

Hyvän Olon Keskuksen elinkaarihankkeen hankintapäätös

326/10.03.02.00/2018

KH 29.04.2019 § 146

Hankinnan toteutus

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 19.6.2018 § 25 muun ohella, että Hyvän Olon Keskus toteutetaan elinkaarimallilla ja rahoitus kiinteistöleasingrahoituksella.

Hyvän Olon Keskuksen elinkaarihanke kilpailutettiin EU-kynnysarvon ylittävänä hankintana, jossa hankintamenettelynä käytettiin kilpailullista neuvottelumenettelyä. Kilpailutus käynnistettiin 3.9.2018 HILMA-ilmoituskanavassa julkaistulla hankintailmoituksella.

Määräaikaan 1.10.2018 saatiin osallistumishakemukset kahdelta ehdokkaalta, jotka täyttivät osallistumishakemusvaiheessa asetetut vähimmäisvaatimukset. Ehdokkaita olivat 1) Caverion Suomi Oy:n, Honkarakenne Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n ryhmittymä ja 2) YIT Suomi Oy (31.12.2018 saakka YIT Rakennus Oy).

Molemmat osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat valittiin tarjoajiksi hankinnan neuvotteluvaiheeseen.

Neuvotteluvaiheen aikana kaupungin neuvotteluryhmä neuvotteli tarjoajien kanssa kaikista hankinnan näkökohdista tavoitteenaan kartoittaa ja määritellä keinot, joilla kaupungin tarpeet voidaan parhaiten täyttää. Neuvotteluissa käsiteltiin muun muassa elinkaarihankkeen sopimuskokonaisuuden ehtoja sekä tarjoajien kehittämisiä suunnitteluratkaisuja Hyvän Olon Keskuksen toimintojen toteuttamiseksi. Tarjoajien kanssa käytiin viisi neuvottelukierrosta.

Elinkaarihankkeen toteutustavaksi muodostui neuvotteluvaiheessa tavoitteen mukainen malli, jossa hankkeen toteuttaja vastaa rakennuksen käytettävyydestä ja olosuhteista ylläpito- ja käyttäjäpalveluin 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito- ja käyttäjäpalvelut on määritelty tarkemmin tarjouspyynnön liitteenä ollessa palvelusopimusluonnoksessa.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 14.3.2019 § 9 jatkaa hankkeen suunnittelua ilman mukaan alun perin suunniteltu keilahalliosiota.

Neuvotteluvaiheen päätteeksi neuvottelujen aikana kehitetty tarjouspyyntö-aineisto julkaistiin tarjoajille 29.3.2019. Tarjousten määräajaksi asetettiin 15.4.2019.

Tarjoukset

YIT Suomi Oy jätti tarjouksen määräaikaan mennessä. Caverion Suomi Oy:n, Honkarakenne Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n ryhmittymä ilmoitti tarjoustensa jättöpäivänä 15.4.2019, että ei jätä hankkeessa tarjousta.

Ainoa hankkeessa saatu tarjous eli YIT Suomi Oy:n tarjous on todettu tarjouspyynnön mukaiseksi.

Tarjouksen kokonaistaloudellisen edullisuuden selvittämiseksi kaupungin asiantuntijaryhmä on myös arvioinut tarjouksen laatuosan tarjouspyynnön laatuvertailuperusteiden mukaisesti tarjouksen suunnitteluratkaisua (toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus, soveltuvuus ympäristöön, elinkaarinäkökulma) ja projektisuunnitelmia (suunnittelun ja rakentamisen sekä ylläpidon ja palveluiden projektisuunnitelmat ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma).

Lisäksi kaupungin toimesta on laadittu verrokkilaskelma. Saadun tarjouksen kustannuksia on laskelmassa verrattu kustannuksiin tilanteessa, jossa rakennustyö kilpailutettaisiin erillisinä urakoina ja kiinteistölle hankittavat palvelut erillisinä sopimuksina. Tässä huomioitiin kohteen investoinnin, kiinteistön ylläpidon ja palveluiden, peruskorjausinvestointien sekä hankkeen riskien kustannukset elinkaarihanketta vastaavasti investointijakson ja 20 vuoden ylläpitojakson ajalta.

Saatu tarjous on kokonaisuudessaan tarjouspyynnön laatuvertailuperusteiden valossa laadullisesti hyvä ja suunnitteluratkaisu täyttää tilaajan ja käyttäjien tavoitteet erinomaisesti. Verrokkilaskelman perusteella Hyvän Olon Keskukseen suunnittelun, rakentamisen sekä 20 vuoden ylläpidon toteuttaminen elinkaarihankkeena tarjouksen mukaisesti on verrokkimallia edullisempi toteuttamistapa hankkeelle.

Tarjousta voidaan siten pitää kokonaisuudessaan sekä laadun että hinnan osalta hyväksyttävänä.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.12.2018 § 337 hyväksynyt Hyvän Olon Keskukseen kiinteistöleasingin kilpailuttamisen ja valinnut rahoituslaitokseksi Kuntarahoituksen, jonka kanssa hankkeen lopullinen rahoitusneuvottelu on käyty kaupunginjohtajan johdolla.

Sopijapuolet ovat sopineet Hyvän Olon Keskukseen leasingrahoituksesta puitesopimuksen mukaisin ehdoin ja edellytyksin. Hyvän Olon Keskukseen rahoitus toteutetaan vaiheittain siten, että kunkin Hyvän Olon Keskukseen vaiheen rahoitus edellyttää sitä koskevien ennakkoehtojen täyttymistä. Hyvän Olon Keskukseen eri vaiheiden rahoitus voi tapahtua osittain myös samanaikaisesti.

Kaupallisilta ehdoiltaan rahoitus tapahtuu Kuntarahoituksen 22.11.2018 päivätyn ja Pudasjärven kaupungin hyväksymän rahoitustarjouksen mukaisin ehdoin.

Puitesopimus tulee voimaan sopijapuolten allekirjoitettua puitesopimuksen. Puitesopimuksesta puuttuvat liitteet ja mukana olevat liitteet tarkennetaan varsinaisessa kiinteistöleasingsopimuksessa Kuntarahoituksen kanssa, kun investointivaiheen toteuttaja on valittu.

Hankkeen seuraavat vaiheet ja asiakirjajulkisuus

Hankkeen aikataulutavoitteena on, että hankintapäätös tehdään touku-
kuussa 2019 ja hankintasopimus allekirjoitetaan kesäkuussa 2019.
Rakennustyön arvioitu alkamisajankohta on elokuu 2019 ja tavoitteena on,
että Hyvän Olon Keskus voidaan ottaa käyttöön elo-syyskuussa 2021.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain
(29.12.2016/1397) 130 §:n 2) kohdan mukaan EU-kynnysarvon ylittävissä
hankinnoissa tavanomaisesti sovellettua 14 päivän odotusaikaa ei tarvitse
noudattaa, jos sopimus tehdään ainoan hyväksyttävän tarjouksen tehneen
tarjoajan kanssa eikä tarjouskilpailussa ole jäljellä muita tarjoajia tai
ehdokkaita, joiden asemaan sopimuskumppanin valinta vaikuttaa.
Hankintasopimus voidaan siis tehdä mahdollisimman pian odotusaikaa
soveltamatta.

Hankkeen suunnitellussa aikataulussa pysymisen varmistaminen edellyt-
tää, että sopimusneuvottelut voittaneen tarjoajan kanssa aloitetaan
välittömästi. Neuvotteluissa voidaan tehdä sopimusaineistoon enintään
vähäarvoisia sopimusmuutoksia, täsmennyksiä ja tarkennuksia, jotka eivät
vaikuta hankinnan yleiseen luonteeseen. Lisäksi neuvotteluissa kootaan
yhteen sopimuksen laaja liiteaineisto.

Liiteaineistot ovat kokonaisuudessaan ennen kaupunginvaltuuston
hankintapäätöksen tekemistä ei-julkisia (viranomaisen toiminnan
julkisuudesta annetun lain 6 §:n 3) kohta ja 7 §, sekä 24 §:n 17) kohta).
Päätöksen tekemisen jälkeen aineisto on julkinen asianosaisille.

Yleisöjulkiseksi aineisto tulee, kun sopimukset on allekirjoitettu. Salassa
pidettävät tiedot (esim. liikesalaisuudet) eivät kuitenkaan ole asianosais- tai
yleisöjulkisuuden piirissä missään vaiheessa.

Oheismateriaalina kaupunginhallitukselle toimitetaan tarjousten avauspöy-
täkirja.

Asiaa on valmistellut tekninen johtaja Eero Talala, 040-5872275.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus ehdottaa:

Valtuusto päättää

- 1) Hyvän Olon Keskuksen elinkaarihankkeen toteuttajaksi vali-
taan YIT Suomi Oy,
- 2) hankkeen toteutuksen valmistelu YIT Suomi Oy:n ja Kunta-
rahoitus Oyj:n kanssa käynnistetään välittömästi ja hank-
keen toteutus sopimusaineiston allekirjoittamisen jälkeen,
- 3) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan ao. sopimuk-
set, joiden sisällöissä on otettu huomioon kaavoitus- ja ra-
kennuslupapäätösten vahvistamista koskevat mahdolliset
viiveet ja niiden mahdolliset seuraukset hankkeen toteutta-
misessa.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että asiaa esittelivät kokouksessa:

- Janne Kittilä, YIT, projektipäällikkö
- Sami Arnberg, YIT, työpäällikkö
- Ville Sormunen, YIT, kiinteistöpäällikkö
- Merja Pesonen, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, arkkitehti
- Laura Sorri, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, arkkitehti
- Outi Teirikangas-Lerssi, Ramboll Oy, yksikönpäällikkö

Antti Tihinen (palvelussuhteessa asianosaiseen) ja Mari Kälkäjä (läheinen palvelussuhteessa asianosaiseen) ilmoittivat esteellisyytensä hallintolain 28 §:n palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävi perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Vesa Riekkö ilmoitti esteellisyytensä hallintolain 28 §:n osallisuusjäävi perusteella (läheinen asianosainen palvelujakson kohdalla) ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.