

Koulu/monitoimikeskushankkeen KVR-urakoitsijan valinta

2366/55.550/2020

Kunnanhallitus 29.06.2020 § 121

Valtuusto on päättänyt 16.12.2019 § 66, että koulu/monitoimikeskushanke toteutetaan leasingrahoituksella KVR-urakkana ja kilpailutuksessa käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hanke toteutetaan pysyvänä rakenneratkaisuna siten, että hankkeen elinkaari on vähintään 50 vuotta.

Hankkeeseen sisältyvät hankkeen kattohinnan mahdollistamat koulutoimen ja esiopetuksen tarvitsemat tilat, liikuntasali sekä valmistuskeittiö, kirjasto ja ruokasali. Opetus- ja kulttuuriministeriö on 7.5.2020 päättänyt, että liikuntasalin rakentamiseen ei myönnetä valtionavustusta.

Rakentamisajaksi on arvioitu syksy 2020 - syyslukukauden alku 2022.

Projektiryhmä esitteli hankkeen päivitetyn etenemissuunnitelman tammikuussa 2020 kunnanhallitukselle ja kunnanhallitus hyväksyi 27.1.2020 § 6 linjauksen, jossa hanketta viedään eteenpäin valtuuston päättämällä kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja hankintailmoitus julkaistaan 31.1.2020 siten, että hankkeen laajuus ja kattohinta on 8,2 milj. euroa (alv 0 %). Lisäksi hankkeessa varaudutaan rakennuttamisen kuluihin, erillispurkuun ja hankevarauksiin yhteensä 0,8 milj. eurolla.

Ranuan kunta on julkaissut 31.1.2020 Hilmassa EU-hankintailmoituksen osallistumispyynnön kyseiseen KVR-urakkaan. Määräaikaan 9.3.2020 kello 12.00 mennessä ilmoittautumisen jättivät Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy, Siklatilat Oy ja Flexator Oy. Osallistumisilmoitusten vertailussa havaittiin, että kaikki asetetut vähimmäisvaatimukset täyttivät Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy ja Siklatilat Oy. Flexator Oy ei täyttänyt osallistumispyynnössä esitettyjä kaikkia vähimmäisvaatimuksia.

Ranuan kunnanhallitus on 27.1.2020 § 6 delegoinut projektiryhmän tehtäväksi valita neuvottelukierrokselle osallistuvat urakoitsijat.

Tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä on valinnut projektiryhmän esityksen mukaisesti 12.3.2020 § 4 kolme vähimmäisvaatimukset täyttävää urakoitsijaa tarjouskilpailuun: NCC Suomi Oy:n, Lujatalo Oy:n ja Siklatilat Oy:n. Flexator Oy poissuljettiin tarjouskilpailusta.

Tarjouskilpailun neuvotteluvaiheeseen 13.3.2020 - 8.5.2020 sisältyi kolme tilaajan edustajien ja ehdokkaitten yhteistä suunnittelu- ja hankekehittämistilaisuutta.

Neuvottelujen jälkeen ehdokkailta pyydettiin neuvotteluissa esitettyihin ja määritettyihin ratkaisuihin perustuvat lopulliset tarjoukset. Lopullinen tarjouspyyntö liiteaineistoinen toimitettiin tarjoajille 12.5.2020. Lopullinen tarjous koulu/monitoimikeskushankkeen suunnittelun sisältävästä KVR-urakasta tuli jättää 12.6.2020 klo 12.00 mennessä.

Määräaikaan mennessä tarjouksen jättivät kaikki neuvotteluun osallistuneen tarjoajat eli Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy ja Siklatilat Oy.

Tarjoukset avattiin Cludia kilpailutusjärjestelmässä 12.6.2020 kello 12.37. Tarjousten hinnat olivat seuraavat:

Siklatilat Oy	8.000.000,00 euroa
NCC Suomi Oy	8.197.000,00 euroa
Lujatalo Oy	9.049.000,00 euroa.

Tarjouspyynnössä hankkeelle oli asetettu ehdoton kattohinta 8.200.000 euroa, jonka ylittävät tarjoukset hylätään. Lujatalo Oy:n tarjous ylittää asetetun kattohinnan, jonka vuoksi tarjous on tarjouspyynnön vastainen, joten tarjous on hylättävä.

Tarjousten valintaperusteeksi määriteltiin tarjouspyynnössä kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena käytetään parasta hinta-laatusuhdetta. Hinta-laatusuhteen arviointiperusteista 70 % muodostuu laadusta ja 30 % hinnasta.

Laadun vertailuperusteiden pääkohdat ovat:

	Painoarvo
<i>Tontinkäyttö ja aluesuunnitelma</i>	10
<i>Rakennus ja rakenteet</i>	10
<i>Talotekniikka</i>	10
<i>Toiminnallisuus</i>	30
<i>Takuuaika</i>	10

Laatuarvioinnin on suorittanut kunnan projektiryhmä. Promen Oy:n rakennuttajakonsultin edustajat ovat olleet asiantuntija-apuna.

Suoritetussa laatuvertailussa urakoitsijoiden laatusuoritukset ovat jakautuneet seuraavasti:

NCC Suomi Oy	60 pistettä
Siklatilat Oy	50 pistettä

Hinnan vertailupisteet ovat:

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuhintana käytettiin KVR-urakkatarjouksen kiinteää hintaa.

Pisteytyksen vertailuhinta lasketaan kaavalla: Paras tarjous saa 30 pistettä,

vertailtavasta kalliimman tarjouksen 30 pisteestä vähennetään 0,6 pistettä jokaista halvimman hinnan ylittävää 1 % yksikköä kohden.

Suoritettussa vertailussa urakoitsijoiden hintapisteet ovat jakautuneet seuraavasti:

NCC Suomi Oy	28,5 pistettä
Siklatilat Oy	30 pistettä

Vertailupisteiden yhteenveto:

Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjousvertailun perusteella NCC Suomi Oy:n tarjous (88,5 pistettä). NCC Suomi Oy:n suunnittelun sisältävän urakan kokonaishinta on 8.197.000 euroa (alv 0 %). Siklatilat Oy:n vertailupistemäärä on 80.

Projektiryhmä on päättänyt yksimielisesti esittää kunnanhallitukselle, että koulu/monitoimikeskuksen KVR-urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt NCC Suomi Oy.

Tarjousten liiteaineistot ovat ennen kunnanhallituksen päätöksen tekemistä ei-julkista tietoa (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 6 § ja 7 §). Päätöksen tekemisen jälkeen aineisto on julkinen asianosaisille eli tarjoajille. Yleisöjulkiseksi aineisto tulee, kun urakkasopimus on allekirjoitettu. Salassapidettävät tiedot (esim. liikesalaisuudet) eivät kuitenkaan ole asianosais- tai yleisöjulkisuuden piirissä missään vaiheessa.

Kunnanhallituksen nimeämä projektiryhmä on ohjannut hankkeen suunnittelua ja koordinoitua. Rakennusvaiheessa em. työryhmä voisi jatkaa rakennustyöryhmänä, jolla olisi valtuus tilaajan edustajana hyväksyä lisä- ja muutostyöt rakennuttajakonsultin esityksestä.

Esityslistan mukana jaetaan tarjousten laatu- ja hintapisteet ja pisteytyksen perustelut.

Lisäksi kunnanhallituksen jäsenille jaetaan hanke-esittelyt (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 6 § ja 7 §).

Tarjousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Olli Hautala Promen Oy:stä on kokouksessa esittelemässä hankkeen KVR-urakatarjoukset.

Kokouksessa ovat kuultavina sivistystoimenjohtaja ja koulujen rehtorit.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää hylätä Lujatalo Oy:n tarjouksen, koska tarjous ylittää asetetun kattohinnan.

Kunnanhallitus päättää, että Ranuan koulu/monitoimikeskuksen toteuttajaksi valitaan projektiryhmän esityksen mukaisesti kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt NCC Suomi Oy siten, että suunnittelun sisältävä KVR-urakka on kokonaishinnaltaan 8.197.000 euroa (alv 0 %).

Samalla kunnanhallitus päättää, että hankkeen projektiryhmä jatkaa rakennusvaiheen rakennustyöryhmänä. Kunnanhallitus valtuuttaa rakennustyöryhmän hyväksymään lisä- ja muutostyöt rakennuttajakonsultin esityksestä.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanhallituksen nimenkirjoitukseen oikeutettujen alikirjoittamaan suunnittelun sisältävän KVR-urakan urakkasopimukset.

Päätös: Asiasta käydyn keskustelun aikana kunnanhallituksen jäsen Markus Ranua esitti, että projektiryhmä ja kunnanhallitus tekevät tarjousten pisteytyksistä uuden arvioinnin, koska lisäpiste-erot ovat niin pienet ja niistä voidaan olla eri mieltä.

Julistettuaan keskustelun asiasta päättyneeksi puheenjohtaja totesi, että Markus Ranuan esitys kannattamattomana raukeaa.

Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen hyväksyneen päätösehdotuksen.

Merkitään tiedoksi, että Siklatilat Oy on lähettänyt 26.6.2020 kunnanhallituksen jäsenille ja valtuuston puheenjohtajille pöytäkirjaan liitetyn sähköpostin koskien Ranuan monitoimikeskuksen urakoitsijavalintaa.

Lisätietoja asiasta antaa:

tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623, etunimi.sukunimi@ranua.fi