

Fullmäktige 30.08.2021 § 116

§ 116

Fråga om principerna för upphandling av byggentreprenader och bedömning av leverantörens förmåga att fullgöra sina åtaganden

Beredning och upplysningar:
Lehtinen Maija
Yrjölä Reijo
fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Aulikki Pentikäinens och 14 andra ledamöters fråga 26.4.2021 om principerna för upphandling av byggentreprenader och bedömning av leverantörens förmåga att fullgöra sina åtaganden och konstaterar att frågan är slutbehandlad.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Frågans innehåll

Aulikki Pentikäinen och 14 andra ledamöter lämnade 26.4.2021 in en fråga där de gällande Yles nyheter 26.3.2021 frågar:

- hur man vid upphandling av byggentreprenader kontrollerar leverantörens förmåga att fullgöra sina åtaganden och hur leverantörens ansvar och eventuell ersättning fastställs
- hur stora extra kostnader Esbo förorsakades på grund av konkursen för huvudentreprenören på daghemmen Karamäen päiväkoti, Matinraitin päiväkoti och Suviniityn päiväkoti
- hur Esbo stad själv övervakar kvaliteten i byggprojektets olika skeden – huruvida övervakningen helt eller delvis har lagts ut på entreprenad
- hur Esbo stad agerar om huvudentreprenören söker konkurs:
 - hur och enligt hurdana kriterier en ny entreprenör väljs
 - hur ett oavslutat byggnadsobjekt kontrolleras när entreprenören byts
 - hur och av vem ett halvfärdigt byggnadsobjekt skyddas bland annat från regn och köld

- huruvida man har börjat utreda eventuella byggfel i daghemmen Matinraitti och Suviniitty till exempel med hjälp av hundar för att säkerställa en sund byggnad
- och i vidare bemärkelse, huruvida stadens upphandlingsanvisningar måste uppdateras för att man ska kunna trygga en god kvalitet på arbetet, leverantörens ansvar och framför allt sunda och fungerande lokaler samt att innehållet i leveranserna i all upphandling motsvarar stadens behov.

Svar på frågan

Affärsverket Esbo lokaler upphandlar alltid en entreprenör för byggprojekt i enlighet med upphandlingslagen. Affärsverket ställer i anbudsfrågan ekonomiska och tekniska krav på entreprenören. De tekniska kraven bedöms och poängsätts utifrån de referensobjekt som anbudsgivaren uppgett. Den entreprenör som väljs ska ha utfört ett visst antal motsvarande objekt.

De byggnadsskeden som är känsliga mot väder görs alltid skyddade mot väder och hör till entreprenörens huvudsakliga prestationsskyldigheter. I konkurssituationer överförs ansvaret för skyddet till affärsverket Esbo lokaler innan en ny entreprenör väljs och tar byggplatsen i besittning. Dessutom har affärsverket tagit i bruk verksamhetsmodellen Kuivaketju10. Kuivaketju10 är en verksamhetsmodell för fuktkontroll vid byggprocessen med hjälp av vilken man minskar risken för fuktskador under byggnadens hela livscykel. Verksamhetsmodellen Kuivaketju10 inkluderar en risklista och en anvisning för verifiering, i vilka de tio viktigaste fuktriskerna presenteras. Genom att kontrollera dessa fuktrisker undviks över 80 procent av kostnaderna för följderna av fuktskador.

Uppfyllandet av de ekonomiska kraven bedöms utifrån omsättningen och kreditbetyget. Kravet på anbudsgivarens omsättning får i enlighet med upphandlingslagen vara högst två gånger så stort som det uppskattade värdet av upphandlingskontraktet. Kreditbetyget ska ligga på minst nivå A i Suomen Asiakastieto Oy:s Rating Alfa-mätning. Affärsverket Esbo lokaler har inte möjlighet att få realistisk information om entreprenörens ekonomiska situation vid tidpunkten för uppgörandet av entreprenadavtalet.

Under entreprenaden informeras skattemyndigheten månatligen om läget i fråga om de arbeten som utförts inom projekten och de betalningar som betalas till entreprenören. Affärsverket Esbo lokaler har ett team för bekämpning av grå ekonomi, vars uppgift är att aktivt följa företagens lägesuppgifter som fås via webbplatsen tilaajavastuu.fi. Om företaget inte är med i tjänsten tilaajavastuu.fi, ska handlingarna för beställarens utredningsskyldighet skickas till affärsverket Esbo lokaler med tre månaders mellanrum.

Bestämmelser om entreprenörens och beställarens ansvar och säkerheter finns i de allmänna avtalsvillkoren för byggentreprenader YSE 1998, som är en bilaga till varje entreprenadkontrakt och som används allmänt vid byggentreprenader i Finland.

Esbo åsamkades extra betalningar till ett belopp av cirka 4,3 miljoner euro på grund av huvudentreprenörens konkurs på daghemmen Karamäki, Matinraitti och Suviniitty, vilket motsvarar cirka 25 procent av de ursprungliga entreprenadpriserna. Objekten konkurrensutsattes på nytt efter konkursen. Extra kostnader orsakades bland annat av ökat väderskydd och bevakning av byggplatsen samt planering av projektet.

Ursprungligen var två av projekten entreprenader med helhetsansvar som innehöll planering. I dessa var planeringen delvis oavslutad när entreprenören gjorde konkurs. Efter den nya konkurrensutsättningen genomfördes entreprenaderna som en totalentreprenad där affärsverket Esbo lokaler svarade för planeringen. De slutliga kostnaderna för projekten bestod av de nya entreprenörernas entreprenadpris och de entreprenadkostnader som redan betalats. Genom den nya konkurrensutsättningen säkerställdes byggandet av projekten och objekten blev färdiga endast några månader försenade.

Kvaliteten på de objekt som affärsverket Esbo lokaler låtit bygga bestäms också i dessa tre objekt enligt planeringsanvisningarna och projektplanerna. En god kvalitet på projektplanerna säkerställs genom att det tillsätts behöriga projekterare som lämpar sig för projektet och genom att deras projekteringsarbete övervakas och styrs. I byggplatsfasen tillsätts en övervakare av byggnadstekniska arbeten samt en VVS- och elövervakare. Var och en av dem övervakar byggnadsarbetena inom sitt yrkesområde och svarar för att arbetet utförs enligt planerna.

Dessutom tillsätter affärsverket Esbo lokaler en säkerhetskoordinator, en fuktkoordinator och en renhetshanteringskoordinator för projektet. Koordinatortjänsterna beställs som konsulttjänster. Byggplatsövervakningen av daghemmet Karamäki genomfördes med egna övervakare inom specialområdena. I fråga om daghemmet Matinraitti utfördes VVS- och elövervakningen med egna övervakare och i fråga om daghemmet Suviniitty genomfördes övervakningen helt som konsulttjänst.

I konkurssituationer följs alltid konkurrenslagen, så också nu. Man förhandlade med konkursboet om konkursboet eventuellt kan fortsätta med entreprenaden. Boförvaltaren meddelade affärsverket Esbo lokaler att den inte ämnar förbinda sig till ett avtal om slutförande av arbetena. Affärsverket Esbo lokaler konkurrensutsatte byggentreprenaderna på nytt enligt upphandlingslagen.

Eftersom konkursboet inte fortsatte med entreprenaderna, förrättades på byggplatsen syner för besittningstagande (YSE 82 §), i vilka konkursboets boförvaltare och byggherrens representanter deltog. Affärsverket Esbo lokaler tog byggplatserna i besittning.

Upplösning av en entreprenad orsakar alltid tomgång och extra kostnader som beställaren har rätt att kräva ersättning för. Den skada som affärsverket Esbo lokaler åsamkats speglas i förhållande till värdet av det ursprungliga entreprenadavtalet, hur mycket man har betalat entreprenören innan avtalet hävdades och slutligen kostnaderna för slutförandet. De kostnader som överstiger värdet av det ursprungliga entreprenadavtalet är den extra skada som affärsverket Esbo lokaler kan kräva att den entreprenör som har gjort konkurs och den som ställt säkerheten under byggnadstiden ska ersätta.

I en konkurssituation bevakar affärsverket Esbo lokaler den skada som uppstått. För detta bevakade belopp får affärsverket utdelning som beräknas vid konkursen och som tyvärr i genomsnitt utgör en mycket liten del av den faktiska skadan för affärsverket. Affärsverket Esbo lokaler reklamerar och säger upp också beloppet av säkerheten under byggnadstiden innan den löper ut. Så har man gjort också i dessa konkursobjekt.

I alla projekt, inklusive daghemmen Matinraitti och Suviniitty, agerar man enligt de normala rutinerna för garantitiden för byggentreprenaden.

Entreprenaderna upphandlas alltid enligt upphandlingslagen och lagen kan inte förbigås med stadens egna anvisningar.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 22.6.2021 § 221

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Aulikki Pentikäinens och 14 andra ledamöters fråga 26.4.2021 om principerna för upphandling av byggentreprenader och bedömning av leverantörens förmåga att fullgöra sina åtaganden och konstaterar att frågan är slutbehandlad.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion 14.6.2021 § 43

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion föreslår stadsstyrelsen att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Aulikki Pentikäinens och 14 andra ledamöters fråga 26.4.2021 om principerna för upphandling av byggentreprenader och bedömning av leverantörens förmåga att fullgöra sina åtaganden och konstaterar att frågan är slutbehandlad.

Beslut

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria