

10

URAKOITSIJAN JA URAKKAMUODON VALINTA

10.1 Urakkatarjouksen pyytäminen

Urakkatarjouspyynnön valmistelee projektinjohtaja suunnittelijoiden teknisten asiakirjojen pohjalta. Tarjouspyyntö määrittelee muun muassa urakkamuodon (ks. luku 2.6). Tarjouspyyntö toimitetaan vähintäänkin hallituksen nähtäville ja tarvittaessa sen erikseen hyväksyttäväksi.

Projektinjohtaja
valmistelee
urakkatarjouspyynnön.

Projektinjohtaja valitsee, hallituksen myötävaikutuksella, kenelle tarjouspyynnöt toimitetaan. Epäselvässä tilanteessa päätösvalta on hallituksella.

Hallituksen jäsen saattaa pyytää toimittamaan tarjouspyynnön myös yritykselle, johon hänellä on siteitä. Hän saattaa esimerkiksi työskennellä taloyhtiöille palveluita tarjoavassa yrityksessä. Jos tarjouspyyntö on jätet-

ty tällaiselle yhtiölle, kyseisen hallituksen jäsenen on ehdottomasti jäättävä itsensä asian loppukäsittelystä ja päätöksenteosta.

Tarjouspyynnön kokonaisuus koostuu teknisistä ja kaupallisista asiakirjoista. Teknisiä asiakirjoja ovat suunnittelijan tekemät suunnitelmat ja selosteet. Kaupallisilla asiakirjoilla (urakkaohjelma, urakkarajaliite, työturvallisuusliite, tarjouserittelylomake, yksikköhintaluettelo ja aikataulu) määritetään taloyhtiön tavoitteet ja tulevan työmaan pelisäännöt. On tärkeää, että projektinjohtaja (ks. luku 4) joko tekee tai vähintäänkin tarkistaa kaupallisten asiakirjojen sisällön.

10.2 Tarjouksen antaminen

10.2.1 Tarjouksen sitovuus

Antamalla tarjouksen urakoitsija sitoutuu suorittamaan pyydetyn työn tarjouspyynnössä ilmoitetuin ehdoin ilmoittamaansa hintaan.

Urakoitsija saattaa tarjouksessaan poiketa tarjouspyynnössä asetetuista ehdoista. Sen, mitä ehtoja noudatetaan, määrää lopulta urakkasopimuksen asiakirjajärjestys. Tämän vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen,

Sopimusneuvottelupöytäkirjaan kirjataan kaikki tarjouksen ja tarjouspyynnön väliset poikkeamat.

että sopimusneuvottelupöytäkirjaan kirjataan kaikki tarjouksen ja tarjouspyynnön väliset poikkeamat. Normaali urakkasopimukseen kirjattava asiakirjajärjestys on seuraava: urakkaneuvottelu, tarjouspyyntö ja tarjous.

Kovin monet poikkeamat aiheuttavat hankaluuksia kaikille osapuolille. Ne myös lisäävät virheiden ja väärinkäsitysten riskiä ja vaikeuttavat tarjous-

ten saattamista taloudellisesti vertailukelpoisiksi. Hyvä suunnittelu on tärkeää ja vaikuttaa urakkahintaan.

10.2.2 Laskentavirhe tarjouksessa

Urakoitsija vastaa tarjouksessaan tekemästään virheestä. Kenenkään ei tule kuitenkaan toimia vilpillisessä mielessä, eli jos taloyhtiö huomaa tarjouksessa virheen, jonka urakoitsija on selvästi tehnyt vahingossa, sen on mainittava asiasta ennen sopimuksen tekemistä.

10.2.3 Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Kumpikaan osapuoli ei saa salata sopimuskumppaniltaan mitään sopimuksen tekemiseen olennaisesti vaikuttavaa. Toisen erehdyttä tai tietämättömyyttä ei saa käyttää asiattomasti hyödyksi. Tilaajan eli taloyhtiön on ilmoitettava tiedossaan olevista selvistä riskeistä.

Taloyhtiön tiedonantovelvollisuuden vastapainona on urakoitsijan erityinen selonottovelvollisuus. Niinpä urakoitsijan oletetaan aina ennen tarjouksen antamista hankkivan kohteesta sellaiset tiedot, jotka se voi saada rakennuskohteesta siihen paikan päällä tutustumalla (YSE 1998, 32 §).

10.3 Tarjousten käsittely

10.3.1 Myöhästyneet tarjoukset

Pääsääntönä on, että myöhässä saapuneita tarjouksia ei tule käsitellä. Kuitenkin projektinjohtaja voi tapauskohtaisesti harkita, miten myöhästyneitä tarjouksia käsitellään. Tärkeintä on tasapuolinen käsittely. Vaihtoehdot ovat käytännössä seuraavat:

- palautetaan tarjous avaamattomana lähettäjälle
- kirjataan tarjous tiedoksi hallitukselle, mutta ei oteta sitä huomioon
- otetaan tarjous mukaan vertailuun, mutta merkitään se myöhässä saapuneeksi.

Käytännössä myöhässä tulleiden tarjousten palauttaminen avaamattomina on monesti mahdotonta, koska osa tarjouksista tulee sähköpostitse tai muuten sähköisesti. Tällöin ei voida varsinaisesti puhua tarjouksen avaamisesta tai avaamatta jättämisestä.

10.3.2 Urakoitsijan valinnan tai hylkäämisen perusteet

Monesti on tarkoituksenmukaista ja perustettua valita muu kuin halvimman tarjouksen tehnyt tarjoaja. Tämän varalta tarjouspyynnössä on aina mainittava, että valinta tehdään taloyhtiön kokonaisharkinnan perusteella.

Urakoitsijaa ei valita pelkän hinnan vaan taloyhtiön kokonaisharkinnan perusteella.

Jos taloyhtiöllä halutaan pitää täysi valinnanvapaus, tarjouspyynnössä ei saa sitoutua noudattamaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182). Vähintäänkin siinä on mainittava, että tilaaja pidättää itsellään oikeuden hylätä tai hyväksyä minkä tahansa tarjouksen. Ellei näin tehdä, taloyhtiö ottaa riskin korvausvastuusta, jos se ilman perusteita valitsee jonkin muun kuin halvimman tarjoajan.

10.3.3 Hintaneuvottelut ja tinkimiskierrokset

Muusta kaupankäynnistä ehkä tuttu käytäntö tehdä tarjouskilpailun jälkeen niin sanottu tinkimiskierros ei ole rakennuttamisessa hyväksyttävää. Tinkiminen ei ole omiaan turvaamaan tarjoajien tasapuolista ja syrjimä-

töntä kohtelua. Lisäksi taloyhtiöiden hankkeiden rahallinen pienuus johtaa siihen, että tilaajalla ja/tai urakoitsijoilla ei ole tasaväkisiä resursseja moniin laskenta- ja viestityskierroksiin.

Koska taloyhtiöitä ei koske laki julkisista hankinnoista, niiden ei tarvitse valita halvinta vaihtoehtoa (ellei ole poikkeuksellisesti kyse yli 50 % julkista avustusta saavasta hankkeesta, esim. uuden hissin rakentamisesta). Tarjouskieroksia voidaan tehdä useita, kunhan toimitaan tasapuolisesti kaikkia tarjoajia kohtaan. Menettely ei kuitenkaan saa tähdätä aikaisempien tarjousten tinkimiseen. Ellei hinnan alentamiselle ei ole asiaperusteita, eivät uudet kilpailuttamiskierrokset ole hyvän rakennuttamistavan mukaisia.

Tinkimiskierros ei ole rakennuttamisessa hyväksyttävää.

Hinnan korjaaminen vasta neuvotteluvaiheessa kilpailuttamisen jälkeen on sen sijaan mahdollista, mutta tällöinkin hintakorjausten tulee perustua muutokseen urakan sisällössä. Ehkä jokin asia jätetään pois urakasta ja se laskee hintaa. Tällöinkään muutokset eivät saa saattaa eriarvoiseen asemaan niitä urakoitsijoita, jotka eivät ole päässeet uusintaneuvotteluihin.

Mahdollisten hintakorjausten tulee perustua muutokseen urakan sisällössä.

Se, milloin asiat ovat muuttuneet niin paljon, että uusi tarjouskilpailu on syytä järjestää, on täysin tilaajan eli taloyhtiön harkittavissa oleva asia. Siihen vaikuttaa merkittävästi muun muassa projektin tavoiteaikataulu. Esimerkiksi rakennusmateriaalin hinnan laskeminen voi olla merkittäväkin muutos, joka ei välttämättä vaikuta lainkaan urakoitsijan työn määrään. Tällöin uuteen tarjouskilpailuun ei ole syytä ryhtyä, koska vaikutuksen voidaan olettaa olevan kaikilla tarjoajilla sama, ja muuttuneista materiaalikustannuksista voidaan neuvotella suoraan valitun urakoitsijan kanssa.

10.3.4 Tarjousten julkisuus

Tarjoukset eivät ole julkista materiaalia.

Tarjoukset ovat luottamuksellisia asiakirjoja, ellei tarjouspyynnössä ole muuta mainittu. Ne eivät ole julkista materiaalia, eikä taloyhtiö saa levittää niitä projektiorganisaatiota laajemmalle. Taloyhtiöllä ei esimerkiksi ole velvollisuutta tai oikeutta luovuttaa tarjousta sitä kysyvälle yksittäiselle osakkaalle tai tarjouskilpailun hävinneelle urakoitsijalle. Kenellekään yksittäiselle kysyjälle ei pidä myöskään kertoa hylkäämisen syytä tai kilpailutuksen tarkkoja hintatietoja, vaan tiedottaminen on järjestettävä muulla tavalla.

Taloyhtiön sisäisessä tiedon jakamisessa on noudatettava tasavertaisen kohtelun periaatetta. Jos taloyhtiössä, esimerkiksi yhtiökokouksessa, käydään läpi tarjouskilpailun tuloksia, kaikilla osakkailla tulee olla mahdollisuus osallistua tilaisuuteen tai saada materiaali nähtäväkseen. Tilaisuuteen ei tule kutsua tarjonneita yrityksiä.

Tarjousten käsittely- ja julkaisuperiaatteet voidaan *yksittäisten* kysyjien osalta tiivistää seuraavasti:

- Yksittäisille kysyjille voidaan kertoa, kuka voitti ja mikä oli tarjousten keskihinta.
- Yksittäisille kysyjille ei voida kertoa tarjousten euromääriä, saatujen tarjousten lukumäärää eikä tarjouksen tehneiden yritysten nimiä.