



Korjausrakennusurakointi 2022-2024 pieniin ja keskisuuriin korjaustöihin, urakoitsijan valinta / AK

VD/220/02.08.00.00/2021

AK/PW/JS

Tarjouskilpailulla haettiin yhtä urakoitsijaa verkostoineen erikseen sovittaviin keskisuuriin perusparannus- tai peruskorjaushankkeisiin kaupungin ja kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden/yhteisöjen omistamissa ja hallinnoimissa kiinteistöissä. Ennakoitavissa oleva tilausten kokonaisarvo on noin 1–10 milj. euroa vuodessa ja yksittäisten hankkeiden arvo 0,2–1,0 milj. euroa. Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta ja sopimukseen sisältyy optio jatkaa sopimusta kahdella yhden vuoden optiokaudella (1+1). Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi NCC Suomi Oy.

Pienet ja keskisuuret korjaustyöhankeet ovat luonteeltaan esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksen muutoksia tai toiminnallisuuden parantamisia, rakennuksen julkisivujen tai vesikaton peruskorjauksia, suojellun rakennuksen tai arvokiinteistön saneerauksia tai oman asuinkiinteistön; kerrostalon tai erillistalon perusparannuksia.

Urakoitsija toimii päätoteuttajana, joka vastaa tilaajalle kvr-urakoinnin luontoisesti kokonaisuutena oman työn lisäksi suunnittelusta ja kaikista alihankinnoista. Alihankkijoina voivat olla muut urakoitsijat, suunnittelijat ja tavarantoimittajat. Urakkamuotona on siis pääsääntöisesti tavoite-/kattohintainen projektinjohtourakka urakkaohjelman mukaisesti. Hinnitteluperusteet tarkennetaan hankkeittain hankekohtaisesti urakkasopimukseen, ottamalla huomioon kilpailutukseen sisältyvät ehdot, erityisesti sopimusperusteet ja yhteistyömenettelyt sekä tarjous.

Korjausrakentamisen urakointisopimuksen tarkoituksena on toimia joustavana hankintamenettelynä tavanomaisissa, toistuvissa ja investointikustannuksiltaan pienemmissä korjausrakennusurakoissa. Sopimusta käytetään, kun hankkeiden erillisellä tarjouskilpailulla odotettavissa olevat hinta- ja laatuerot ovat pienet. Tilattavat työt osoitetaan urakoitsijalle työohjelman laadintavaiheessa vuosittain hyväksytystä investointiohjelmasta. Tilaajana voi olla Vantaan kaupunki tai hankintaan osallistuneet kaupunkikonserniin kuuluvat yhtiöt ja yhteisöt.

Toimitilajohtaminen vastaa hankkeiden esiselvityksistä ja hankesuunnittelusta. Hankesuunnitelma ja tilaajan suunnitteluohjeet toimivat tehtävän tarkempana määrittelynä. Urakoitsija vastaa hankkeen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja toteutuksesta.

Korjausrakentamisen urakointisopimuksen tavoitteena on täten valita sellainen urakoitsija, joka on ammatissaan osaava ja kyvykäs, innovaatio- ja yhteistyökykyinen ja kehityshaluinen sekä hinnaltaan tarkoituksenmukainen. Korjausrakentamisen urakointisopimukseen sisältyy sopimuskaudella vuorovaikutusta ja kannustimia, joiden tarkoitus on varmistaa tilaajan tavoitteiden mukainen ja laadukas hankkeiden toteutuminen.

Urakoitsijan osaaminen ja kokemus sekä innovatiivisuus hyödynnetään liittämällä hankkeen suunnittelu osaksi tuotantotehtäviä tavoitteena mahdollistaa tuotantoystävälliset suunnitteluratkaisut. Samalla tavoitellaan kokonaisvaltaisia ratkaisuja nopeammalla aikataululla. Käyttäjille aiheutuvat häiriöt ja väistöilakustannukset minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella toteutuksella. Korjaustöiden ennustettavuus paranee, kun hankkeiden valmisteluun jää enemmän aikaa. Pitkäjänteinen toiminta mahdollistaa jatku- van oppimisen.



Hankintaan on sovellettu julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä ja hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä. Kelpoisuusehdot täyttävien tarjousten arvosteluperusteena ja siten urakoitsijan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisuuden arviointi perustuu seuraaviin tarjouspyynnön mukaisiin osatekijöihin; osaaminen ja toiminnan laajuus, aikataulun pitävyys, työn virheettömyys ja työturvallisuus sekä hinta ja tarjouksen sisältö.

Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 25.1.2022 Hilma-palvelussa. Määräaikaan 16.3.2022 kello 12.00 mennessä saatiin yksi (1) tarjous, jonka antoi NCC Suomi Oy. Tarjous täytti tarjouspyynnössä asetetut kelpoisuusehdot ja oli tarjouspyynnön mukainen.

Tarjoajan osaamista ja toiminnan laajuutta arvioitiin tarjouksessa ilmoitettujen omaa ja alihankkijoiden henkilöstöä kuvaavien tietojen perusteella. Aikataulujen pitävyyttä sekä työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta arvioitiin tarjouksessa annettujen palvelulupausten perusteella. Kaikki annetut lupaukset kohdistuvat tarjouspyynnön liitteenä oleviin kahteen hankkeeseen. Hinta laskettiin tarjouksessa annettujen projektinjohtokustannusten ja tarjouspyyntöasiakirjojen sisältävien kahden hankkeen urakkahintojen perusteella. Edellä mainitun lisäksi arvioitiin tarjoajan toimintaan liittyvät ominaisuudet ja palvelulupaukset. Tarjoajan esittämät suunnitelmat ja selvitykset täyttivät tarjouspyynnön vaatimukset.

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

Tarjouksessa esitetyssä yhteistyöverkostossa on lisäksi hyvä LVIS-tekninen 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 hankkeiden läpimenoajaksi 120 ja 55 työpäivää, työn virheiden maksimimääräksi 0,4 kpl/100m² kohden ja TR-indeksin minimitasoksi 97,6 %. Projektinjohtopalkkioprosentiksi tarjottiin alle 0,5 milj. euron hankkeisiin 9,0 %, 0,5–1,0 milj. euron hankkeisiin 9,5 %, 1,0–2,0 milj. euron hankkeisiin 9,5 % ja yli 2,0 miljoonan euron hankkeisiin 8,5 %. Seljapolun päiväkodin osittaisen perusparannuksen tavoitehinnaksi tarjottiin 842 587 euroa (alv 0 %) ja kattohinnaksi 926 846 euroa (alv 0 %). Kukinpolun päiväkodin osittaisen perusparannuksen osalta vastaavasti tavoitehinnaksi tarjottiin 375 721 euroa (alv 0 %) ja kattohinnaksi 413 293 euroa (alv 0 %).

NCC Suomi Oy:n edustajien kanssa käytiin hankintaneuvottelu 25.3.2022. Neuvottelun perusteella tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten urakoitsijaksi esitetään valittavaksi NCC Suomi Oy 25.01.2022 päivätyn tarjouspyynnön ja sen liitteiden sekä 16.3.2022 päivätyn tarjouksen mukaisesti.

Toimitilajohtaminen on tarkistanut valittavaksi esitettävän urakoitsijan osalta, että kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on hoidettu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.



Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pienten ja keskisuurten korjaustöiden urakoitsijaksi NCC Suomi Oy ajalle 1.6.2022–31.5.2024,
- b) hyväksyä 16.3.2022 päivätyssä tarjouksessa esitetyt palvelulupaukset, projektinjohtopalkkio ja urakkahinnat korjausrakennusurakoinnin sopimuksen sopimusehdoiksi, ottaen huomioon tarjouspyyntöaineistossa olevat ehdot,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiokausien käyttöönotosta,
- d) antaa Toimitilajohtamisen palveluyksikölle tehtäväksi valmistella lopulliset sopimukset valitun urakoitsijan kanssa, ja
- e) todeta että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla korjausrakentamisen urakointisopimuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Hankinnan kuvaus ja tarjousten käsittely
- Sopimusperusteet
- Urakkaohjelma
- Yhteistyömenettelyt

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)