

Hyvinvointikeskuksen KVR-urakoitsijan valinta

1515/10/2017

Kunnanhallitus § 212

Valtuusto on 16.1.2017 § 3 päättänyt hyväksyä hyvinvointikeskuksen rakentamisen. Tavoitehinnaksi asetettiin 7,5 miljoonaa euroa. Kunnanhallitus on 9.1.2017 § 5 päättänyt, että rakennuspaikkana on nykyisen terveyskeskuksen tontti, hankkeen toteuttamismallina on suunnittelun sisältävä KVR-urakka, hankintamenettelynä on kilpailullinen neuvottelumenettely ja hanke rahoitetaan kiinteistöleasingrahoituksella.

Valtuusto päätti 1.6.2017 § 41, että sitova tavoitehinta on 8,0 milj. euroa siten, että ainoastaan nykyisen terveyskeskuksen purkamiskustannukset ja uuden tien rakentamiskustannukset rahoitetaan erillismäärärahalla.

Sosiaali- ja terveysministeriö on myöntänyt 24.2.2017 hankkeelle poikkeusluvan (STM/308/2017).

Hyvinvointikeskushankkeen KVR-urakan kilpailutus käynnistyi 20.1.2017 hankintailmoituksella, joka julkaistiin HILMA-ilmoituskanavassa julkaistulla EU-hankintailmoituksella. Ilmoituksessa pyydettiin hankkeen toteuttamisesta kiinnostuneita tarjoajia jättämään osallistumishakemus 20.2.2017 klo 12.00 mennessä.

Hankintailmoituksessa asetettuun määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jättivät seuraavat ehdokkaat: Lemminkäinen Talo Oy, Lujatalo Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Rakennusliike Lehto Oy ja Rakennusliike Sorvoja Oy.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin, että tilaaja valitsee tarjouskilpailuun osallistumishakemuksen jättäneistä ja soveltuvuusvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista kolme ehdokasta hyvinvointikeskushankinnan neuvotteluvaiheeseen.

Ehdokkaiden valintaperusteena käytettiin seuraavia hankintailmoituksessa ilmoitettuja vaatimuksia:

- 1) ulkopuolisesti todennettu, sertifioitu laatu järjestelmä; ja
- 2) aiempien asiakkaiden palaute vastaavista referenssihankkeista seuraavasti:
 - a) rakentamisen kokonaislaatu (ml. puhtauden- ja kosteudenhallinta),
 - b) aikataulujen hallinta ja aikatauluissa pysyminen,
 - c) työturvallisuuden toteutuminen,
 - d) yhteistyökyky.

Kunnanhallitus valtuutti 13.2.2017 § 50 projektiryhmän päättämään urakoitsijoiden valinnasta kilpailullisen neuvottelumenettelyn toiselle kierrokselle.

Projektiryhmä päätti 21.2.2017, että hyvinvointikeskushankinnan kilpailulliseen neuvotteluvaiheeseen valitaan osallistujiksi hankintailmoituksessa kuvattujen valintaperusteiden ja valinnassa suoritetun pisteytyksen perusteella Lemminkäinen Talo Oy, Lujatalo Oy ja Rakennusliike Sorvoja Oy.

Neuvotteluvaiheeseen sisältyi kolme tilaajan edustajien ja ehdokkaitten yhteistä suunnittelu- ja hankekehittämistilaisuutta sekä yksi sähköpostitse suoritettu kommentointikierrös.

Neuvottelujen jälkeen ehdokkailta pyydettiin neuvotteluissa esitettyihin ja määritettyihin ratkaisuihin perustuvat lopulliset tarjoukset. Lopullinen tarjouspyyntö liiteaineistoinen toimitettiin tarjoajille 24.5.2017. Lopullinen tarjous hyvinvointikeskushankkeen suunnittelun sisältävästä KVR-urakasta tuli jättää 13.6.2017 klo 15.00 mennessä.

Määräaikaan mennessä tarjouksen jättivät kaikki neuvotteluun osallistuneen tarjoajat eli Lemminkäinen Talo Oy, Lujatalo Oy sekä Rakennusliike Sorvoja Oy.

Tarjouspyynnössä oli asetettu hankinnalle vähimmäisvaatimuksia, jotka koskivat muun muassa;

- teknisiä vaatimuksia,
- toiminnallisia vaatimuksia,
- energiatehokkuutta,
- suunnitteluryhmän pätevyyttä ja kokemusta,
- PTS-suunnitelman sisältöä,
- suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelman sisältöä.

Tarjousten valintaperusteeksi määriteltiin tarjouspyynnössä kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena käytetään parasta hinta-laatusuhdetta. Hinta-laatusuhteen arviointiperusteista 60 % muodostuu laadusta ja 40 % hinnasta.

Laadun vertailuperusteiden pääkohdat ovat:

	Painoarvo
<i>Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus</i>	60
<i>Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön</i>	6
<i>Suunnitteluratkaisun elinkaarinäkökulma</i>	9
<i>Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma</i>	5
<i>Yhteensä</i>	80

Laatuarvioinnin on suorittanut kunnan projektiryhmän edustajien sekä Ramboll Oy:n asiantuntijahenkilöiden muodostama arviointiryhmä.

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuhintana käytettiin KVR-urakkatarjouksen kiinteää hintaa. Tarjoushinnat pyydettiin KVR-urakkatarjouslomakkeella. Tarjousten laatuosat on avattu 14.6.2016 klo 15.00 ja erillisessä kuoressa jätetyt tarjousten hintaosat on avattu 16.6.2017 klo 10.00 Ramboll

Finland Oy:n tiloissa Oulussa järjestetyissä avaustilaisuuksissa.

Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjousvertailun perusteella Lujatalo Oy:n tarjous. Lujatalo Oy:n suunnittelun sisältävän urakan kokonaishinta on 6.990.000 euroa (alv 0 %).

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen mukaiset hankkeen investointikustannukset (alv 0 %) muodostuvat seuraavasti:

Rakennuttajakustannukset, hankevaraukset ja tilaajahankinnat	900.000 euroa
KVR-urakan tarjoushinta	6.990.000 euroa
Hankkeen investointikustannus yhteensä	7.890.000 euroa

Hyvinvointikeskuksen projektiryhmä on päättänyt 20.6.2017 yksimielisesti esittää kunnanhallitukselle, että hyvinvointikeskuksen KVR-urakoitsijaksi valittaisiin kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt Lujatalo Oy.

Liiteaineistot ovat kokonaisuudessaan 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.

Hankkeen aikataulussa pysyminen edellyttää, että selonotto- ja urakkasopimusneuvottelut käynnistetään välittömästi. Neuvotteluissa tehdään sopimusehtoihin enintään vähäarvoisia muutoksia ja täsmennyksiä. Urakkasopimus valmistellaan teknisen toimen ja Ramboll CM Oy:n toimesta.

Hankkeen suunnittelua on ohjannut ja koordinoanut tilaajan toimesta projektiryhmä, johon kuuluvat kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja, tekninen johtaja, johtava lääkäri, avohuollon osastonhoitaja, perusturvajohtaja ja hallintojohtaja, joka toimii projektinjohtajana. Rakennusvaiheessa em. työryhmä voisi jatkaa rakennustyöryhmänä, jolla olisi valtuus tilaajan edustajana hyväksyä lisä- ja muutostyöt rakennuttajakonsultin esityksestä.

Esityslistan mukana jaetaan vähimmäisvaatimusten toteutumisen yhteenveto (14.6.2017), tarjousten laatupisteet ja pisteytyksen perustelut (15.6.2017) sekä tarjousten hinta- ja laatuvertailu (16.6.2017). Tarjousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Hyvinvointikeskushankkeen KVR-urakkatarjoukset esitellään 26.6.2017 ennen kokousta kunnanhallituksen, teknisen lautakunnan ja hyvinvointilautakunnan jäsenille.

Tekninen johtaja Veli Saarijärvi on kuultavana kokouksessa.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää, että Ranuan hyvinvointikeskuksen toteuttajaksi valitaan projektiryhmän esityksen mukaisesti kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt Lujatalo Oy siten, että suunnittelun sisältävä KVR-urakka on kokonaishinnaltaan 6.990.000 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 al-lekirjoittamaan suunnittelun sisältävän KVR-urakan urakkasopimukset.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
tekninen johtaja Veli Saarijärvi
puh. 040 672 2303, etunimi.sukunimi@ranua.fi