

## KOULUHANKKEEN TÖIDEN JATKAMINEN JA LOPPUUN SAATTAMINEN

Vaihtoehtoja jatkorakentamisen organisoimiseksi ja toteuttamiseksi:

(tilaaja = Pelkosenniemen kunta)

### 1. Kokonaisurakka

- Hankkeen toteutuksesta vastaa valittu kokonaisurakoitsija.
- Kokonaisurakoitsija nimeää hankkeeseen vastaavan työnjohtajan.
- Hanke toteutetaan valmiiksi kilpailuttamalla hankkeeseen uusi kokonaisurakoitsija, joka toteuttaa hankkeen valmiiksi. Urakoitsija vastaa rakennustöiden loppuun saattamisesta yhdellä sopimuksella. Kokonaisurakoitsija neuvottelee alihankinnoista Hovako Oy:n entisten aliurakoitsijoiden- ja tavarantoimittajien kanssa.
- Kokonaisurakkamallissa suunnitteluvastuu on tilaajalla.
- Urakan kilpailuttaminen (julkinen hankinta) on työlästä ja aikaa vievää. Kilpailutus vaatii erilliset tarjouspyyntödokumentit.
- Lähtökohtaisesti kokonaisurakkamalli töiden jatkamiseksi on kustannuksiltaan kallein. Mallin valinnassa tulee tiedostaa, että kukaan urakoitsija ei kuitenkaan tule ottamaan vastuuta jo tehdystä työstä, eikä KVR-vastuuta kokonaisuudesta sisältäen suunnittelu ja jo toteutetut rakennustyöt. Urakoitsijoiden saatavuus saattaa olla haastavaa.

### 2. Jaettu urakka

- Hankkeen toteutuksesta vastaa valittu pääurakoitsija.
- Pääurakoitsija nimeää hankkeeseen vastaavan työnjohtajan.
- Hankkeelle valitaan urakoitsija, joka toimii hankkeen pääurakoitsijana ja vastaa lainsäädännön mukaisista päätoteuttajan tehtävistä. Tilaaja ottaa vastatakseen merkittävät alihankinnat, jotka toteutetaan alistettuina sivu-urakoina. Tilaaja neuvottelee erillisurakkasopimuksista (alistettu sivu-urakka) Hovako Oy:n entisten aliurakoitsijoiden- ja tavarantoimittajien kanssa.
- Jaetussa urakassa suunnitteluvastuu on tilaajalla.
- Urakoitsijan hankinta toteutetaan pääurakoitsijan osalta suorahankintana (Hilma-ilmoitus) ja sivu-urakoiden osalta ilman erityistä ilmoitusmenettelyä (tehdään sopimus hankkeessa jo olevien urakoitsijoiden kanssa).
- Lähtökohtaisesti jaetun urakan malli on kustannuksiltaan kohtuullinen ja tilaajalle helposti hallittava. Urakkamalli itsessään on toimijoille tuttu ja urakoitsijakandidaatteja on saatavilla.

### 3. Tilaaja päätoteuttajana

- Tilaaja vastaan toteutuksesta hankkeen lainsäädännön mukaisena päätoteuttajana.
- Tilaaja nimeää hankkeeseen vastaavan työnjohtajan.
- Tilaaja toimii itse hankkeen pääurakoitsijana ja lainsäädännön mukaisena päätoteuttajana. Tilaaja suorittaa alihankkijoiden ja tavarantoimittajien hankintatoimen kokonaisuudessaan. Tilaaja neuvottelee erillisurakkasopimuksista (alistettu sivu-urakka) Hovako Oy:n entisten aliurakoitsijoiden- ja tavarantoimittajien kanssa.
- Päätoteuttajamallissa suunnitteluvastuu on tilaajalla.
- Hankinnat ovat pääosin pienhankintoja, jotka voidaan toteuttaa joko kynnysarvon alittavina hankintoina tai suorahankintoina. Tilaaja neuvottelee merkittävistä alihankinnoista Hovako Oy:n entisten aliurakoitsijoiden- ja tavarantoimittajien kanssa.
- Lähtökohtaisesti päätoteuttajamalli on kustannuksiltaan kohtuullinen ja tilaajalle helposti hallittava. Päätoteuttajamalli vaatii tilaajalta erityistä osaamista ja henkilöresursseja työmaan johtamisen ja hankintatoimen toteuttamiseksi.

## KOULUHANKKEEN TÖIDEN JATKAMINEN JA LOPPUUN SAATTAMINEN

### Toimenpiteet ja tavoiteaikataulu:

- Ohjeistus jatkotoimenpiteistä (KH 20.12.2021) malli 1-3 tai joku muu
- Infotilaisuus Hovakon aliurakoitsijoille ja tavarantoimittajille 21.12.2021 klo 12.30
- Jatkoneuvottelut päätoteuttajan valintaprosessin osalta viikot 51/2021 - 04/2022
- Jatkoneuvottelut Hovakon aliurakoitsijoiden kanssa viikot 01/2021 - 04/2022
- Urakoitsijavalintapäätökset (KH) ja sopimustekniikka, helmikuun alku 2022
- Mahdolliset suoranhankintapäätösten ja/tai urakoitsijavalintojen valitusajat (14 vrk)
- Rakennustyöt työmaalla jatkuvat, maaliskuu 2022
- Tehollinen rakennusaika n. 5 kk (sisältäen vastaan- ja käyttöönottoprosessin)
- Koulurakennus käytössä elokuu 2022