

## 1.1.2025 rakentamisvaiheessa olevien talonrakennushankkeiden lisä- ja muutostöiden hankintaa koskevan toimivallan siirto

8763/02.08.00/2025

Kaupunginhallitus 13.01.2025

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

### Yhteenveto

Kaupunginhallitus on vahvistanut päätöksellään (9.12.2024 § 269) uudet hankintarajat voimaan 1.1.2025 alkaen. Koska rajat ovat muuttuneet aiemmasta päätöksestä, vaikuttaa tämä 1.1.2025 alkaen rakentamisvaiheessa oleviin talonrakennushankkeisiin siten, että niiden osalta on tehtävä erillinen päätös lisä- ja muutostöiden hankinnasta, jotta työmaat eivät keskeydy ja investointihankkeet etenevät aikataulun mukaisesti.

Rakennushankkeiden aiemmat hankintapäätökset ovat tehty vain täsmälleen urakkasummien mukaisesti, eivätkä viranhaltijoiden 1.1.2025 voimassa olevat uudet toimivaltarajat riitä kattamaan tavanomaisia, budjetin mukaisia, lisä- ja muutostöiden hankintapäätöksiä. Näin ollen esitetään, että kaupunginhallitus siirtää 1.1.2025 rakentamisvaiheessa oleviin talonrakennushankkeiden osalta päätösvallan tehdä hankintapäätökset kyseisten hankkeiden budjetin mukaisista lisä- ja muutostöistä toimitilajohtajalle.

### Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kaupunginhallituksen päätöksen 9.12.2024 § 269 mukaan hankintarajat on vahvistettu uudelleen siten, että toimivaltarajat puolittuvat. Tällä on vaikutusta käynnissä olevien rakennushankkeiden toteutukseen sekä erityisesti lisä- ja muutostöiden hankintoja koskevaan menettelyyn.

Aiemmin sekä kaupunginhallituksen että tilapalveluiden viranhaltijan tekemät rakennusurakoita koskevat hankintapäätökset on kirjattu tarkasti ko. tarjotun urakkasumman mukaan. Esimerkiksi tarjoajan urakkasumma on ollut 15.02 miljoonaa euroa, jolloin päätökseen on kirjattu ”*päätetään hankkia tarjouksen mukaan, hintaan 15.02 miljoonaa euroa*”.

Kaikkiin rakennushankkeisiin liittyy kuitenkin aina urakkasumman lisäksi myös lisä- ja muutostöitä, kuin myös muun muassa suunnittelutyötä ja rakennuttamista. Nämä kaikki urakoiden ulkopuoliset hankinnat on aiemman toimivaltarajapäätöksen perusteella pysytty tekemään tilapalveluiden omien viranhaltijoiden toimivaltojen puitteissa. Aiemmin

rakennuttajapäällikkö on voinut päättää lisä- ja muutostöistä aina 300 000 euroon saakka ja toimitilajohtaja aina 1 000 000 euroon saakka.

Hankintarajojen muuttuessa 1.1.2025 aiemmasta, on siten tarkoituksenmukaista tehdä delegointipäätös jo käynnissä olevien rakennushankkeiden lisä- ja muutostöiden osalta. Tämä päätös koskee vain jo käynnissä olevia hankkeita ja delegoinnilla estetään käynnissä olevien työmaiden pysähtymiseen liittyvä riski, mikäli yksittäisen lisä- tai muutostyön tilaaminen tulisi käsitellä aina kaupunginhallituksen kautta toimivaltarajojen puitteissa.

Lisä- ja muutostöihin on varauduttu jokaisen hankkeen kustannusarvion laatimisessa, eikä tällä päätöksellä haeta lisämäärärahaa, vaan valtuuksia hankkia investointisumman ja budjetin mukaisia hankintoja.

Toimivaltarajojen muuttuessa, ongelma on muodostunut jo heti 1.1.2025, jolloin Inkeröiden monitoimitalon lisä- ja muutostöiden summa vuoden vaihteessa oli yli 600 000 euroa, mistä johtuen lisätöihin pitäisi toimivaltarajojen muuttuessa hakea päätös kaupunginhallitukselta ennen kuin työ voi edetä. Tämä johtaa siihen, että aikataulut viivästyisivät menettelyssä; normaalisti työmaa vaatii kiireellisiin lisä- ja muutostöihin vastauksen 1-2 päivän sisällä, toimielinkäsittelyn myötä päätöksentekoprosessiin olisi varattava lyhimmilläänkin noin kahden viikon aika. Sopimusehtojen mukaan lisä-/muutostyötä ei saa aloittaa, ennen kuin työmaa on saanut hankinnan hyväksynnän annetulle lisä-/muutostyöehdotukselle.

Siksi kaupunginhallitukselle esitetään päätösvallan siirtoa käynnissä olevien rakennusurakoiden lisä- ja muutostöiden tilaamista koskien, hankkeiden viivästysten välttämiseksi.

Rakentamisvaiheessa olevat talonrakennushankkeet, joita tämä päätös koskee:

1. Inkeröiden monitoimitalo: valtuudet toimitilajohtajalle tilata lisä- ja muutostöitä budjetin mukaisesti, kattohintaan 1,0 miljoonaa euroa. Monitoimitalo toteutetaan yhteistoiminnallisena kokonaisvastuurakkana.
2. Urheilupuiston uimahalli: valtuudet toimitilajohtajalle tilata urakkakohtaisia lisä- ja muutostöitä budjetin mukaisesti, kattohintaan 1,4 miljoonaa euroa. Uimahalli toteutetaan jaettuna urakkana.

### **Lisä- ja muutostyöt urakoissa**

Lisä- ja muutostöiden osuus kokonaishankkeen kustannuksista ovat yleisesti 1-15 prosenttia ja urakkakohtaisesti hieman vähemmän. Muutamien prosenttien osuuteen päästään yleisesti yhteistoiminnallisissa ja kokonaisvastuurakentamisen toteutusmuodoissa, kun taas reilusti isommat lisä- ja muutostyöosuudet ovat tyyppillisiä erittäin haasteellisissa korjausrakentamishankkeissa, joissa yllätyksiä tulee enemmän

rakentamisvaiheen aikana. Myös toteutusmuoto vaikuttaa, jaetuissa urakoissa ennakoidaan suurempaa lisä- ja muutostöiden osuutta. Alle viiden prosentin lisä- ja muutostöiden osuutta jaetussa urakassa urakkaa kohden voidaan pitää hyvänä tavoitteena. Erittäin vaativissa kohteissa lisä- ja muutostöiden loppusumma voi olla yli 25 prosenttia urakkasumman päälle.

*Muutostyöllä* tarkoitetaan rakennustyötä, jonka urakoitsija joutuu tekemään urakan aikana urakan alkuperäisen suunnitelman muuttamisen takia. Esimerkkinä sovittujen valaisimien määrää lisätään, viemäriputken kokoa suurennetaan tai muovimatto vaihdetaan jossain tilassa laattalattiaksi.

*Lisätyöllä* tarkoitetaan työsuoritetta, joka ei kuulu urakoitsijan tehtäväksi urakkasopimuksessa sovittuun kokonaisuuteen. Esimerkki lisätyöstä: urakkasopimuksen mukaan nykyinen taitosiipi ei kuulunut ollenkaan urakka-alueeseen, mutta urakan edetessä todettu, että taitosiiven sähkökalusteet uusitaan urakan yhteydessä.

YSE 44 §:ssä on määrätty, että urakoitsijan tulee saada urakkahintaan muutosta vastaava lisäys rakennussuunnitelman muuttamisesta, joka johtaa kustannusten nousuun. Vastaavasti ehdoissa on määrätty tilaajan oikeudesta hyvitykseen, jos muutos johtaa kustannusten vähentymiseen. Muutostyöt hinnoitellaan ensisijaisesti sopimusasiakirjoissa määriteltujen hintojen mukaisesti. Mikäli hintoja ei ole määritetty sopimusasiakirjoissa, muutostöistä tulee pyytää tarjous urakoitsijalta ja hinnasta sovitaan urakoitsijan tuon tarjouksen perusteella.

YSE 46 §:ssä on määräykset urakan lisätöistä. Pykälän mukaan muiden kuin YSE 43 §:n tarkoittamien muutostöiden – käytännössä siis lisätöiden – hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen töihin ryhtymistä.

Jatkossa sekä kaupunginhallituksen että tilapalveluiden viranhaltijoiden tekemiin päätöksiin kirjataan myös erillinen päätös lisä- ja muutostöistä. Toisin sanoen päätetään urakkasumman mukaisesta hankinnasta ja lisäksi annetaan valtuudet viranhaltijalle tilata lisä- ja muutostöitä budjetin mukaisessa raamissa. Esimerkiksi: Päätetään hankkia tarjouksen mukainen urakka, hintaan 15.02 miljoonaa euroa ja päätetään myöntää valtuudet toimitilajohtajalle tilata lisä- ja muutostöitä budjetin mukaisesti, kattohintaan 0,751 M€ (prosentti vaihtelee kohteittain, tässä laskettu 5 %).

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: Toimitilajohtaja Katja Ahola, katja.e.ahola(at)kouvola.fi, puh 020 615 9013

### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää

1. siirtää toimivaltaansa rakentamisvaiheessa olevien talonrakennushankkeiden lisä- ja muutostöiden hankinnan osalta seuraavasti:
  - Inkeröisten monitoimitalo: valtuudet toimitilajohtajalle tilata lisä- ja muutostöitä budjetin mukaisesti, kattohintaan 1,0 miljoonaa euroa.
  - Urheilupuiston uimahalli: valtuudet toimitilajohtajalle tilata urakkakohtaisia lisä- ja muutostöitä budjetin mukaisesti, kattohintaan 1,4 miljoonaa euroa.
2. Päättää tarkistaa pöytäkirjan tämän kokousasian osalta kokouksessa ja päätös astuu voimaan tarkastamisen jälkeen.

### **Kaupunginhallituksen päätös:**