

**PELKOSENNIEMEN UUDEN KOULU- JA PÄIVÄKOTIRAKENNUKSEN
KVR-URAKOITSIJAN VALINTA**

Khall 04.06.2020 § 134 Pelkosenniemen kunta on pyytänyt tarjousta
Pelkosenniemen uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen KVR-urakasta
(kokonaisvastuurakentaminen).

Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Tarjouksen jättämisen
määräaika oli 13.5.2020 kello 14.00 mennessä. Tarjouspyyntö oli
esillä HILMA:ssa 2.4. – 13.5.2020 välisen ajan,

hankintailmoitus, tarjouspyyntökirje,
urakkatarjouskaavake ja urakkaohjelma ovat esityslistan liitteenä.
Varsinaiset tarjouspyyntöasiakirjat jotka tekninenlautakunta on
käsitellyt olivat SokoPro-järjestelmässä, johon myös tarjoukset tuli
toimittaa. Tarjouspyyntöasiakirjat esitellään kokouksessa.

Tarjousten käsittelyn tulee tapahtua suljettuna eikä tietoja käsittelyn vaiheista tai hankinnan päätösesityksen valmistelusta tule antaa ulkopuolisille ennen hankintapäätöksen tekoa. Tämän johdosta tarjousten avauspöytäkirja, tarjousten vertailutaulukko ja saapuneet tarjoukset ovat nähtävillä vasta kokouksessa. Tarjouksessa tuli esittää kokonaishinta uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen KVR-urakasta hankkeesta tehtyjen tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Tarjouspyynnön mukaisista ja muutoin hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kokonaistaloudellisuuden painoarvot määritetään siten, että tarjoushinnan merkitys on 60 % ja tarjouksen laadullisen sisällön 40 %.

Tarjouksen arviointi suoritetaan tiivistettynä seuraavasti:

Tarjouksen hinta (painoarvo 60 %, max 60 pistettä)

o Halvin tarjous saa 60 pistettä

o Muut tarjoukset saavat hintapisteensä seuraavasti:

Edullisin tarjoushinta / [edullisin tarjoushinta + (tarjoushinta - edullisin tarjoushinta) x3] x hinnan painoarvo (60%) x 100.

Tarjouksen laatu (painoarvo 40 %, max 40 pistettä)

Tarjouksien laadullisen vertailun on suorittanut erillinen arviointiryhmä, jonka perusteella tarjousten vertailutaulukko on laadittu.

1. Toteuttava organisaatio ja rakennuksen arkkitehtuuri (max 4 p)

o suunnitteluorganisaatio: projektihenkilöstön kokemus ja referenssit

o luottoluokitus, tarjoushinta/liikevaihto

o rakennuksen arkkitehtuuri ja sopivuus ympäristöönsä

2. Toiminnallisuus (max 22 p)

o suunnitteluohjeessa esitettyjen tavoitteiden toteutuminen

o tilojen sijoittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen pohjaratkaisussa ja sen yleinen toimivuus

o tilojen tilatehokkuus, toimivuus, muunneltavuus ja viihtyisyys

o ulko- ja sisätilojen logistiikka ja kouluajan ulkopuolinen käyttö

o liikuntatilojen toimivuus ja materiaalit, iltakäytön huomioiminen

3. Rakennuksen tekninen toimivuus ja talotekniikka (max 9 p)

o esitettyjen rakenneratkaisujen turvallisuus ja terveellisyys, mm. rakenteiden kosteustekninen toimivuus, materiaalien kosteudensietokyky sekä kosteusteknisesti kriittisten rakenneosien toteutus.

o LVIS järjestelmien energiatehokkuus

o pinta- ja akustiikkamateriaalit

o tekniikan soveltuminen tilojen muunneltavuuteen

o kiinteistön huolto ja ylläpito

o rakennuksen elinkaaren huomioiminen, takuuajat, materiaalivalinnat, huollettavuus

4. Rakennuksen ylläpidon kustannus elinkaaripituudella 20v.

(max 5 p)

o Tarjoukset saavat ylläpidon kustannuksen elinkaaripituudelta pisteet seuraavasti:

(edullisin energiankulutusarvo elinkaaripituudella/ tarjouksen energiankulutusarvo elinkaaripituudella) x painoarvo (5%) x 100

Osa-aluekohtaiset laatupisteet annetaan täysillä pisteillä nollan (0) ja kolmosen (3) väliltä. Osa-alueittain suoritettussa tarkastelussa erittäin hyvä suunnitteluratkaisu (ylittää vaatimukset, luo lisäarvoa) saa täydet 3 laatupistettä, hyvä suunnitteluratkaisu (täyttää vaatimukset) saa 2 laatupistettä, tyydyttävä suunnitteluratkaisu (täyttää vaatimukset osittain) saa 1 laatupisteen ja heikko suunnitteluratkaisu (ei täytä vaatimuksia) saa 0 pistettä. Mikäli

yksittäinen arvioitava seikka ei käy ilmi tarjousaineistosta, se pisteytetään nollan arvoisesti.

Laatupisteet kerrotaan arvioinnin kohteena olevan osa-alueen painotuksella, jonka jälkeen saadaan tarkasteltavalle osa-alueelle painotettu pistearvo. Suunnitteluratkaisu voi saada laatupisteistä täydet pisteet (40 pistettä), jos suunnitteluratkaisu saa kaikista laatuarvioinnin yksittäisistä osa-alueista erinomaista vastaavat pisteet eli 3 pistettä (ylittää vaatimukset, luo lisäarvoa) ja mikäli suunnitteluratkaisun rakennuksen ylläpidon energiankulutus elinkaaripituudella on lisäksi edullisin tarjouksien joukosta.

Lisätiedot: Tekninen johtaja Panu Leinonen, p. 040 487 2445
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtaja:

Tarjousten avaustilaisuus pidettiin määräajan umpeuduttua 13.5.2020 kello 14.30 alkaen. Tarjousten avauspöytäkirja liitetään pöytäkirjan liitteeksi. Tarjouksista laadittu vertailutaulukko ja saapuneet tarjoukset esitellään kunnanhallituksen kokouksessa. Esitys tarjoajien kelpoisuudesta ja valinnasta annetaan kokouksessa.

Tarjouspyynnön mukaisista ja muutoin hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kokonaistaloudellisuuden painoarvot määritetään siten, että tarjoushinnan merkitys on 60 % ja tarjouksen laadullisen sisällön 40 %.

Käsittely:

Käsittelyn aikana kunnanjohtaja muistutti, että hankkeen urakkamuotona on kiinteähintainen KVR -urakka (kokonaisvastuurakentaminen eli ns. avaimet käteen – toimitus) kattohinnalla varustettuna. Kunnan asettama KVR-urakan kattohinta on 4 950 000,00 €, alv 0 %.

Käytiin läpi kokouksessa tarjousten avauspöytäkirja, tarjousten yhteenveto ja soveltuvuusarviointi, pisteytystaulukko, tarjousten pisteytys (jotka ovat pöytäkirjan liitteenä) sekä esiteltiin tarjoukset liitteineen.

Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta, Hovako Oy:n tarjous 4 870 000,00 €, alv 0 % ja Temotek Oy:n tarjous 4 940 000,00 €, alv 0 %. Molempien tarjoajien tilaajavastuulain mukaiset selvitykset tarkastettiin kokouksessa. Saapuneet tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia ja ne hyväksytään mukaan tarjousvertailuun.

Käsittelyn aikana selvitettiin, että hankintapäätöksen perusteena käytetään tarjouspyynnön mukaisia ehtoja. Molempien tarjoukset noudattavat aika tarkasti urakkaohjelmaa, joten suuria laadullisia eroja ei laskelmaan tullut. Energiatodistusten E-luku on molemmilla sama. Temotek Oy:llä on paremmat referenssit, kun taas Hovako Oy

tarjosi vahvempaa seinärakennetta ja sprinklausta koko rakennukseen, vaikka vaatimus koski vain päiväkotia. Ratkaisevaksi tekijäksi pisteytyksessä nousi tarjoushinta. Tarjoajien pisteet ovat seuraavat:

- Hovako Oy:n tarjous 88,77
- Temotek Oy:n tarjous 86,51

Kokonaistaloudellisesti pisteytettynä edullisin tarjous on Hovako Oy:llä ja tarjouksen hinta on 4 870 000,00 €, alv 0 %.

Kunnanjohtaja totesi, että urakoitsijan valinnan johdosta ja hankkeen toteutuksen edistämiseksi, käynnistetään heti pilaantuneen maan poisto, tarvittaessa erillisenä urakkana valitun PIMA-urakoitsijan toimesta. PIMA-hankkeelle on lainvoimainen ELY-keskuksen lupa.

Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) valita Hovako Oy:n Pelkosenniemen uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen KVR-urakoitsijaksi. Kiinteähintaisen KVR-urakan hinta on 4 870 000,00 €, alv 0 %. Sopimussuhde valitun urakoitsijan kanssa ei synny vielä tämän päätöksen perusteella, vaan vasta allekirjoitetulla sopimuksella, joka laaditaan tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisena. Päätöksen jälkeen käynnistetään sopimusneuvottelut valitun urakoitsijan kanssa.
- 2) valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen kunnan puolesta.
- 3) että tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Kokoustauko klo 19.56-20.05.

Pentti Pyykönen esitti, että asia siirretään teknisen lautakunnan valmisteluun ja tekninen lautakunta tekee kunnanhallituksen aikaisemman kannanoton mukaisesti. Lisäksi kunnanhallituksen jäsenille ei ole toimitettu asiakirjoja ja niihin ei ole ollut mahdollisuutta tutustua.

Annika Kostamo, Antti Oikarinen ja Elina Suopanki kannattivat kunnanjohtajan muutettua päätösesitystä.

Pyykösen esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti:

- 1) valita Hovako Oy:n Pelkosenniemen uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen KVR-urakoitsijaksi. Kiinteähintaisen KVR

–urakan hinta on 4 870 000,00 €, alv 0 %. Sopimussuhde valitun urakoitsijan kanssa ei synny vielä tämän päätöksen perusteella, vaan vasta allekirjoitetulla sopimuksella, joka laaditaan tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisena. Päätöksen jälkeen käynnistetään sopimusneuvottelut valitun urakoitsijan kanssa.

2) valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen kunnan puolesta.

3) että tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Pentti Pyykönen jätti eriävän mielipiteen.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Panu Leinonen poistui kokouksesta klo 20.21.

Tiedoksi:

Tarjouksen jättäneet

Muutoksenhaku:

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan hankintalain mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnsarvon.