

Vuokkoharjun päiväkodin irrottamisen urakkatyön hankinta

Tekninen lautakunta 26.09.2023 § 87

Valmistelija tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056

Vuokkoharjun koulurakennuksessa, joka on nivelosalla yhteydessä päiväkotiin, on todettu sisäilmaongelmia. Tästä johtuen rakennukset tulee irrottaa toisistaan purkamalla nivelosa. Vuokkoharjun päiväkodin eriyttämisen suunnittelutyö on hankittu FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä teknisen johtajan päätöksellä 21.3.2023 § 5.

Vuoden 2023 talouarvion investointiosassa kiinteistöjen korjauksiin on varattu 340 000 euroa. Kiinteistöjen pitkäntähtäimen korjaussuunnitelmassa määrärahoista on kohdennettu 100 000 euroa Vuokkoharjun päiväkodin eriyttämiseksi käytöstä poistetusta koulusta.

Eriyttämissuunnitelmassa arvioitu kokonaiskustannus päiväkodin eriyttämisurakalle on n. 320 000 euroa (alv 0 %). Kuitenkin rakennusalan markkinatilanteen huomioon ottaen urakan hinta kilpailuttamisen jälkeen saattaa jäädä edullisemmaksi. Lisäksi urakan kokonaishinta-arvioon on huomioitu 10 %:n riskivaraus.

Kiinteistöjen korjaussuunnittelun määrärahoja on käytettävissä n. 200 000 euroa vuodelle 2023. Osaa kohdistetuista investoinneista ei ehditä suorittaa vuoden 2023 aikana, joten investointien toteuttaminen siirretään seuraavalle vuodelle. Tämän vuoksi jäljellä olevia määrärahoja voidaan kohdentaa arvioitua 100 000 euroa enemmän päiväkodin eriyttämisurakkaan.

Vuokkoharjun päiväkodin tiloihin on tilattu kuntokartoitus, joka valmistuu syyskuun aikana. Mikäli kuntokartoituksessa selviää jotakin poikkeuksellista, päiväkodin eriyttämisen hankinta keskeytetään.

Esittelijä tekninen johtaja Emilia Lehikoinen

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää kohdistaa Vuokkoharjun päiväkodin eriyttämiseen kiinteistöjen korjaussuunnitteluun varatut jäljellä olevat määrärahat noin 200 000 euroa.

Päiväkodin eriyttämisen urakkahankinta kilpailutetaan Hilmassa ja tuodaan teknisen lautakunnan päätettäväksi. Urakalle on haettu ja myönnetty rakennuslupa.

Päätös Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Jakelu Talouspäällikkö
Sivistysjohtaja
Varhaiskasvatuksen johtaja
Päiväkodin johtaja

Valmistelija tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056

Hankinnan yleiskuvaus ja perustelut

Vuokkoharjun päiväkodin eriyttäminen koulusta nivelosan purkamisella ja sisäosan korjauksilla.

Urakkamuotona kokonaisurakka tarjouspyynnön liiteasiakirjojen mukaisesti täysin valmiiksi ja viimeistellyksi rakentaen/toteuttaen.

Työhön sisältyy Vuokkoharjun päiväkodin ja koulun välisen nivelosan purkamisen, päiväkodin sisäpuolen muutostyöt, uuden sähkökeskuksen rakentamisen päiväkodin seinustalle (sekä sähköjen siirtämisen vanhasta keskuksesta koulusta uuteen keskukseen), uuden teleliittymän rakentamisen ja piha-alueiden rakennustyöt suunnitelmaasiakirjojen mukaisesti.

Lisäksi annetaan erillinen tarjous päiväkodin salaojajärjestelmän kuvakselle ja huuhtelulle.

Urakka aloitetaan viimeistään 2.1.2024 ja valmistuu kuuden kuukauden sisällä työn aloituksesta.

Hankintamenettely

Hankintamenettelynä käytettiin hankintalain 32 §:n mukaista avointa menettelyä. Hankinta on kansalliset kynnyksarvot ylittävä hankinta, johon sovelletaan hankintalakia.

Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus ja tarjouspyyntö liitteineen julkisten hankintojen HILMA-kanavalla osoitteessa <https://www.hankintailmoitukset.fi/fi/> 2.11.2023.

Yhteydenpito ja lisätiedot kilpailun aikana

Mahdolliset urakkaa koskevat lisäkysymykset tuli toimittaa sähköisesti tarjousportaaliin 16.11.2023 klo 16:00 mennessä.

Hilmaan ei jätetty urakkaa koskevia lisäkysymyksiä.

Tarjouksen jättäneet toimittajat

Tarjouksen jättivät määräaikaan 23.11.2023 klo 12:00 mennessä seuraavat yritykset:

- LKN Rakennus Oy
- Rakennus-Seppälä Oy

Tarjoustenavaustilaisuus pidettiin 30.11.2023 klo 10:00-10:35, jossa ensin tarkistettiin tarjoajien toimittamat tarjousasiakirjat yleisen soveltuvuuden ja vähimmäisvaatimusten toteutumisen arviomiseksi.

Todettiin kaikkien toimittajien täyttäneen vähimmäisvaatimukset. Avattiin urakkatarjoukset.

Tarjoustenavaustilaisuudessa olivat mukana tekninen johtaja, kaavoittaja ja toimistos sihteeri. Avaustilaisuudesta laadittiin tarjoustenavauspöytäkirja.

Tarjoajien yleisen soveltuvuuden arviointi

Soveltuvuuden toteamiseksi tarjoajien tuli toimittaa tarjouspyynnön mukana soveltuvuuden todentavat asiakirjat:

1. tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1233/2006) mukaiset selvitykset ja todistukset tai muu niitä vastaava selvitys
2. yhtiön tilinpäätöstiedot viimeiseltä kolmelta vuodelta, lausunto luottokelpoisuudesta, selvitys vakuuden järjestämisestä, muodosta ja antajasta
3. aliurakoitsijoiden vastaavat selvitykset (max. kolme kuukautta vanhat)
4. kuvaus yrityksestä (yrityksen yleistiedot, yhteystiedot, yrityshistoria, omistus, toimitusjohtaja, yrityksen taloudellinen suorituskyky, resurssit, henkilöstö ja kalusto)
5. Selvitys laatujärjestelmästä (esim. RALA –sertifikaatti tai vastaava)
6. Referenssiluettelo, josta käy ilmi seuraavaa
 - a. vähintään 2 kappaletta referenssejä tarjottavaan kohteeseen rinnastettavista kohteista vuosina 2016-2023, joissa urakoitsijan urakan arvo on ollut yli 400 000 € (alv 0 %), urakoitsija on toiminut kohteen pääurakoitsijana ja urakoitsijan projektipäällikkö ja vastaava työnjohtaja toiminut hankkeissa tätä urakkaa vastaavissa tehtävissä
 - b. urakoiden sisältö, arvo, ajankohta, paikka, tarjoajan projektipäällikkö ja vastaava työnjohtaja urakassa ja tilaaja ja tilaajan yhteyshenkilö yhteystietoineen
7. vastaavalla työnjohtajalla vähintään 5 vuoden kokemus urakkakohdetta vastaavista korjaustöistä sekä vähintään rakennustekniikan tekniikon tai rakennusmestarin tutkinto

Toimitettujen asiakirjojen perusteella todettiin, että kaikki toimijat täyttivät soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset.

Kaikkien tarjoajien tarjoukset vastasivat tarjouspyyntöä.

Tarjouksen vertailu ja valinta perusteluineen

Tarjouspyynnön ja sen liitteenä olevan urakkaohjelman mukaisesti valintaperusteena on halvin hinta.

Molemmat tarjouksen jättäneet toimijat päätettiin kutsua selonottoneuvotteluihin, jossa käytiin urakoitsijan kanssa läpi hankkeen sisältö sekä tarjouksen sisältö ja myös edellytykset urakoitsijavalinnalle.

Selonottoneuvotteluissa todettiin, että tarjouspyyntöasiakirjojen sisällöstä ja tulkinnasta on yhteisymmärrys tilaajan ja urakoitsijoiden välillä.

Hankinnan hinta

Urakkatyötä tarjottiin seuraavin kokonaishinnoin:

Tarjoaja	Kokonaishinta € (alv 0 %)
LKN Rakennus Oy	279 197 €
Rakennus-Seppälä Oy	485 401 €

Erillishintana salaojajärjestelmän kuvaamiselle ja huuhtelemiselle tarjottiin:

Tarjoaja	Hinta € (alv 0 %)
LKN Rakennus Oy	■ €
Rakennus-Seppälä Oy	■ €

Sopimus

Hankintapäätös pannaan täytäntöön hankinnan voittajan kanssa tehtävällä kirjallisella sopimuksella, kun hankintalaissa säädetty aika on kulunut. Sopimus syntyy vasta kun kirjallinen urakkasopimus on allekirjoitettu.

Urakkasopimus laaditaan pääurakan osalta urakkasopimuslomakkeelle RT 80260. Urakoissa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660.

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava:

A KAUPALLISET ASIAKIRJAT

1. Urakkasopimus, joka laaditaan urakkasopimuslomakkeelle RT 80260
2. Sopimusneuvottelupöytäkirjat
3. Urakkatarjouspyyntö ja laskenta-aikana annetut lisätiedot
4. Tämä urakkaohjelma liitteineen
5. Turvallisuusasiakirja
6. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16–10660
7. Urakoitsijan kaupallinen tarjous, tarjouslomake
8. Maksuerätaulukko
9. Muutostöiden yksikköhintaluettelo

B TEKNISET ASIAKIRJAT

10. Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
11. Sopimuspiirustukset
12. Yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

Urakkasopimus ja siihen liittyvät asiakirjat täydentävät toisiaan siten, että urakkaan sisältyvät kaikki työt ja velvoitteet, jotka on esitetty yhdessäkin niistä.

Aikataulu

Tarkempi aikataulu sovitaan urakkasopimuksessa. Urakka pyritään aloittamaan mahdollisimman pian muutoksenhakuajan kuluttua, arviolta helmi-maaliskuussa.

Esittelijä	tekninen johtaja Emilia Lehikoinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää hankkia Vuokkoharjun irrottamisen urakkatyön tarjouksen mukaisesti hintaan 279 197 € (alv 0%) LKN Rakennus Oy:ltä sillä ehdolla, että kunnanvaltuusto myöntää investoinnille lisämäärärahaa.
Päätös	<p>Tuija Pelli jääväsi itsensä tämän asian käsittelyn ja päätöksen ajaksi (intressijäävi HL 28.1 § 3 kohta).</p> <p>Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin tämän pykälän osalta Mika Penna.</p> <p>Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen.</p>
Muutoksenhaku	Hankintaoikaisu, valitusosoitus Markkinaoikeus
Jakelu	Tarjouksen jättäneet