



Korjausrakennusurakointi 2017- 2018 (2020) pieniin ja keskisuuriin korjaustöihin, urakoitsijan valinta

VD/94/02.08.00.00/2017

PW/JVU/TLOU

Hankinnan taustaa:

Tarjouskilpailulla haettiin yhtä urakoitsijaa erikseen sovittaviin keskisuuriin perusparannus- tai peruskorjaushankkeisiin. Arvioitu tilausten kokonaisarvo tässä korjausrakentamisen urakoinnin järjestelyssä on noin 1 - 3 milj. euroa/vuosi ja yksittäisten hankkeiden arvo pääsääntöisesti 0,2-1,0 milj. euroa. Sopimuksen kesto on 2 + 1 +1 vuotta. Optiovuodet huomioiden hankinta on EU-hankinta.

Hankkeet ovat luonteeltaan esim. tilojen käyttötarkoituksen muutoksia tai toiminnallisuuden / tekniikan parantamisia, rakennuksen julkisivujen tai vesikaton peruskorjauksia, suojellun rakennuksen tai arvokiinteistön saneerauksia.

Sopimuksessa urakoitsija toimii päätoteuttajana, joka aktiivisesti osallistuu ja ohjaa suunnittelua kvr-urakoinnin luontoisesti. Alihankkijoina voivat olla muut urakoitsijat, suunnittelijat ja tavarantoimittajat. Urakkamuotona on tavoite-/kattohintainen projektinjohtourakka. Hinnitteluperusteet tarkennetaan hankkeittain hankekohtaisesti urakkasopimuksiin, ottamalla huomioon tähän kilpailutukseen sisältyvät ehdot, erityisesti sopimusperusteet ja yhteistyömenettelyt sekä tarjous.

Sopimuksen tarkoituksena on toimia joustavana hankintamenettelynä tavanomaisissa, toistuvissa ja investointikustannuksiltaan pienemmissä korjausrakennusurakoissa. Sopimus helpottaa oleellisesti tilakeskuksen omien resurssien riittävyttä ja varmistaa tarvittaessa hankkeen nopean käynnistämisen. Tilattavat työt osoitetaan urakoitsijalle työohjelman laadintavaiheessa vuosittain hyväksytystä investointiohjelmasta. Korjausrakentamisen urakointi sopimuksen tavoitteena on valita urakoitsija, joka on ammatissaan osaava ja kyvykäs, innovaatio- ja yhteistyökykyinen ja kehityshaluinen sekä hinnaltaan tarkoituksenmukainen. Korjausrakentamisen urakointi sopimukseen sisältyy sopimuskaudella vuorovaikutusta ja kannustimia, joiden tarkoitus on varmistaa tilaajan tavoitteiden mukainen ja laadukas hankkeiden toteutuminen. Yhtenä tavoitteena on myös mahdollistaa tuotantoystävälliset ja kustannustehokkaat ratkaisut. Pitkäjänteinen toiminta mahdollistaa toimintojen jatkuvan kehittymisen. Käyttäjille aiheutuvat häiriöt ja väistötilakustannukset minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella toteutuksella.

Tilakeskus vastaa hankkeiden esiselvityksistä ja hankesuunnittelusta. Hankesuunnitelma ja tilaajan suunnitteluohjeet toimivat tehtävän tarkempaan määrittelyinä. Pääsääntöisesti urakoitsija vastaa hankkeen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja toteutuksesta.

Hankinta:

Hankinnasta julkaistiin tarjouspyyntö sähköisessä hankintajärjestelmässä ja Hilma-palvelussa. Kyseessä on EU-kynnsarvon ylittävä rakennusurakka. Hankintamenettely oli avoin menettely.

Määräaikaan 20.2.2017 kello 12.00 mennessä saatiin kolme (3) tarjousta. Kaikki tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä asetetut kelpoisuusehdot ja tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Kelpoisuusehdot täyttävien tarjousten arvosteluperusteena ja siten urakoitsijan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisuuden arviointi perustuu seuraaviin tarjouspyynnön mukaisiin osatekijöihin;

- toimituskyky, osaaminen ja toiminnan laajuus 30 %
- aikataulun pitävyys 10 %
- työn virheettömyys ja työturvallisuus 10 %
- hinta 50 %; jakautuen projektijohtokustannus 20%, tilaajan maksettava kattohinta 15 %, mallikohteiden työ- ja materiaalisältöjen vastaavuus tavoitteisiin.

Tarjouksia arvioitiin tarjouspyyntömateriaalissa ilmoitetuin arviointiperustein. Laaditut vertailutaulukot ovat päätöksen liitteenä.

Ensin arvioitiin tarjoajien kelpoisuus, tämän jälkeen tarjousten muu pyydetty sisältö.



Tarjousten vertailupisteet olivat

- | | |
|----------------------|----------|
| 1. NCC Suomi Oy | 100 p. |
| 2. ISS Palvelut Oy | 81,3 p. |
| 3. Rakennus Omera Oy | 36,65 p. |

NCC Suomi Oy:n tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin. Tarjous oli jokaisella osa-alueella samanarvoinen tai muita tarjouksia parempi.

NCC Suomi Oy:llä oli tarjouksessaan paras osoitus osaamisesta ja toiminnan laajuudesta sekä oman että yhteistyöverkoston osalta. Projekti- ja työnjohdolla on hyvä käytännön kokemus ja keskiasteen koulutus täydentävällä ammatillisella koulutuksella tai korkeakoulututkinto sekä hyvä kokemus projektinjohtourakoinnista. Omassa organisaatiossa on erilliset laatuvaastavan ja turvallisuuskoodinaattorin resurssit sekä hyvät projektinjohto-, työnjohto- ja suunnitteluresurssit omassa konsernissa.

Tarjouksessa esitetyssä yhteistyöverkostossa on lisäksi hyvä LVIS-tekniinen asiantuntemus, teknikko tai insinööritason projektipäälliköt ja -insinöörit hyvällä työkokemuksella vastaavissa hankkeissa ja ko. resurssit oli tähän sopimukseen erikseen osoitettu. Suunnittelun ohjauksen ja suunnittelun ammattimaiset resurssit on erikseen nimetty projektinjohtourakoinnin edellyttämällä tavalla.

Palvelulupauksena NCC Suomi Oy tarjosi tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen mallihankkeiden läpimenoajaksi 49 ja 38 työpäivää, työn virheiden maksimimääräksi 0,4 kpl/100m² kohden ja TR-indeksin minimitasoksi 97,5 %.

Projektinjohtopalkkioprosentiksi tarjottiin alle 0,5 milj. euron hankkeisiin 9,5%, 0,5 – 1,0 milj. euron hankkeisiin 9,5%, 1,0 – 2,0 milj. euron hankkeisiin 9,0% ja yli 2,0 miljoonan euron hankkeisiin 8,5 %. Trollebyn päiväkodin osittaisen perusparannuksen tavoitehinnaksi tarjottiin 272 500 euroa (alv.0%) ja kattohinnaksi 299 750 euroa (alv.0%). Saturnuksen päiväkodin osittaisen perusparannuksen osalta vastaavasti tavoitehinnaksi tarjottiin 195 500 euroa (alv.0%) ja kattohinnaksi 215 000 euroa (alv.0%). Mallikohteiden määräluettelot olivat tarjouksen liitteenä, kuten oli edellytetty.

NCC Suomi Oy:n edustajien kanssa käytiin hankintaneuvottelu 3.3.2017. Neuvottelun perusteella tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten urakoitsijaksi esitetään valittavaksi NCC Suomi Oy.

Tilakeskus on tarkistanut valittavaksi esitettävän urakoitsijan osalta, että kaikki tilaajavastuulain mukaiset veloitteet on hoidettu. Tarjouspyyntöaineisto, saadut tarjoukset sekä laadittu vertailutaulukko esitellään kokouksessa. Vertailutaulukko on myös päätöksen liitteenä.

Sovelletut oikeusohjeet: Hankintalaki, Vantaan kaupungin hankintaohjeet, teknisen lautakunnan johtosääntö. Tekninen lautakunta on oikeutettu päättämään kyseisestä urakkahankinnasta (urakat yli 2 milj. euroa).

Tekninen lautakunta 14.3.2017 § 7

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään Vantaan kaupungin korjausrakentamisen urakoinnin osalta

- valita korjausrakentamisen urakoitsijaksi NCC Suomi Oy
- hyväksyä tarjouksessa esitetyt palvelulupaukset, projektinjohtopalkkio ja urakkahinnat korjausrakennus urakoinnin sopimusehdoiksi ottamalla huomioon tarjouspyyntöaineistossa olevat ehdot
- vahvistaa sopimusajaksi 1.4.2017 – 31.3.2019
- antaa tilakeskukselle tehtäväksi valmistella lopullinen sopimus ja kohdekohtaiset urakkasopimukset valitun urakoitsijan kanssa tarjouspyyntöaineiston, tarjouksen ja hankintaneuvottelun pohjalta
- todeta, että jatkovuosien optioiden käyttämisestä päätetään erikseen myöhemmin
- todeta, että sopimusten katsotaan syntyneen vasta kun korjausrakentamisen urakointisopimus on molemmin puolin allekirjoitettu.

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- vertailutaulukko 22.2.2017



Vantaa

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 5. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa p. 040 534 6960, etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi