

Toteutusmallien vertailu

Kokonaisurakka vs. PJPU-palvelumalli

	Kokonaisurakka (kiinteähintainen)	VS	PJPU - Projektinjohtourakka palvelumallilla
 Hinnan muodostuminen	Kiinteä urakkahinta, sisältää riskilisät ja urakoitsijan katteen		Perustuu kustannusarvioon + avoimiin toteutuneisiin kustannuksiin
 Riskien hinnoittelu	Urakoitsija hinnoittelee epävarmuudet ennakkoon		Riskit käsitellään avoimesti toteutuman mukaan
 Lisä- ja muutostyöt	Todennäköisiä, jos suunnitelmissa puutteita		Hallittavissa osana projektia ilman urakkakiistoja
 Läpinäkyvyys	Rajallinen - kustannusrakenne ei avoin		Täysi Open Book -periaate, tilaaja on osa toteutusta
 Kustannusten hallinta	Hallinta perustuu sopimukseen, ei reaaliaikaiseen ohjaukseen		Reaaliaikainen kustannusseuranta ja tilaajan hyväksyntä
 Suunnitelmien valmiusvaatimus	100% valmiit suunnitelmat ennen kilpailutusta		Työt voidaan käynnistää vaiheittain suunnitelmien tarkentuessa
 Soveltuvuus epävarmaan korjauskohteeseen	Haastava - piilevät rakenteet lisäävät lisätyöriskiä		Erittäin soveltuva - mahdollistaa joustavan reagoinnin
 Aikataulun joustavuus	Kankea - muutokset vaikuttavat sopimukseen ja aikatauluun		Joustava - päätöksiä voidaan tehdä tiedon tarkentuessa
 Laadun intressirakenne	Urakoitsijan kate sidottu kokonaisurakkahintaan		Ansainta perustuu projektinjohtopalveluun, ei urakkakatteeseen
 Tilaajan vaikutusmahdollisuudet	Rajalliset urakkasopimuksen allekirjoituksen jälkeen		Merkittävä rooli hankintojen hyväksynnässä - vaikutus mahdollisuus kustannuksiin ja aikatauluun
 Materiaalialennukset	Sisältyvät urakoitsijan katteeseen		Hyöty kohdistuu tilaajalle
 Valvonnan tarve	Edellyttää erillistä valvojaa		Ei edellytetä erillistä ulkopuolista valvontaa
 Sopimusosapuolten määrä	Yksi pääurakoitsija, mutta rajapintariski aliurakoissa		Yksi sopimusosapuoli - Catedral Group toimii päätoteuttajana
 Budjettipoikkeamariski	Korkea, jos lisä- ja muutostöitä syntyy		Hallittu - kustannukset avoimia koko ajan
 Tilaajan taloudellinen riski	 Urakoitsija kantaa merkittävän taloudellisen riskin kiinteästä hinnasta. Markkinahäiriö tai kustannusylitys voi johtaa maksukyvyttömyyteen -> Hanke keskeytyy ja uudelleen käynnistys jää tilaajan vastuulle.		Palveluntuottaja ei kanna kiinteähintaista urakkariskiä eikä sido tasettaan samalla tavalla. Taloudellinen kuormitus on selvästi pienempi -> maksukyvyttömyysriski käytännössä erittäin pieni 
 Hankkeen jatkuvuus riski	 Keskeytymis riski olemassa, jos pääurakoitsija ajautuu taloudellisiin vaikeuksiin.		Jatkuvuus turvattu - kustannusmalli ei aiheuta kassakriittistä painetta 
 Riskien rakenteellinen jakautuminen	 Urakka on keskitetty yhden yrityksen sisäiseksi kokonaisuudeksi. Tilaaja altistuu pääurakoitsijan kokonaistaloudelliselle tilanteelle.		Hankinnat pilkotaan ja kilpailutetaan useisiin erillisiin hankintapaketteihin. Riskit hajautuvat useille toimijoille ja tilaajalla säilyy ohjaus- ja reagointikyky. 
 Markkinaherkkyys	 Pääurakoitsijan kustannuspaineet voivat heijastua suoraan hankkeen toteutukseen.		Hajautettu hankintamalli vaimentaa yksittäisen toimijan markkinariskin vaikutusta 
 Soveltuvuus tähän hankkeeseen	 Sisältää merkittävän lisätyö-, jatkuvuus- ja keskittymisriskin puutteellisten lähtökohtien vuoksi.		Optimaalinen epävarmuuksia sisältävään korjaushankkeeseen - riskit hallittuja ja hajautettuja 

Kokonaisurakka (kiinteähintainen)

- ✗ Sopii kohteisiin, joissa suunnitelmat ovat täysin valmiit
- ✗ Korkeampi lisätyö- ja budjettipoikkeamariski epävarmassa korjaushankkeessa
- ✗ Keskittynyt riski pääurakoitsijan taloudellisesta tilanteesta

YHTENEVETO

PJPU - Projektinjohtourakka palvelumallilla

- ✓ Sopii erityisesti epävarmuuksia sisältäviin korjaushankkeisiin
- ✓ Läpinäkyvä, joustava ja hallittu toimintamalli
- ✓ Hajautetut riskit ja parempi jatkuvuuden turva
- ✓ Tilaaja säilyttää ohjauksen ja vaikutusmahdollisuudet

Epävarmassa korjaushankkeessa menestys syntyy avoimuudesta, joustavuudesta ja hallitusta riskienhallinnasta.