

Rakennusteknisten töiden hankinta

83/02.08.00/2020

YLKV 25.08.2020 § 86

**Lisätiedot:**

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin tilakeskus on yhteistyössä Espoon kaupungin tilakeskus-liikelaitoksen ja Espoon kaupungin hankintayksikön (jatkossa ”hankintakeskus”) kanssa kilpailuttanut rakennusteknisten töiden hankintaa seuraavaksi neljäksi vuodeksi 2020 - 2024.

Hankinnan kohteena on kaupunkien omistuksessa tai vuokralla olevien rakennusten kuten koulujen, päiväkotien, toimistorakennusten, uimahallien, urheilurakennusten, väestösuojien, terveysasemien ym. rakennustekniset korjaustyöt. Tilakeskus teettää sekä vuoden aikana ilmeneviä ennalta arvaamattomia korjaustöitä että työohjelman mukaisia suunnitellusti ohjelmoituja korjaustöitä rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeina hyväksytyyn talousarvion mukaisesti.

### **Tarjouspyyntö**

Espoon ja Kauniaisten kaupungit ovat pyytäneet 10.3.2020 päivätyllä tarjouspyynnöllä tarjouksia rakennusteknisiin töihin. Espoon ja Kauniaisten kaupungit tekevät tarjouskilpailussa omat hankintapäätöksensä.

Hankinta on jaettu kahdeksaan (8) osa-alueeseen. Osa-alue 1 sisältää iso- ja minikilpailutettavia korjaustöitä Espoon ja Kauniaisten alueelle. Osa-alueet 2-7 koostuvat pienistä, suoraan tilattavista korjaustöistä maantieteellisesti jaetuilla alueilla Espoossa ja Kauniaisissa (osa-alue 4 koskee Kauniaisten kaupunkia). Osa-alue 8 sisältää sisäilmakorjaustöitä Espoon ja Kauniaisten alueella.

Osa-alueelle 1 valitaan 25 urakoitsijaa puitejärjestelyyn. Osa-alueille 2-8 valitaan osa-aluekohtaisesti 10 urakoitsijaa puitejärjestelyyn.

Kauniaisten kaupunki ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin sopimuskauden aikana.

Sopimuksen kesto on sopimuksen voimaantulosta laskien 48 kuukautta.

### **Hankintamenettely**

Hankinta on toteutettu avoimena menettelyinä.

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, josta on julkaistu ilmoitus Hilma- tietokannassa ja TED- tietokannassa 11.3.2020. Tarjouspyyntö julkaistiin Tarjouspalvelu.fi –toimittajaportaalissa 11.3.2020, jonne myös tarjoukset tuli jättää.

## **Valintaperuste**

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Osa-alueessa 1 kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras. Osa-alueissa 2-8 kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin.

## **Vertailu- ja arviointipisteet**

Tarjousten arviointi ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- 1) tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- 2) tarjousten vertailu
- 3) soveltuvuusvaatimusten täyttymisen arviointi

Osa-alue 1 osalta tarjoajat antoivat tarjouksessaan lisä- ja muutostöiden tuntihinnat sekä laatupisteet tarjouspyynnön Hankinnan kohteen kriteerit -kohtaan.

Osa-alueiden 2-8 osalta tarjoajat antoivat tarjouksessaan tuntihinnat tarjouspyynnön Hankinnan kohteen kriteerit -kohtaan.

Vertailuhintana on osa-aluekohtainen kokonaishinta. Osa-alueella 1 tarjotessa kokonaishinta on Hankinnan kohteen kriteerit -kohdassa ilmoitettujen lisä- ja muutostöiden yksikkötuntihintojen summa.

Osa-alueita 2-8 tarjotessa osa-aluekohtainen kokonaishinta on Hankinnan kohteen kriteerit -kohdassa painotusmekanismina käytettyjen hankintamäärien ja tarjottujen yksikkötuntihintojen tulojen summa.

Vertailupisteet laskettiin jokaiselle osa-alueelle erikseen.

### **Osa-alue 1**

Hinta:

Osa-aluekohtainen kokonaishinta, enintään 30 vertailupistettä. Osa-aluekohtaisesti kokonaishinnaltaan halvin tarjous sai lopulliseen vertailuun 30 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet laskettiin seuraavasti: Tarjouksen vertailupistemäärä = edullisimman osa-aluekohtaisen tarjouksen kokonaishinta (X) jaettiin asianomaisen osa-aluekohtaisen tarjouksen kokonaishinnalla (Y) ja kerrottiin 30 vertailupisteellä.

Laskukaava:  $X/Y * 30$  vertailupistettä.

Laatu:

Kokonaislaatu, enintään 70 vertailupistettä. Tarjouksen laatupisteet muodostuvat hankinnan kohteen kriteereissä ilmoitettujen kriteerien perusteella ja laatupisteiden maksimimäärä oli 70 pistettä.

Osa-alueen 1 kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous oli se, jonka yhteenlasketut vertailupisteet olivat suurimmat.

Osa-alueelle 1 puitejärjestelyyn valittiin 25 hinta-laatusuhteeltaan parhaimman tarjouksen antanutta palveluntuottajaa.

Osa-alueen 1 pisteiden mennessä tasan, se tarjoaja, jolla on korkeammat laatusuhteet, valittiin palveluntuottajaksi. Pisteiden mennessä edelleen tasan, palveluntuottajan valinta tapahtuisi arpomalla. Arvontatilanteessa kukin tarjoaja saisi yhden arvan.

## **Osa-alueet 2-8**

Hinta:

Osa-aluekohtainen kokonaishinta, enintään 100 vertailupistettä. Osa-aluekohtaisesti kokonaishinnaltaan halvin tarjous sai lopulliseen vertailuun 100 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet laskettiin seuraavasti: Tarjouksen vertailupistemäärä = edullisimman osa-aluekohtaisen tarjouksen kokonaishinta (X) jaettiin asianomaisen osa-aluekohtaisen tarjouksen kokonaishinnalla (Y) ja kerrottiin 100 vertailupisteellä.

Laskukaava:  $X/Y * 100$  vertailupistettä.

Osa-alueiden 2-8 osalta kokonaistaloudellisesti edullisin oli tarjous, joka oli hinnaltaan halvin.

Osa-alueilla 2-8 puitejärjestelyyn valittiin 10 halvimmman kokonaishinnan antanutta palveluntuottajaa.

Osa-alueiden 2-8 pisteiden mennessä tasan, palveluntuottajan valinta tapahtuisi arpomalla. Arvontatilanteessa kukin tarjoaja saisi yhden arvan.

## **Palvelun tilaaminen sopimuskaudella**

Osa-alueilla 2-7 ja 8 töiden tilaaminen tapahtuu seuraavasti:

Enintään 150 000 euron (alv 0 %) arvoiset tilaukset:

Hankintayksiköt ja niiden konserniyhteisöt, joiden osallistuminen puitejärjestelyyn on ilmoitettu puitejärjestelyn kilpailutuksen hankinta-asiakirjoissa, voivat tehdä arvonlisäverottomalta arvoltaan enintään 150 000 euron arvoisia tilauksia hankintatarpeen kannalta soveltuvimmalta puitejärjestelytoimittajalta. Tilaus voidaan tällöin tehdä suoraan yhdeltä puitejärjestelytoimittajalta.

Hankintayksikkö voi halutessaan pyytää tarjouksia myös useammalta puitejärjestelytoimittajalta, jolloin noudatetaan samoja sääntöjä, kuin yli 150 000 euron tilausten osalta.

Osa-alueilla 1 ja 8 töiden tilaaminen tapahtuu seuraavasti:

Yli 150 000 euron (alv 0 %) arvoiset tilaukset:

Arvonlisäverottomalta arvoltaan yli 150 000 euron arvoisissa tilauksissa Hankintayksikön tulee määrittää hankintatarpeensa ja kilpailuttaa puitejärjestelytoimittajat niin sanottua kevennettyä kilpailutusta käyttäen.

Kevennetty kilpailutus järjestetään niiden palveluntuottajien välillä, jotka hankintapäätöksen mukaisesti on valittu puitejärjestelyn palveluntuottajiksi, ja jotka voivat toteuttaa Hankintayksikön määrittelemän tilaustarpeen, ottaen huomioon tilauksen kohteeseen liittyvät vaatimukset.

Kevennetyssä kilpailutuksessa arviointiperusteina voidaan ottaa huomioon esimerkiksi hinnoittelu, toimitusajat, palvelutasot, asiantuntijapalvelun toteuttavat henkilöt.

### **Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset**

Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset ja huomiot tuli esittää 27.3.2020 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kysymyksiä tuli yhteensä kahdeksan kappaletta. Vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi -portaalissa 27.3.2020.

Tarjouspyyntöä ei täsmennetty.

### **Tarjoukset**

Määräaikaan 14.4.2020 klo 12:00 mennessä tarjouksen tekivät seuraavat tarjoajat:

#### Osa-alue 1, Espoon ja Kauniaisten alue / isot ja minikilpailutettavat työt:

Arvokatot Oy (2666122-9)  
ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5)  
Delete Finland Oy (1075521-2)  
Es Urakointi Oy (2103782-2)  
Grauline Oy (2508001-9)  
HelMir Rakennus Oy (2407201-7)  
Ideaalitalo Oy (2803471-2)  
Inlook Sisustus Oy (1575597-5)  
Insinööri-toimisto Peltomäki Oy (0307517-1)  
JokaRak Oy (2406761-3)  
KM-Tekniikka Oy (2090395-2)  
Mijorak Oy (3091423-3)  
Mirlux Oy (2678051-9)  
NCC Suomi Oy (1765514-2)  
Oy Malgon Ltd (0828045-7)  
Parmatic Oy (0520155-7)  
Parru-Yhtiöt Oy (2677892-9)  
PN Palvelut Oy (2006618-9)  
R4 Korjausurakointi Oy (2703131-7)  
Rakennus Oy Antti J. Ahola (1038694-7)  
Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)  
Rakennusinsinööri-toimisto Nortia Oy (2307607-5)  
RKV-Tekniikka Oy (2410118-0)  
Rouvari Oy (2267965-9)  
Sanerkas Oy (0959465-0)

SRG Korjausurakointi Oy (2423738-7)  
Sävyrakenne Oy (1026824-6)  
Trio Korjausrakentaja Oy (0935043-7)  
Tuni Oy (2535570-5)  
Uudenmaan Takuurakenne Oy (1777738-5)  
VT-Energia Oy (1852767-9)

Osa-alue 4, maantieteellinen alue 3, Kauniainen / pienet suoraan tilattavat työt:

Arvokatot Oy (2666122-9)  
ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5)  
Delete Finland Oy (1075521-2)  
Es Urakointi Oy (2103782-2)  
Grauline Oy (2508001-9)  
HelMir Rakennus Oy (2407201-7)  
Ideaalitalo Oy (2803471-2)  
Insinööritoimisto Peltomäki Oy (0307517-1)  
JokaRak Oy (2406761-3)  
KM-Tekniikka Oy (2090395-2)  
Maalaus ja Saneeraus Matti Virtanen Oy (0669114-8)  
Mijorak Oy (3091423-3)  
Mirlux Oy (2678051-9)  
Oy Malgon Ltd (0828045-7)  
Parmatic OY (0520155-7)  
Parru-Yhtiöt Oy (2677892-9)  
PN Palvelut Oy (2006618-9)  
Rakennus Tammi Oy (2025665-2)  
Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)  
Rakennusinsinööritoimisto Nortia Oy (2307607-5)  
RKV-Tekniikka Oy (2410118-0)  
Rouvari Oy (2267965-9)  
Sanerkas Oy (0959465-0)  
SRG Korjausurakointi Oy (2423738-7)  
Sävyrakenne Oy (1026824-6)  
Torginol Teollisuuslattiat Oy (0115234-8)  
Trio Korjausrakentaja Oy (0935043-7)  
Tuni Oy (2535570-5)  
Uudenmaan Takuurakenne Oy (1777738-5)  
Venax Oy (2212733-6)  
VT-Energia Oy (1852767-9)

Osa-alue 8, Espoon ja Kauniaisten alue / sisäilmakorjaustyöt:

ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5)  
Delete Finland Oy (1075521-2)  
Es Urakointi Oy (2103782-2)  
Etelä-Suomen Kiinteistöallianssi Oy (1478523-2)  
Grauline Oy (2508001-9)  
HelMir Rakennus Oy (2407201-7)  
Inlook Sisustus Oy (1575597-5)  
Insinööritoimisto Peltomäki Oy (0307517-1)  
JokaRak Oy (2406761-3)

KM-Tekniikka Oy (2090395-2)  
Mijorak Oy (3091423-3)  
Mirlux Oy (2678051-9)  
Oy Kiinteistöpalvelu ETS Fastighetservice Ab (0948537-4)  
Oy Malgon Ltd (0828045-7)  
Parmatic Oy (0520155-7)  
PN Palvelut Oy (2006618-9)  
Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)  
Rakennusinsinööri-toimisto Nortia Oy (2307607-5)  
RKV-Tekniikka Oy (2410118-0)  
Rouvari Oy (2267965-9)  
Sanerkas Oy (0959465-0)  
SRG Korjausurakointi Oy (2423738-7)  
Sävyrakenne Oy (1026824-6)  
Trio Korjausrakentaja Oy (0935043-7)  
Uudenmaan Takuurakenne Oy (1777738-5)  
VT-Energia Oy (1852767-9)

### **Tarjousten käsittely ja vertailu**

Hankintakeskus on tarkistanut tarjoajien vakuutukset tarjouspyynnössä asetettujen edellytysten täyttämistä. Kaikki tarjoajat olivat antaneet asianmukaiset vakuutukset siitä, että asetetut edellytykset täyttyvät.

Hankintakeskus on tarkistanut tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön.

Tarjouspyynnön osa-alueella 8 (Espoon ja Kauniaisten alue, sisäilmakorjaustyöt) oli asetettu seuraava referenssivaatimus:

*Osa-alueen 8 osalta riittävän kokemuksen osoittamiseen pyydetään tarjoajalta vähintään kolme (3) kpl referenssejä arvolisäverottomalta arvoltaan yli 150 000 euron rakennuskohteista viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta tarjouspyynnön julkaisusta laskien. Osa-alueen 8 referenssien rakennusurakoiden on tullut sisältää rakennusterveysasiantuntijan ja/tai vastaavan osallisuutta. Rakennusterveysasiantuntija ja/tai vastaava henkilö tulee nimetä referenssin yhteydessä.*

Referenssit tarkistettiin hankintatyöryhmän toimesta. Tarjouspyynnön osa-alueelta 8 (Espoon ja Kauniaisten alue, sisäilmakorjaustyöt) suljettiin tarjouskilpailun ulkopuolelle puutteellisten referenssien perusteella seuraavat tarjoajat:

- HelMir Rakennus Oy: Vaaditusta kolmesta referenssistä yhdessä tarjoaja ei ollut nimennyt rakennusterveysasiantuntijaa. Hankintayksikön selvittäessä asiaa, tarjoaja ilmoitti, että ko. kohteelle ei ole nimettyä rakennusterveysasiantuntijaa. Hankintayksikön tarkistaessa referenssiurakan tilaajalta, myös referenssiurakan tilaaja ilmoitti että ko. urakassa ei oltu käytetty rakennusterveysasiantuntijaa.
- KM-Tekniikka Oy: Tarjoaja ei ollut nimennyt rakennusterveysasiantuntijoita antamiensa referenssien yhteydessä. Myös referenssiurakan tilaaja ilmoitti hankintayksikölle, että referenssiurakoissa ei oltu käytetty rakennusterveysasiantuntijaa.

- Mirlux Oy: Hankintakeskuksen tarkistaessa annettuja referenssejä urakoiden tilaajalta ilmeni, että rakennusterveysasiantuntijaksi nimetty henkilö ei ole ilmoitetuissa kohteissa tehnyt urakan tilaajan mukaan rakennusterveysasiantuntijan töitä.
- VT-Energia Oy: Tarjoaja ei ollut nimennyt rakennusterveysasiantuntijoita antamiensa referenssien yhteydessä. Hankintayksikkö on pyytänyt selvitystä tarjoajalta asiasta. Selvitys on toimitettu tarjouksessa rakennusterveysasiantuntijaa vastaavaksi nimetyltä henkilöltä. Annetun selvityksen sekä urakan tilaajalta saadun selvityksen mukaan referenssi-kohteissa ei ole tehty sisäilmanvalvontatöitä. Nimetyn henkilön ilmoitettu pätevyys ei myöskään vastaa rakennusterveysasiantuntijan tai tätä vastaavan tason pätevyyttä.

Grauline Oy:n tarjous oli tarjouspyynnön vastainen ja näin ollen se suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle osa-alueilta 1-8. Grauline Oy:n tarjouksen poissulkemista koskevat perustelut on kuvattu hankintapäätöksen liitteessä 2 "Poissulkemisperuste". Liite 2 ei ole julkinen.

Muut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja etenivät tarjousten vertailuun.

Hankintakeskus ja kilpailutusta varten koottu työryhmä on vertailut tarjoukset esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti sekä käynyt läpi myös tarjouspyynnöllä edellytetyt tarjouksien mukana toimitetut materiaalit.

Osa-alueiden 2-8 osalta vertailtiin kokonaishintaa. Osa-alueen 1 osalta vertailtiin kokonaishintaa ja kokonaislaatua. Laatusuhteita osa-alueessa 1 annettiin seuraavien tekijöiden perusteella:

*Tarjoajan suorittamat rakennustekniset työt viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta tarjouspyynnön julkaisusta laskien. Kaikkien ilmoitettujen töiden tulee olla valmistuneita:*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään kolme (3) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta (minimivaatimus): 0p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään neljä (4) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta: 10p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään viisi (5) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta: 20p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään kuusi (6) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta: 30p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään seitsemän (7) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta: 40p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään kahdeksan (8) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta: 50p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään yhdeksän (9) yli 150 000 (alv 0%) euron rakennuskohdetta: 60p*

*Tarjoaja on suorittanut viimeisen kolmen (3) vuoden aikana tarjouspyynnön julkaisusta laskien vähintään kymmenen (10) yli 150 000 euron (alv 0%) rakennuskohdetta: 70p*

Tarjousten saamat hinta- ja laatuvertailupisteet on esitetty hankintapäätöksen liitteenä olevassa osa-alueittain jaetussa liitteessä 1 "Vertailutaulukko".

Sopimuskaudelle osa-alueittain valitut urakoitsijat on lueteltu liitteessä 3 "Valitut urakoitsijat".

Hankintakeskus on tutkinut sopimuskaudelle valittavien yritysten osalta ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei tarjoajaa rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että tarjoaja täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tarjoajia ei rasita poissulkemisperuste ja ne täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Sopimuskaudelle valittavien tarjoajien käyttämät alihankkijat on lueteltu liitteessä 4 "Alihankkijat".

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää

1. Sulkea Grauline Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle.
2. Sulkea HelMir Rakennus Oy:n, KM-Tekniikka Oy:n, Mirlux Oy:n ja VT-Energia Oy:n tarjoukset osa-alueen 8 (Espoon ja Kauniaisten alue, sisäilmankorjaustyöt) ulkopuolelle.
3. Valita rakennusteknisten töiden urakoitsijoiksi osa-alueittain liitteessä 3 "Valitut urakoitsijat" luetellut yritykset.

Sopimukset ovat voimassa 48 kk sopimuksen allekirjoituksesta laskien.

Hankinnan ennakoitu arvo laskennalliselle neljälle vuodelle on 2 000 000 euroa (alv 0 %).

Hankintasopimukset eivät synny tällä hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintapäätökset voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä,



kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Päätöksenteossa on sovellettu hankintalakia.

*Liitteet*

Liite 1: Vertailutaulukko

Liite 2: Poissulkemisperuste (Ei julkinen)

Liite 3: Valitut urakoitsijat

Liite 4: Alihankkijalomake

.....

Esittelijä korjasi kokouksessa viimeisen lauseen kuulumaan seuraavasti: Alihankkijoita mahdollisesti käyttävät yritykset on lueteltu liitteessä 4.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.