

## Hankintaoikaisu: Nissnikun alakoulun väistötilojen hankintapäätös

Toimitilapalvelujen lautakunta 01.03.2023 § 15

410/10.03.02.04/2021

Valmistelija	Rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)n
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa toimitilajohtaja Ville Könönen  Toimitilapalveluiden lautakunta päättää oikaisuvaatimuksen johdosta  1. poistaa Kirkkonummen kunnan Toimitilapalveluiden lautakunnan 25.2.2023 tekemään päätökseen § 5 410/10.03.02.04/2021 Nissnikun alakoulun väistötilojen hankinta; ja  2. ratkaista asian uudelleen siten, että Novorent Moduuli Oy:n tarjous suljetaan pois tarjouskilpailusta tarjouspyynnön vastaisena ja Nissnikun alakoulun väistötilatoimittajaksi valitaan KoskiRent Oy.  3. tarkastaa pöytäkirjan kokouksessa tämän päätöskohdan osalta.

Käsittely

Päätös Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus KoskiRent Oy:n hankintaoikaisuvaatimus Kirkkonummen kunnan Toimitilapalveluiden lautakunnan 25.1.2023 tekemään päätökseen § 5 410/10.03.02.04/2021 Nissnikun alakoulun väistötilojen hankinta

Aikaisempi käsittely

Toimitilapalvelujen lautakunta 16.02.2022 § 11

Toimitilapalvelujen lautakunta 22.09.2022 § 73

Toimitilapalvelujen lautakunta 06.10.2022 § 81

Oheismat. Topa 6.10.2022 § 81 Tilaselvitys Masalan alue 30.9.2022

Toimitilapalvelujen lautakunta 14.12.2022 § 95

Toimitilapalvelujen lautakunta 25.1.2023 § 5

### Hankintamenettely

Hankinta koskee Masalan koulun tontille vuokralle hankittavia siirtokelpoisia väistötiloja, jotka ovat tarkoitettu Nissnikun alakoulun käyttöön. Hankinta sisältää kohteen suunnittelun ja lupamenettely, tarvittavat maanrakennus ja liitostyöt, tilojen pystyttämisen ja vuokra-ajan päättyessä tilojen purkamisen. Vuokra-aika on 4,5 vuotta, jonka jälkeen tilaajalla on oikeus jatkaa vuokra-aikaa kaksi kertaa vuoden mittaisissa jaksoissa.

Toimitilapalveluiden lautakunnan kokouksessa on esitelty tarjouspyyntömateriaali 22.9.2022 § 73. Tarjouspyyntö on tehty näiden materiaalien mukaisesti, pieniä teknisiä korjauksia lukuun ottamatta.

Tarjouspyyntö julkaistiin Hilma-palvelussa 15.12.2022 (2022-115487), jonka jälkeen ilmoitusta on korjattu kahteen kertaan 16.12.2022 (2022-115520) ja 5.1.2023 (2023-116881).

Tarjoukset vastaanottamisen määräaika oli 13.1.2023 klo 12. Määräaikaan mennessä kunta vastaanotti tarjoukset seuraavilta tarjoajilta:

- Ab Heikius Hus-Talo Oy
- Adapteo Finland Oy
- Expandia Moduulit Oy
- Koskirent Oy
- Novorent Moduuli Oy
- Parmaco Oy

### **Tarjousten vertailu**

Tarjoajien soveltuvuus tarkastettiin tarjouspyynnössä asetettujen vaatimusten perusteella. Parmaco Oy ei täyttänyt soveltuvuusvaatimusta liittyen tarjoajan luottoluokitukseen. Tarjouspyynnössä oli edellytetty Suomen Asiakastieto Oy:n raportin perusteella yrityksen taso vähintään hyvä AA.

Tarjousten vertailuperusteena on edullisin vertailuhinta. Tarjousten Vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antoi Novorent Moduuli Oy.

Toimitilapalveluiden lautakunta päätti 25.1.2023 tekemällään päätöksellä §5 410/10.03.02.04/2021 valita Nissnikun alakoulun väistötilatoimittajaksi Novorent Moduuli Oy:n.

### **Hankintaoikaisupyyntö**

KoskiRent Oy on tehnyt 9.2.2023 hankintaoikaisuvaatimuksen Toimitilapalveluiden lautakunnan 25.1.2023 tekemästä hankintapäätöksestä §5. KoskiRent Oy vaatii hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että Toimitilapalveluiden päätös valita Novorent Moduuli Oy toimittajaksi hylätään, koska heidän tarjouksensa on tarjouspyynnön vastainen ja että toimittajaksi valitaan toiseksi tarjouskilpailussa tullut Koskirent Oy.

Hankintaoikaisuvaatimusta on perusteltu seuraavasti:

#### Tilaohjelma:

Novorent Moduuli Oy:n pohjapiirustuksessa on poikkeamia ja se ei täytä tilaohjelmassa asetettuja vaatimuksia.

Tarjouspyynnössä mainitaan: "Tarjouspyynnön liitteenä on tilaohjelma. Sen esittämä laajuus on minimivaatimus, josta voidaan poiketa yksittäisen tilan osalta 10 % tuotannollisista syistä. Poikkeamaa ylöspäin ei ole rajoitettu."

"Alla olevat tilat eivät täytä vaatimusta:

- Monistus määritelty 12m<sup>2</sup> -> pohjakuvassa 10,5m<sup>2</sup>. Sallittu poikkeama 10% alaspäin.

- Vaadittu 3kpl pienryhmiä a' 15m2 -> pohjakuvassa 10,5m2 neljä kappaletta (yhdistetty tekstillä 21,5m2 2 kpl)
- Vaatesäilytys vaadittu 21m2 2kpl -> kuvassa toinen 29m2 ja toinen 11m2
- Siivous vaadittu 4m2 2kpl -> kuvassa 2m2 2kpl"

Toimitilapalvelut tarkasti uudelleen Novorent Moluuli Oy:n ja tilaohjelman sekä sallitun poikkeaman vertailun alla olevan taulukon mukaisesti:

Tilan nimi	Tilaohjelma	Tarjous	Ero	Sallittu 10 % poikkeama	Ero sallittuun poikkeamaan
Monistus	12	10,5	-1,5	-1,2	-0,3
Pienryhmä	15	10,5	-4,5	-1,5	-3
Pienryhmä	15	10,5	-4,5	-1,5	-3
Pienryhmä	15	10,5	-4,5	-1,5	-3
Pienryhmä		10,5	10,5		10,5
Vaatesäilytys	21	29	8	-2,1	10,1
Vaatesäilytys	21	11	-10	-2,1	-7,9
Siivous	4	2	-2	-0,4	-1,6
Siivous	4	2	-2	-0,4	-1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>107</b>	<b>96,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>-10,7</b>	<b>0,2</b>

#### Referenssit:

Referensseinä ilmoitettu KM-Bryggservice Rakennuspalvelu OY:n toimittamina Brandö skola och daghem Helsinki. toimitus 8/20, Immola 8/20, Kannelmäki 12/20.

Referenssit eivät ole Novorent Moduuli Oy:n omia, eivätkä myöskään käsityksemme mukaan esitetyn KM-Bryggservicen

Tarjouspyynnön kohta 4. Toimitusaika ja viivästyssakko  
Tarjouksessa ei ollut ilmoitettu toimitusaikaa tilauksesta.

Novorent Moduuli Oy on toimittanut 15.2.2023 vastineen KoskiRent Oy:n oikaisuvaatimukseen ja täydentänyt sitä 17.2.2023. Novorent Moduuli Oy katsoo vastineessaan, että oikeusvaatimuksessa tilaohjelmaa koskevat puutteet ovat hankintakokonaisuuden kannalta vähäisiä ja epäoleellisia, eivätkä ne vaaranna tarjoajien tasapuolista ja yhdenvertaisen kohtelun periaatteita. KoskiRent Oy on vedonnut asiassa lisäksi siihen, että tilojen kokonaispinta-ala ylittää vaaditun pinta-alan 12,5 %:lla eli 101,7 m2:llä ja että Novorent Moduuli Oy on jättänyt tarkemmat yksittäisten tilojen m2-määrät määriteltäviksi urakkaneuvotteluissa tilaajan toiveiden ja tarpeiden mukaisesti. Novorent Moduuli Oy on katsonut oikaisuvaatimuksen täydennuksessa, että referenssi kohteissa tarjoaja tai KM Byggservice – Rakennuspalvelu Oy eivät ole olleet pääurakoitsijana, mutta ko. kohteet on toteutettu Novorent Moduuli Oy:n käytössä olevan teknisen suorituskyvyn ja ammatillisen pätevyyden mukaisin resurssein.

#### Perusteet hankinta-oikaisulle ja päätösehdotukselle

##### Peruste 1

Hankintalain 104 § 2 mom. mukaan tarjouspyyntöä vastaamaton tarjous on suljettava tarjouskilpailusta. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti

korostettu, että tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen poissulkeminen on hankintayksikön nimenomainen velvollisuus. Tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää myös, että tarjouspyynnön vastaisen tarjouksen alun perin antanut tarjoaja ei saa tarjousajan päättymisen jälkeen parantaa tai täydentää tarjoustaan tarjouspyynnön mukaiseksi. Hankintayksikkö ei voi myöskään omilla toimillaan saattaa tarjousta tarjouspyynnön mukaiseksi, esimerkiksi hyväksymällä tarjouspyynnön vastainen tarjous tarjouspyynnön mukaiseksi.

Tarjouspyynnön kohdassa TARJOUKSEN VALINTAPERUSTEET on todettu seuraavaa:

*"Hankintayksikkö käyttää tämän tarjouskilpailun valintaperusteena hinnaltaan edullisinta parasta tarjouspyynnön kohdassa "Päätöksenteon perusteet" määrättyllä tavalla."*

Hankintayksikkö on asettanut tarjouspyynnössä ja sen liitteillä korkeat pakolliset laatuvaatimukset so-pimuksen kohteena olevalle palvelulle.

Tarjouspyynnön liitteen 1 (Selostus hankinnasta siirtokelpoinen koulu-rakennus) kohdassa 2 (Palvelun sisältö) on todettu seuraavaa:

*"Tarjouspyynnön liitteenä on tilaohjelma. Sen esittämä laajuus on minimivaatimus, josta voidaan poiketa yksittäisen tilan osalta 10 % tuotannollisista syistä. Poikkeamaa ylöspäin ei ole rajoitettu."*

Tarjouspyynnössä on siis viitattu korkeisiin pakollisiin laatuvaatimuk-siin, jotka ilmenevät tarjouspyynnöstä ja sen liitteistä. Tarjouspyynnön liitteessä 1 on todettu, että tilaohjelman esittämä laajuus on minimi-vaatimus, josta voidaan poiketa yksittäisen tilan osalta enintään 10 %. Edelleen tarjouspyynnön liitteenä 2 olevassa tilaohjelmassa on esitetty yksityiskohtaiset vaatimukset tilojen määrille ja niiden pinta-aloille.

Käsillä olevassa asiassa Novorent Moduuli Oy:n tarjous poikkeaa tila-ohjelman vaatimuksesta seuraavalla tavalla:

- Tilaohjelman mukaan väistötiloissa tulee olla 1 kpl monis-tus/materiaalivarastoja, joiden pinta-ala on 12 m<sup>2</sup>. Novorent Mo-duuli Oy:n tarjouksen mukaisessa pohjapiirustuksessa tilan pinta-ala on 10,5 m<sup>2</sup>, joka alittaa sallitun poikkeaman (12 m<sup>2</sup> x 0,9 =) 10,8 m<sup>2</sup>. Tarjous ei vastaa tilaohjelman vaatimuksia tilan pinta-alan osalta.

- Tilaohjelman mukaan väistötiloissa tulee olla 3 kpl pienryhmäti-loja, joiden pinta-ala on 15 m<sup>2</sup>. Novorent Moduuli Oy:n tarjouk-sen mukaisessa pohjapiirustuksessa tiloja on 4 kpl ja niiden pinta-ala on 10,5 m<sup>2</sup>. Tarjous ei vastaa tilaohjelman vaatimuksia tilojen määrän eikä pinta-alan osalta.

- Tilaohjelman mukaan väistötiloissa tulee olla 2 kpl vaatesäilytys-tiloja, joiden pinta-ala on 21 m<sup>2</sup>. Novorent Moduuli Oy:n tarjouk-sen mukaisessa pohjapiirustuksessa toisen tilan pinta-ala on 29 m<sup>2</sup> ja toisen 11 m<sup>2</sup>. Tarjous ei vastaa tilaohjelman vaatimuksia tilojen pinta-alan osalta.

- Tilaohjelman mukaan siivouskomoita on tullut olla 2 kpl, joiden pinta-ala on 4 m<sup>2</sup>. tarjouksen mukaisessa pohjapiirustuksessa siivouskomeroiden pinta-ala on 2 m<sup>2</sup>. Tarjous ei vastaa tilaohjelman vaatimuksia tilojen pinta-alan osalta.

Tarjoauspyyntöasiakirjoissa mainitaan nimenomaisesti, että poikkeama saa olla ainoastaan yksittäisen tilan osalta.

Koska tarjouksessa on poikettu tilaohjelmasta sekä tilojen määrän että pinta-alojen osalta, kysymys on joka tapauksessa vähäistä suuremmasta poikkeamasta. Tarjoaja ei voi myöskään saattaa tarjouspyynnön vastaista tarjousta tarjouksen mukaiseksi muokkaamalla tiloja urakkaneuvotteluiden tuloksena. Tämä johtaa tarjoajien epätasapuoliseen kohteluun.

Edellä olevin perustein Novorent Moduuli Oy:n tarjous on tarjous-pyyntöön vastainen ja on suljettava pois tarjouskilpailusta hankintalain 104 §:n perusteella.

## Peruste 2

Hankintalain 105 §:n mukaan hankintayksikön on suljettava tarjouskilpailusta ehdokas tai tarjoaja, joka ei vastaa asetettuja soveltuvuusvaatimuksia.

Tarjouspyynnön kohdassa 4 (Resurssit ja voimavarat) todetaan seuraavaa:

*”4.1 Tarjoajalla on kokemusta siirtokelpoisten koulurakennusten rakentamisesta ja vuokraamisesta. Referensseinä on esitettävä vähintään kolme vastaavaa vähintään 800 brm2 kokoista siirtokelpoista koulurakennusta viideltä viime vuodelta. Tarjoaja tekee oman selvityksen referensseistä, jotka sisältävät seuraavat tiedot:  
- yrityksen nimi (referenssiyritys, yhteyshenkilön nimi, laajuus brm2, sopimuskausi, sopimuksen arvo)”*

Käsillä olevassa asiassa Novorent Moduulit Oy on viitannut tarjouksessaan KM Byggservice – Rakennuspalvelu Oy:n voimavarojen käyttöön. Novorent Moduuli Oy on ilmoittanut vastineessaan oikaisuvaatimukseen, että KM Byggservice – Rakennuspalvelu Oy ei ole toiminut ilmoittamiensa kohteiden pääurakoitsijana, mutta kohteet olisi toteutettu Novorent Moduuli Oy:n käytössä olevan teknisen suorituskyvyn ja ammatillisen pätevyyden mukaisin resurssein.

Novorent Moduuli Oy ei ole esittänyt tarjouksessaan tai vastineessaan selvitystä, että se olisi toimittanut tarjouspyynnön edellyttämällä tavalla vähintään kolme vastaavaa vähintään 800 brm2 kokoista siirtokelpoista koulurakennusta viimeisen viiden vuoden aikana. KM Bygg-service – Rakennuspalvelu Oy ei ole toiminut ilmoitettujen kohteiden pääurakoitsijana. Hankintayksikön tehtäviin ei kuulu selvittää millä henkilöstöresursseilla referenssikohde on toteutettu, vaan tämä on yksin tarjoajan tehtävä.

Edellä olevin perustein Novorent Moduuli Oy ei täytä hankintalain 105 §:n mukaisesti tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia ja olisi suljettava tarjouskilpailusta myös hankintalain 105 §:n perusteella.

Hankintalain 129 1:n mukaan EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sekä kansallisen kynnysarvon ylittävässä liitteen E palveluhankinnassa tai käyttöoikeussopimuksessa voidaan tehdä sopimus aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi (odotusaika). Käsillä olevassa asiassa ei ole kysymys EU-kynnysarvon tai liitteen E tarkoittamasta hankinnasta, joten hankinnassa ei tarvitse noudattaa odotusaikaa ja sopimuksen voi tehdä välittömästi päätöksen jälkeen.

## Päätöshistoria

### Toimitilapalvelujen lautakunta 25.01.2023 § 5

Valmistelija	projektipäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa: n varahenkilö: toimitilajohtaja Ville Könönen  Toimitilapalvelujen lautakunta päättää  1. valita Nissnikun alakoulun väistötilatoimittajaksi Novorent Moduuli Oy  2. että hankinnan kustannukset kirjataan käyttötalouteen  3. tarkastaa pöytäkirjan tämän kokousasian osalta tässä kokouksessa.  Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erillisten sopimusten allekirjoituksin. Hankintasopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen lisämäärärahasta ja päätös on lainvoimainen.
Käsittely	
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	Nissnikun alakoulun väistötilojen toimittajaksi esitetään Novorent Moduuli Oy:tä.

#### **Aikaisempi käsittely**

Toimitilapalvelujen lautakunta 16.02.2022 § 11

Toimitilapalvelujen lautakunta 22.09.2022 § 73

Toimitilapalvelujen lautakunta 06.10.2022 § 81

Oheismat. Topa 6.10.2022 § 81 Tilaselvitys Masalan alue 30.9.2022

Toimitilapalvelujen lautakunta 14.12.2022 § 95

#### **Hankinnan kohde**

Hankinta koskee Masalan koulun tontille vuokralle hankittavia siirtokelpoisia väistötiloja, jotka ovat tarkoitettu Nissnikun alakoulun käyttöön. Hankinta sisältää kohteen suunnittelun ja lupamenettely, tarvittavat maanrakennus ja liitostyöt, tilojen pystyttämisen ja vuokra-ajan päättyessä tilojen purkamisen. Vuokra-aika on 4,5 vuotta, jonka jälkeen tilaajalla on oikeus jatkaa vuokra-aikaa kaksi kertaa vuoden mittaisissa jaksoissa.

#### **Hankintamenettely**

Toimitilapalveluiden lautakunnan kokouksessa on esitelty tarjouspyyntömateriaali 22.9.2022 § 73. Tarjouspyyntö on tehty näiden materiaalien mukaisesti, pieniä teknisiä korjauksia lukuun ottamatta.

Tarjouspyyntö julkaistiin Hilma-palvelussa 15.12.2022 (2022-115487), jonka jälkeen ilmoitusta on korjattu kahteen kertaan 16.12.2022 (2022-115520) ja 5.1.2023 (2023-116881).

Tarjoukset vastaanottamisen määräaika oli 13.1.2023 klo 12. Määräaikaan mennessä kunta vastaanotti tarjoukset seuraavilta tarjoajilta:

- Ab Heikius Hus-Talo Oy
- Adapteo Finland Oy
- Expandia Moduulit Oy
- Koskirent Oy
- Novorent Moduuli Oy
- Parmaco Oy

### **Tarjousten vertailu**

Tarjoajien soveltuvuus tarkastettiin tarjouspyynnössä asetettujen vaatimusten perusteella.

Parmaco Oy ei täyttänyt soveltuvuusvaatimusta liittyen tarjoajan luottoluokitukseen. Tarjouspyynnössä oli edellytetty Suomen Asiakastieto Oy:n raportin perusteella yrityksen taso vähintään hyvä AA. Muut tarjoukset täyttivät soveltuvuusehdot.

Tarjousten vertailuperusteena on edullisin vertailuhinta. Tarjousten vertailutaulukko on kokousasian liitteenä 1. Tarjousten Vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antoi Novorent Moduuli Oy.