

Hermannin Diakoniatalon Varustamon toimintoja Paavalinkirkkoon – korjaus- ja muutostyöurakan urakoitsijan valinta

Yhteinen kirkkoneuvosto 25.02.2025 § 79
326/03.03.01/2024

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää:

- 1) valita Paavalinkirkon korjaus- ja muutostyöurakan urakoitsijaksi kilpailutuksen parhaalla hinta-laatusuhteella voittaneen Parru-Yhtiöt Oy:n kokonaishintaan 299.479,00 euroa (alv. 0 %), veron osuus 76.367,15 euroa (alv. 25,5 %), yhteensä 375.846,15 euroa (sis. alv. 25,5 %).
- 2) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset ja tekemään asiakirjoihin tarvittaessa pieniä ja/tai teknisluontoisia muutoksia.
- 3) valtuuttaa kiinteistöjohtajan käynnistämään korjaustyöt kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa sekä hyväksymään mahdolliset lisä- ja muutostyöt hyväksytyin enimmäiskustannusarvion mukaisissa rajoissa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Hankinnan kohde

Muutostyöt kohdistuvat pääosin Paavalinkirkon kellarikerroksen siipeen, johon toteutetaan käyttötarkoituksen muutos. Valmiit tilat tulevat diakoniatyön käyttöön. Partiotila muutetaan 15 henkilön ryhmätilaksi. Viereiseen eteistilaan rakennetaan diakoniatyötä varten esteetön WC- ja suihkutila sekä asennetaan pesukone diakoniatyön asiakkaiden pyykinhuoltoon. Kerhotila jaetaan kuuden hengen työtilaksi ja kahden hengen äänieristetyksi työhuoneeksi. Varastotila sisäänkäynnin vieressä muutetaan kahden hengen työhuoneeksi.

Paavalinkirkkokiinteistö on käytössä urakan ajan (siiven ylemmissä kerroksissa on toimistotiloja ja siiven alueella mm. kellarin tasolla on kokoontumistiloja, piha-alueen yhteydessä on kulku kirkkosalin tiloihin). Käytössä olevassa rakennuksessa tehtävän urakan vuoksi urakoitsijalta edellytetään viestintävalmiuksia ja turvallisuusseikkojen aktiivista huomiointia.

Korjaus- ja muutostyöhankeessa vaaditaan erityisosaamista esim. rakennushistoriallisesti merkittävien kohteiden kunnostuksesta esim. diakoniasiiiven pääsisäänkäyntioveen tehdään sähköinen avausjärjestelmä. Urakka-alueella olevat talotekniikka-asennukset tulee sovittaa tiiviiseen aikatauluun. Muita huomionarvoisia asioita ovat urakassa toteutettavat palo- ja äänieristykset. Koko rakennuksen ilmanvaihtokanavien nuohous tehdään urakan yhteydessä.

Urakka tullaan toteuttamaan ns. 0-virheluovutuksena. Urakoitsijan tuli huomioida tämä tarjousvaiheessa laatiessaan urakan yleisaikataulua. Aikatauluun tuli varata riittävästi aikaa mm. urakoitsijan itselle luovutukselle, toimintakokeille ja tilaajan edustajan virhe- ja puutetarkastuksille sekä kaikissa edellä mainituissa havaittujen virheiden ja puutteiden korjaamiselle sekä korjausten tarkastuksille.

Hankintamenettely

Kyseessä on kertaluonteinen erillishankinta. Kansallisen kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin puitejärjestelyn Rakennustekniset työt, osa-alueen 1. Yleiset rakennustekniset työt sisäisenä minikilpailutuksena sähköisesti Clouidia-järjestelmällä.

Puitejärjestelysopimuksen mukaisesti ”tämän sopimuksen nojalla hankitaan arvioidulta hankintahinnaltaan sekä alle, että yli kansallisen kynnysarvon olevia rakennusteknisiä töitä. Kansallisen kynnysarvon ylittävät työt voidaan Tilaaajan harkinnan mukaan kilpailuttaa joko puitejärjestelyn sisäisellä minikilpailutuksella tai erillisenä hankintamenettelynä puitejärjestelyn ulkopuolella”.

Lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 20.1.2025 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta ei esitetty kysymyksiä. Hankintayksikkö julkaisi päivämäärillä 13.1.2025, 20.1.2025 ja 29.1.2025 neljä tarjouspyyntöä koskevaa lisätietoviestiä.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 3.2.2025 mennessä tarjouksia tuli viisi kappaletta, tarjoajina ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5), MIRLUX OY (2678051-9), Parru-Yhtiöt Oy (2677892-9), Rakennustoimisto Anttonen Oy (0564835-9) ja SRG-Urakointi Oy (2423738-7).

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Julkisissa hankinnoissa lähtökohtana on, että tarjoaja vastaa tarjouksensa sisällöstä ja hankintayksiköllä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa siihen, että tarjoajan tarjouksessa ilmoittamat tiedot pitävät paikkansa. Tarjoajan ilmoittamien tietojen paikkansapitävyys tulee tarkastaa tarjouskilpailun voittajan osalta ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista, minkä hankintayksikkö on tehnyt ennen hankintapäätöksen tekoa siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

Parru-Yhtiöt Oy täyttää tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi

Tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin lisäksi myös tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arvioinnissa hankintayksikkö on luottanut tarjoajien tarjouksessa ilmoittamien tietojen paikkansapitävyyteen ja tarkastanut tietojen paikkansapitävyyden siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

Parru-Yhtiöt Oy:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperuste oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Hinta- ja laatu-pisteistä koostuvan kokonaisuuden maksimipistemäärä oli 100, jossa hinnan painoarvoksi oli määritetty 70 ja laadun painoarvoksi 30.

Hinnan pisteiden laskentatapa:

$(\text{pienin annettu arvo} / \text{tarjottu arvo}) * \text{maksimipisteet}$

Tarjousten vaihteluväli oli 240.143,00 – 419.445,00 euroa (alv. 0 %).

Laadun pisteiden laskentatapa:

$(\text{tarjoajan pisteet} / \text{parhaat pisteet}) * \text{maksimipisteet eli}$

$(\text{tarjottu arvo} / \text{suurin annettu arvo}) * \text{maksimipisteet}$

Laatukriteerinä käytettiin ehdokkaan osaamista ja kokemusta käytössä olevan rakennuksen korjaukseen, mitä arviotiin alustavan projektisuunnitelman perusteella, jonka maksimipistemäärä oli 20. Maksimipisteet laadun arvioinnissa, johon ko. tarjoajan pisteet jaettuna suurimmalla pistemäärällä kertautuvat oli 30. Tästä muodostuivat ko. tarjoajan lopulliset painotetut laatu-pisteet.

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

Hankintapäätös ja -sopimus

Urakoitsijaksi valitaan kilpailutuksen parhaalla hinta-laatusuhteella voittanut Parru-Yhtiöt Oy.

Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Ympäristö- ja lapsivaikutusten arviointi sekä riskien arviointi on tehty aiemman yhteisen kirkkoneuvoston päätöksen 13.6.2024 § 200 yhteydessä seuraavasti:

- Hankkeen riskit

Hankkeen riskejä on kartoitettu ja huomioitu tekemällä ennakkoon selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin varaudutaan lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa.

Hankkeen taloudellisena riskinä voidaan pitää myös tarkempia sisältö-, laatu- ym. määrittämiä, jotka vaikuttavat lopulliseen kokonaiskustannukseen.

Aikatauluriskinä on päätöksenteon ja rakennuslupakäsittelyn sekä urakkakilpailutuksen ja toteutuksen mahdollinen pitkittyvä aika.

Kustannusriskinä ovat myös toimitusajat, kapasiteettiongelmat (esim. työvoiman saatavuus) ja yleiset suhdannevaikutukset. Vallitsevasta geopoliittisesta tilanteesta voi aiheutua hankkeelle lisäkustannuksia (mm. materiaalien saatavuus, aikataulu, työvoima, materiaalien kustannusten äkillinen hinnan nousu).

- Paloturvallisuus ja muu turvallisuus

Diakoniasiipi toimii jatkossa omana paloteknisenä paloalueenaan. Palokatkot tehdään ja varmistetaan muutostöiden yhteydessä.

Hankkeessa huomioidaan myös seurakuntalaisten turvallisuudentunteen vahvistaminen lisäämällä valvontakameroita. Diakoniasiiven kulku tapahtuu omasta ovesta Kuusamonkadun puolelta.

- Esteettömyys

Tiloihin sijoitettavan diakoniasiiven saavutettavuus varmistetaan mm. lisäämällä sähköinen avaus nykyiseen ulko-oveen. Sisäänkäynnin yhteydessä olevan luiskan yhteyteen lisätään kaide. Uudet tiloihin sijoitettavat saniteettitilat mitoitetaan esteettömiksi.

- Lapsivaikutusten arviointi

Paavalin seurakuntaneuvosto on käsitellyt kokouksessaan 13.2.2024 § 19 myös lapsivaikutusten arviointia seuraavasti:

Ratkaisu ei olennaisella tavalla heikennä Paavalin seurakunnan lapsi-, varhaisnuoriso- ja nuorisotyön toimintaedellytyksiä. Partion tulevaisuus turvataan vaihtamalla toimitilan paikkaa Paavalinkirkolla. Lapsivaikutukset kohdistuvat Paavalin musiikkikoulun toiminnassa oleviin lapsiin ja nuoriin, koska Paavalin seurakunta ei voi jatkossa enää tarjota tiloja musiikkikoulun käyttöön.

- Ympäristövaikutusten arviointi

Hankkeella on positiivisia ympäristövaikutuksia, sillä tiloja tiivistetään siirtämällä toimintoja yhteen kiinteistöön. Lisäksi hankkeen ympäristövaikutukset tullaan ottamaan huomioon urakka-asiakirjoissa ja haettaessa rakennuslupaa rakennusvalvonnasta.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Tarjouksen jättäneet