kehitysvaiheessa

- Luovutettavat osat ja niiden aikataulu
- Miten ja mistä käyttöönotto alkaa ja miten vastuut jakautuvat (testaukset, tilaajan vastaanotto, osavastaanotot, alihankintojen takuuajat jne.)



Lähteet: Statbygg, Norway/Oslo Emergency City Hospital
Finavia, T2-allianssi

Jälkivastuu on takuuta laajempi käsite

- Jälkivastuu on rakentamista ja käyttöönottoa / vastaanottoa seuraava viiden vuoden mittainen koko hanketta koskeva erillinen työvaihe
- Jälkivastuu tarkoittaa allianssin vastuulla olevaa johtamista ja ohjausta, allianssin operatiivisia tehtäviä sekä niiden suunnittelua, toteuttamista ja hankkimista sekä raportointia
- Jälkivastuu sisältää myös viiden vuoden takuun allianssin omalle työlle (virhevastuu) ja/tai erikseen määritellyt takuut kolmansilta osapuolilta tehdyille hankinnoille

Jälkivastuu aika

- **Jälkivastuuvaihe alkaa hankkeen tai sen osan vastaanotosta.** Jälkivastuuajan kesto on sopimuksen mukainen (allianssihankeessa yleensä 5v)
- **Jälkivastuuvaiheen tehtävistä sovitaan toteutusvaiheen tilauksessa:** Allianssi sopii yhdessä ylläpitäjien ja operaattorien kanssa jälkivastuuajan keskinäisistä vastuista, tehtävistä ja yhteistyöstä sekä taloudellisista periaatteista.
- **Projektiin kuuluvien rakennustöiden siirtäminen jälkivastuuajalle:** Töitä koskevat tavoitteet ja mittarit edelleen voimassa näiden tehtävien loppuun saattamiseen asti ja mahdollisten bonusten ja sanktioiden tuloutukset voidaan tehdä vasta ko. töiden loppuun suorittamisen jälkeen.
- **Jälkivastuuvaiheen loppuksi** todetaan jälkivastuuvaiheen onnistuminen, sovitaan jälkivastuuvaiheen jälkeisistä korjauksista, jälkivastuuajan ylittävistä takuuehdoista ja tehdään lopullinen taloudellinen loppuselvitys.

Jälkivastuun kustannukset ja kannustimet

- Jälkivastuuajan tehtävistä sekä virheiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset ovat allianssin korvattavia kustannuksia ja sisältyvät toteutusvaiheen korvattaviin
- Jälkivastuuajan tehtävistä maksetaan suunnitteluosapuolelle korvattavat kustannukset + palkkio ja toteutusosapuolelle korvattavat kustannukset
- Jälkivastuuajan varaus ja riskivaraus tulee määrittää realistiseksi tavoitekustannuksen asettamisen yhteydessä
- AJR voi päättää kannustimien maksamisesta vaiheittain rakentamisen ja jälkivastuun päättyessä ja/tai niiden aikana.
- Lopullinen kannustimien laskenta täsmäytetään päätöskokouksessa

Jälkivastuuajan sisällön määrittely ja täsmennys

- **Jälkivastuuajan suunnittelu kehitysvaiheessa**
 - Tehtävät ja tavoitteet jälkivastuuajalle, mahdolliset ATA-mittarit
 - Jälkivastuun organisointi ja toimintamalli, ohjaus, operatiivinen toiminta, seuranta ja raportointi
 - Budjetti jälkivastuuajalle ml. takuuajan korjaukset huomioiden riskit ja mahdollisuudet (jälkivastuuajan riskivaraus)
 - Pelisäännöt tilausmuutoksille oltava myös jälkivastuuajalla (laajuuden muutokset)
 - Seurantajärjestelmä jälkivastuuajan tehtäville
- **Jälkivastuuajan periaatteiden täsmentäminen toteutusvaiheessa**
 - Jälkivastuuajan kaupallisia periaatteita on mahdollista täsmentää AJR:n yhteisellä päätöksellä. Esimerkiksi tavoitekustannuksen alituksen siirtämistä jälkivastuuajan varaukseen voidaan tarkastella
 - Mahdolliset rakentamisen ajalta siirrettävät tehtävät ja niiden varaukset