

Nissniku-talon elinkaarihankkeen palvelutuottajan valinta

Toimitilapalvelujen lautakunta 16.01.2025 § 3

554/10.03.02.02/2019

Valmistelija	Toimitilajohtaja Kari Toikka ja rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa</p> <p>Toimitilapalvelujen lautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. hylätä Lujatalo Oy:n tarjouksen sillä perusteella, että tarjouksen suunnitteluratkaisun arvioinnissa saamat laatuasteet alittavat tarjouspyyntöaineistossa asetetun vähimmäismäärän2. valita Nissniku-talon elinkaarihankkeen palveluntuottajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen SRV Rakennus Oy:n ehdollisena, että kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen lisämäärärahan3. hyväksyä SRV Rakennus Oy:n osana tarjoustaan esittämät Nissniku-talon suunnitelmat L2- suunnitelmina4. tarkastaa pöytäkirjan tämän kokousasian osalta tässä kokouksessa. <p>Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erillisten sopimusten allekirjoituksin. Hankintasopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen lisämäärärahasta ja päätös on lainvoimainen. Lisäksi hankintalain 129 §:n mukaisen 14 päivän odotusajan on tullut kulua umpeen.</p>
Käsittely	<p>Esittelijän kokouksessa antama muutettu päätösehdotus, täydennys päätöskohtaan 2, lisätään tarvittavan lisämäärärahan suuruus:</p> <ol style="list-style-type: none">2. valita Nissniku-talon elinkaarihankkeen palveluntuottajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen SRV Rakennus Oy:n ehdollisena, että kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen lisämäärärahan 1 884 000 euroa
Päätös	<p>Toimitilapalvelujen lautakunta päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. hylätä Lujatalo Oy:n tarjouksen sillä perusteella, että tarjouksen suunnitteluratkaisun arvioinnissa saamat laatuasteet alittavat tarjouspyyntöaineistossa asetetun vähimmäismäärän2. valita Nissniku-talon elinkaarihankkeen palveluntuottajaksi

kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen SRV Rakennus Oy:n ehdollisena, että kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen lisämäärärahan 1 884 000 euroa

3.

hyväksyä SRV Rakennus Oy:n osana tarjoustaan esittämät Nissniku-talon suunnitelmat L2- suunnitelmina

4.

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. Lisäksi hankintalain 129 §:n mukaisen 14 päivän odotusajan on tullut kulua umpeen.

Tiedoksi

Selostus

Hankintamenettely

Nissniku-talon elinkaarihankkeeseen sisältyy koulukeskuksen uudisrakennuksen suunnittelu- ja rakennustyö sekä rakennuksen ylläpitopalveluiden tuottaminen 20 vuoden palvelujakson ajalle. Hankkeeseen sisältyy myös nykyisen Nissnikun koulun rakennuksia koskevia purkutöitä.

Hanke kilpailutettiin julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016, hankintalaki) tarkoitettuna EU-kynnysarvon ylittävänä rakennusurakkana käyttäen hankintamenettelynä kilpailullista neuvottelumenettelyä, joka käynnistyi hankintailmoituksen julkaisemisella Hilma- ja TED-ilmoituskanavissa 10.-11.12.2023.

Osallistumishakemuksen jättivät määräaikaan 17.1.2024 klo 12:00 mennessä Fira Rakennus Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä , Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy sekä YIT Business Premises Oy. Kaikki viisi ehdokasta täyttivät hankintailmoituksessa asetetut soveltuvuusvaatimukset ja valittiin tarjoajiksi hankinnan neuvotteluvaiheeseen.

Hankinnan neuvotteluvaiheen aikana vko 9 - vko 39 (2/2024-9/2024) käsiteltiin tarjoajien kanssa useilla neuvottelukierroksilla koulukeskusta koskevia suunnitelmia sekä hankkeen sopimusten kaupallisia ja oikeudellisia kysymyksiä.

Toimitilapalveluiden lautakunta hyväksyi elinkaaripalveluntuottajan hankintasuunnitelman 25.10.2023. Tämän jälkeen lautakunta käsitteli tarjouspyyntöaineistoa kokouksissaan 16.11.2023, 18.4.2024 ja 1.10.2024. Lopulliset tarjouspyyntöasiakirjat julkaistiin 2.10.2024 sähköisesti BEM-projektipankin kautta. Tarjousaikana tarjouspyyntöaineistoa täydennettiin yhdellä lisäkirjeellä.

Tarjouksille asetettuun määräaikaan 13.11.2024 klo 12:00 mennessä kunta vastaanotti tarjoukset kaikilta neuvotteluvaiheeseen osallistuneilta tarjoajilta.

Tarjousten kelpoisuus

Kaikkien tarjoajien ja tarjousten todettiin tarjousasiakirjojen perusteella täyttävän tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset pois lukien jäljempänä käsitelty suunnitteluratkaisun laatupisteitä koskeva vaatimus.

Tarjousten vertailu, laatu

Tarjousten laatuvertailussa arvioidaan tarjouspyyntöaineistossa tarkemmin kuvatulla tavalla suunnitteluratkaisua (toiminnallisuus rakennuksen sisä- ja ulkotiloissa sekä piha- ja ulkoalueilla, arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön), kestävää kehitystä (sosiaalisen, ekologisen ja elinkaarivastuun näkökulma), hankkeen toteuttamista (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut, PTS-suunnitelma) sekä neuvotteluvaiheen toimintaa.

Kunnan asiantuntijaryhmä on toteuttanut tarjousten laatuarvioinnin 19.11.2024 – 27.11.2024. Tarjouspyyntöaineiston mukaan tarjouksen tulee saada suunnitteluratkaisun laatuarvioinnissa vähintään 40 pistettä ja pienempi pistemäärä johtaa tarjouksen hylkäämiseen. Lujatalo Oy:n tarjouksen suunnitteluratkaisun laatuarvioinnissa saamat pisteet eivät täyttäneet tätä vähimmäispistemäärää, joten Lujatalo Oy:n tarjous on hylättävä eikä sitä oteta mukaan kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuun.

Muiden tarjousten laatuvertailussa saamat kokonaispisteet olivat seuraavat:

- Fira Rakennus Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä, 72,20 laatupistettä
- NCC Suomi Oy, 57,30 laatupistettä
- SRV Rakennus Oy, 84,60 laatupistettä
- YIT Business Premises Oy, 77,15 laatupistettä

Tarjousten vertailu, hinta

Tarjousten hintavertailussa arvioidaan tarjoushinnan nykyarvoa, joka muodostuu kohteen rakennusurakan kokonaishinnasta, kohteen vuosittaisten kiinteistöpalveluiden ja energiakustannusten nykyarvosta sekä kohteen vuosittaisten PTS-investointien nykyarvosta.

Tarjoushintojen nykyarvot (NPV) olivat seuraavat:

- Fira Rakennus Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä, 47 953 706 euroa
- NCC Suomi Oy, 49 116 541 euroa
- SRV Rakennus Oy, 46 692 219 euroa
- YIT Business Premises Oy, 51 697 214 euroa

Tarjousten vertailu, kokonaistaloudellisuus

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena käytetään parasta hinta-laatusuhdetta. Hinta-laatusuhteen arvioinnissa hinnan painoarvo on 50 % ja laadun painoarvo 50 %.

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritetaan tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla seuraavan kaavan mukaisesti:

$$H = NPV(\text{tarjous}) \times [1 - (L/M \times 50 \%)]$$

missä:

H = Tarjouksen vertailuhinta

NPV (tarjous) = Tarjoushinnan nykyarvo (NPV)

L = Tarjouksen laatupisteet

M = Korkeimman laatupistemäärän saaneen tarjoajan laatupisteiden määrä

50 % = Laadun painoarvo

Tarjouksille laskettua vertailuhintaa käytetään ainoastaan tarjousten vertailuun. Tarjousten vertailuhinta ei ole todellinen urakkahinta tai muukaan sopimuksellinen summa. Yllä mainitun kaavan mukaisesti tarjousten vertailuhinnat olivat seuraavat:

- Fira Rakennus Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä, 27 491 190,79 euroa
- NCC Suomi Oy, 32 483 102,47 euroa
- SRV Rakennus Oy, 23 346 109,50 euroa
- YIT Business Premises Oy, 28 124 873,22 euroa

Kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailun perusteella edullisimman tarjouksen on tehnyt SRV Rakennus Oy.

Määräraha

Kunnanvaltuusto (KV 17.6.2024 § 60) on käsitellyt hankkeen 220 000 euron lisämääräesitystä, joka johtui teleskooppikatsomon lisäämisestä hankkeeseen. Tällöin kunnanvaltuusto hyväksyi lisämäärärahan ja hankkeen kokonaiskustannuksiksi 37 070 000 euroa.

Hanke toteutetaan kunnan omaan taseeseen. Hankkeen KVR-urakkahintaa ei ole sidottu kustannusindeksiin, hankkeen viivästymisestä aiheutuvia seikkoja lukuunottamatta. Elinkaarijakson palvelumaksut on sidottu kuluttajahintaindeksiin ja PTS-investointien hinnat rakennuskustannusindeksiin.

Hankkeen kokonaiskustannukset muodostuvat jo aikaisemmin toteutuneista rakennuttajan kustannuksista sekä investointivaiheen ainana syntyvistä rakennuttajakustannuksista ja KVR-urakan urakkahinnasta.

Hankkeen kokonaiskustannusten arvioidaan ylittävän kunnanvaltuuston hyväksymän 37 070 000 euron kokonaiskustannusarvion. Tällä hetkellä hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioidaan 38 954 000 euroa, joka tarkoittaa 1 884 000 euron lisämäärärahaa hankkeelle.

Lisämäärärahaesitys valmistellaan kunnanvaltuustolle erillisenä kokousasiana.

L2-suunnitelmat

Tarjoaja on toimittanut L2-suunnitelmat tarjouksensa yhteydessä. Suunnitelmat ovat luokiteltu liikesalaisuuksiksi. Suunnitelmat esitellään salassa pidettävänä toimitilapalveluiden lautakunnan jäsenille päätöksentekoa varten.

Päätöshistoria

Kunnanvaltuusto 30.10.2023 § 82 (hankesuunnitelman hyväksyminen)
Toimitilapalvelujen lautakunta 25.10.2023 § 64 (hankintasuunnitelman hyväksyminen)
Toimitilapalvelujen lautakunta 16.11.2023 § 73 (hankintailmoituksen hyväksyminen)
Toimitilapalvelujen lautakunta 18.4.2024 § 24 (laatupisteiden hyväksyminen)
Kunnanvaltuusto 17.6.2024 § 60 (lisämääräraha teleskooppikatsomoa varten)
Toimitilapalvelujen lautakunta 1.10.2024 § 56 (lopullisen tarjouspyynnön hyväksyminen)

