



18.04.2024

Asia/9

§ 51

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilahankkeita koskevien hankesuunnitelmien enimmäishinnan sitomisesta rakennuskustannusindeksiin

HEL 2024-005081 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti hyväksyttävien hankesuunnitelmien enimmäishinnan sitomista rakennuskustannusindeksiin (RKI) mukaisen aiemmin käytetyn tarjoushintaindeksin (THI) sijaan huhtikuun 2024 alusta alkaen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallituksen 11.12.2023 § 752 hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden kohdassa 7.4.5 todetaan hankesuunnitelmien hinta-arvion ja sisällön sitovuudesta, että normaalisuhdanteessa enimmäishinta sidotaan tarjoushintaindeksiin (THI) ja, että poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä (RKI, aiemmin RI) tai perustellusta syystä muuta indeksiä.



Tarjoushintaindeksillä tarkoitetaan urakkatarjoushintojen mittaamista sovittuun perusvuoteen nähden. Sen avulla on voitu tarkastella kilpailutilanteesta ja tuottavuuden kehityksestä aiheutuneita tarjoushintatason muutoksia. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti ensisijaisesti käytettyä tarjoushintaindeksiä on tuottanut Rapal Oy, joka ilmoitti joulukuussa 2023 sulautuvansa vuoden 2024 aikana EG Finland Oy:ksi ja samalla lopettavansa tarjoushintaindeksin tuottamisen. Rapal Oy:n julkaiseman tarjoushintaindeksin lisäksi myös Haahtela Oy on julkaissut omaa tarjoushintaindeksiä.

Perimmäinen syy vertailuhinnan sitomiselle indeksiin on hankesesityksen valmistelusta hankintapäätöksen valitusajan päättymiseen kuluvan ajan pituus. Valtuuston toimivaltaan kuuluvissa tilahankkeiden päätösesityksissä tilahankkeen enimmäishintalaskelma voi olla valmisteltu vuotta ennen lopullisia päätöksiä, jolloin urakkatarjouksen laskentavaiheen hintataso on voinut muuttua suhdanteiden mukana olennaisesti. Jos enimmäishintaisena päätetyn hankkeen urakkatarjouksesta laskettu kustannusarvio ylittää hankkeelle asetetun indeksin muutoksella korjatun enimmäishinnan, on enimmäishinnan korottaminen päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen. Tästä johtuvasta tilahankkeen viivästyksestä voi seurata palveluiden tuottamiselle ennakoimattomia lisätilatarpeita ja häiriöitä. Periaate on kuvattu tarkemmin tilahankkeiden käsittelyohjeessa.

Koska tarjoushintaindeksin julkaisun verrattain ennakoimaton lopettaminen olisi myöhästyttänyt useita tilahankkeita, tilahankkeiden valmistelusta vastannut rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus sopia Rapal Oy:n kanssa tarjoushintaindeksin tuottamiselle kolmen kuukauden jatkoajan, joka päättyi 31.3.2024.

Rakennuskustannusindeksi on kuukausi-indeksi, joka kuvaa talonrakentamisessa käytettävien tuotantopanosten hintakehitystä. Panokset voidaan jakaa kolmeen päälajiin: työhön, tarvikkeisiin ja palveluihin. Indeksillä julkaistaan kokonaisindeksinä sekä talohanketyypeittäin. Indeksillä on käytännössä rakennusalan inflaatiomittari ja soveltuu hyvin pitkän aikavälin kustannuskehityksen tarkasteluun. Käytännössä indeksillä julkaistaan noin puolitoista kuukautta datan keräyksen jälkeen. Rakennuskustannusindeksiä on nykymuodossaan tuottanut vuodesta 1990 alkaen Tilastokeskus, joka on valtiovarainministeriön alainen virasto.

Nykyään urakkasopimuksissa mahdollisesti käytettävistä tarkistusindekseistä voidaan sopia vapaasti. Kuitenkin rakennuskustannusindeksiä on yleisesti käytetty rakennusurakoiden sopimusindeksinä. Lisäksi sitä on käytetty kiinteistöverotuksen ja vakuutusmaksujen tarkistus-



18.04.2024

Asia/9

deksinä sekä osittain tuetun asuinrakentamisen enimmäishintalaskelmissa.

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden sekä kaupunginkanslian yhteisen arvion mukaan, koska tarjoushintaindeksin (THI) tuottaminen lakkasi 31.3.2024, hankesuunnitelmien enimmäishinnan, toteutusmuodon niin edellyttäessä enimmäishinta-arvion, tilahankkeiden käsittelyohjeessa määriteltyjen vertailuhintojen sekä vuokrahankkeissa vuokrien kokonaisarvon sitominen huhtikuusta 2024 alkaen rakennuskustannusindeksiin (RKI) on perusteltua. Tilahankkeiden käsittelyohje päivitetään tarvittavilta osin vastaamaan muutosta.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti