

**75 § Rakennusteknisten töiden sekä kylpyhuone- ja märkätilasaneerausten puitesopimuskumppaneiden valinta vuosille 2019-2021 (optiot vuosille 2022 ja 2023)**

**Päätösehdotus**

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. sulkea pois tarjoajista RKV-Tekniikka Oy:n ja Hansarak Oy:n soveltuvuusvaatimusten vastaisina
2. hyväksyä J. Holopainen Oy:n vetäytymisen pois tarjouskilpailusta
3. hylätä Jokarak Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena
4. valita rakennusteknisten töiden sekä kylpyhuone- ja märkätilasaneerausten puitesopimuskumppaneiksi alla mainitut tarjoajat kahden vuoden sopimuskaudelle, johon sisältyy lisäksi kaksi optiovuotta, jotka voidaan ottaa käyttöön vuosi kerrallaan. Sopimukset tehdään seuraavien tarjoajien kanssa:

Osa-alue rakennustekniset työt:

- Oy Malgon Ltd (0828045-7)
- Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0)
- Saneeraus10 Oy (2685719-2)
- Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)
- ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5)
- HelMir Rakennus Oy (2407201-7)
- Jabell Oy (1600139-0)
- Wareman Oy (2121566-8)
- RQA - Rakennus Oy (2116853-1)
- Maalausliike Kuikanmäki Oy (0104514-7)
- Pentti Mähönen Oy (0453181-0)
- Pylon Rakennus Oy (0738421-1)
- ISS Palvelut Oy (0906333-1)
- Delete Finland Oy (1075521-2)
- Rouvari Oy (2267965-9)

Osa-alue kylpyhuone- ja märkätilasaneeraukset:

- Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0)
- HelMir Rakennus Oy (2407201-7)
- Saneeraus10 Oy (2685719-2)
- Wareman Oy (2121566-8)
- Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)
- RQA - Rakennus Oy (2116853-1)
- Pentti Mähönen Oy (0453181-0)

- ISS Palvelut Oy (0906333-1)
- Pylon Rakennus Oy (0738421-1)
- Delete Finland Oy (1075521-2)

5. valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan puitejärjestelysopimukset, tekemään niihin tarvittaessa pieniä tai teknisluontoisia muutoksia sekä päättämään optiovuosien käyttöönotosta

6. todeta, että sopimukset eivät synny tällä päätöksellä vaan erikseen allekirjoitettavilla puitesopimuksilla

## **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## **Päätöshistoria**

Yhteinen kirkkoneuvosto 29.8.2019 249 §

### **Päätösehdotus**

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. sulkea pois tarjoajista RKV-Tekniikka Oy:n ja Hansarak Oy:n soveltuvuusvaatimusten vastaisina
2. hyväksyä J. Holopainen Oy:n vetäytymisen pois tarjouskilpailusta
3. hylätä Jokarak Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena
4. valita rakennusteknisten töiden sekä kylpyhuone- ja märkätilasaneerausten puitesopimuskumppaneiksi alla mainitut tarjoajat kahden vuoden sopimuskaudelle, johon sisältyy lisäksi kaksi optiovuotta, jotka voidaan ottaa käyttöön vuosi kerrallaan. Sopimukset tehdään seuraavien tarjoajien kanssa:

Osa-alue rakennustekniset työt:

- Oy Malgon Ltd (0828045-7)
- Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0)
- Saneeraus10 Oy (2685719-2)
- Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)
- ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5)
- HelMir Rakennus Oy (2407201-7)
- Jabell Oy (1600139-0)
- Wareman Oy (2121566-8)
- RQA - Rakennus Oy (2116853-1)
- Maalausliike Kuikanmäki Oy (0104514-7)
- Pentti Mähönen Oy (0453181-0)
- Pylon Rakennus Oy (0738421-1)
- ISS Palvelut Oy (0906333-1)
- Delete Finland Oy (1075521-2)
- Rouvari Oy (2267965-9)

Osa-alue kylpyhuone- ja märkätilasaneeraukset:

- Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0)
- HelMir Rakennus Oy (2407201-7)
- Saneeraus10 Oy (2685719-2)
- Wareman Oy (2121566-8)
- Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)
- RQA - Rakennus Oy (2116853-1)
- Pentti Mähönen Oy (0453181-0)
- ISS Palvelut Oy (0906333-1)
- Pylon Rakennus Oy (0738421-1)
- Delete Finland Oy (1075521-2)

5. valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan puitejärjestelysopimukset, tekemään niihin tarvittaessa pieniä tai teknisluontoisia muutoksia sekä päättämään optiovuosien käyttöönotosta

6. todeta, että sopimukset eivät synny tällä päätöksellä vaan erikseen allekirjoitettavilla puitesopimuksilla

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## Selostus

### Hankinnan kohde, kokonaishinta ja sopimuskausi

Tarjouspyynnöllä pyydettiin tarjouksia Helsingin seurakuntayhtymän hallinnoimien kiinteistöjen rakennusteknisistä töistä. Hankinnan kohteina sopimuskaudella ovat tilaajan tarvitsemat, lähinnä rakennusten kunnossapidon tavanomaiset urakat esim. huoneistoremonttien, julkisivujen kunnostusten ja vastaavien osalta. Vaativat erikoiskohteet, esim. rakennushistoriallisesti merkittävien kohteiden konservointia ja/tai kunnostusta vaativien tilojen osalta, tilaaja varaa oikeuden hankkia erikseen erillisellä menettelyllä. Samoin laajat kunnostusurakat, esim. koko kiinteistön remontit, tilaaja varaa oikeuden kilpailuttaa erillisellä menettelyllä.

Hankinnan kohde oli jaettu kahteen osa-alueeseen niin, että tarjoaja saattoi tarjota joko yhteen tai kumpaankin. Ensimmäinen osa-alue käsitti yleiset rakennustekniset työt, joihin tarjoavilta yrityksiltä edellytettiin perehtyneisyyttä ja osaamista monipuolisesti erilaisista rakennusteknisistä töistä. Toinen osa-alueista koski kylpyhuone- ja märkätilasaneerauksia, joihin tarjoavilta yrityksiltä edellytettiin harjaantumista, kokemusta ja asianmukaiset luvat ko. saneerauksien toteuttamiseen.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että hankinnalla perustetaan puitejärjestely, johon valitaan 15 Urakoitsijaa (rakennustekniset työt) ja 10 Urakoitsijaa (kylpyhuone- ja märkätilasaneeraukset). Puitejärjestelyyn valittujen Urakoitsijoiden kanssa tehdään erilliset sopimukset. Tilaaja suorittaa sopimuskaudella toimeksiannot sopimusluonnoksen mukaisesti.

Hankinnan arvioitu kokonaisarvo kahden vuoden sopimuskaudella on noin 1.000.000 - 2.500.000 euroa (alv. 0 %).

Puitesopimuskausi on 2 vuotta. Puitesopimus tulee aikaisintaan voimaan hankintapäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tilaajalla on varsinaisen sopimuskauden lisäksi mahdollisuus jatkaa tätä puitesopimusta vuosi kerrallaan, korkeintaan 2 vuotta. Tilaaja ilmoittaa optio-oikeuden käyttämisestä viimeistään 2 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Ellei optio-oikeutta käytetä, sopimus päättyy.

### **Hankintamenettely**

Kyseessä on puitejärjestely. Kansallisen kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelynä sähköisesti Clouディアjärjestelmällä. Tarjouspyyntö julkaistiin 3.4.2019, ja lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 17.4.2019 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta ei esitetty kysymyksiä.

### **Saadut tarjoukset**

Määräaikaan 3.5.2019 mennessä tarjouksia tuli 21 kappaletta. Tarjoajina olivat RKV-Tekniikka Oy (2410118-0), Oy Malgon Ltd (0828045-7), Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0), Saneeraus10 Oy (2685719-2), Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0), ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5), HelMir Rakennus Oy (2407201-7), Jokarak Oy (2406761-3), Jabell Oy (1600139-0), Wareman Oy (2121566-8), RQA -Rakennus Oy (2116853-1), Maalausliike Kuikanmäki Oy (0104514-7), J. Holopainen Oy (0626094-6), Pentti Mähönen Oy (0453181-0), ISS Palvelut Oy (0906333-1), Hansarak Oy (2234950-2), Pylon Rakennus Oy (0738421-1), Delete Finland Oy (1075521-2), Rouvari Oy (2267965-9), MN-Rakennus- ja Kiinteistöpalvelu Oy (1097569-6) ja Bilto Oy (1537153-3).

### **Tarjoajien soveltuvuuden arviointi**

Tarjoajien soveltuvuuden todentamiseksi hankintayksikkö pyysi sähköpostitse vertailun perusteella valittaviksi esitettyjä tarjoajia toimittamaan tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimusten mukaiset selvitykset. Tarjoajista kaksi ei toimittanut kyseisiä selvityksiä hankintayksikön antamassa määräajassa, joten hankintayksikön tulee sulkea pois RKV-Tekniikka Oy ja Hansarak Oy.

Muut tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

Tarjoajista J. Holopainen Oy ilmoitti kirjallisesti vetäytyvänsä kilpailutuksesta.

### **Tarjosten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi**

Yhtä lukuun ottamatta tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

Tarjouspyynnön mukaisuuden arvioinnissa kävi ilmi, että Jokarak Oy on ilmoittanut alihankintaa koskien oman työn osuudeksi 20 %. Koska tarjouspyynnön liitteessä 4 Alihankinta vaaditaan, että pääosa työstä tulee tehdä yrityksen omana työnä, tarjous hylätään tarjouspyynnön vastaisena.

## Tarjousten vertailu

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden valintaperusteena oli paras hinta-laatusuhde, jossa osa-alueella Rakennustekniset työt hinnan painoarvoksi oli määritelty 80 ja laadun painoarvoksi 20, ja osa-alueella Kylpyhuone- ja märkätilasaneeraukset hinnan painoarvoksi oli määritelty 90 ja laadun painoarvoksi 10. Vertailuhinta koostui tuntihinnoista. Laatupisteitä tarjoajalla oli osa-alueella Rakennustekniset työt mahdollista saada kolmesta ominaisuudesta: yleiskustannusprosentti, joka lisätään materiaalien hankintaan (maksimipisteet 10), kirvesmiehen- ja puusepäntyöt (maksimipisteet 2) sekä urakkavalikoiman laajuus (maksimipisteet 8). Laatupisteitä tarjoajalla oli osa-alueella Kylpyhuone- ja märkätilasaneeraukset mahdollista saada yhdestä ominaisuudesta: yleiskustannusprosentti, joka lisätään materiaalien hankintaan (maksimipisteet 10).

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

## Hankintapäätös ja -sopimus

Kummassakin osa-alueessa vertailussa eniten pisteitä saaneet, tarjoajan soveltuvuusvaatimukset täyttäneet ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneet, tarjoajat valitaan puitejärjestelyyn. Sopimustoimitajiksi valitaan seuraavat tarjoajat osa-alueittain.

Osa-alue rakennustekniset työt:

- Oy Malgon Ltd (0828045-7)
- Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0)
- Saneeraus10 Oy (2685719-2)
- Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)
- ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5)
- HelMir Rakennus Oy (2407201-7)
- Jabell Oy (1600139-0)
- Wareman Oy (2121566-8)
- RQA - Rakennus Oy (2116853-1)
- Maalausliike Kuikanmäki Oy (0104514-7)
- Pentti Mähönen Oy (0453181-0)
- Pylon Rakennus Oy (0738421-1)
- ISS Palvelut Oy (0906333-1)
- Delete Finland Oy (1075521-2)
- Rouvari Oy (2267965-9)

Osa-alue kylpyhuone- ja märkätilasaneeraukset:

- Suomela & Kalke Rakennus Oy (0812746-0)
- HelMir Rakennus Oy (2407201-7)
- Saneeraus10 Oy (2685719-2)
- Wareman Oy (2121566-8)
- Rakennus-Ferdi Oy (1795300-0)
- RQA - Rakennus Oy (2116853-1)
- Pentti Mähönen Oy (0453181-0)
- ISS Palvelut Oy (0906333-1)
- Pylon Rakennus Oy (0738421-1)
- Delete Finland Oy (1075521-2)

Urakoitsijavalinta tapahtuu puitejärjestelyn sisällä seuraavasti:

#### 1. Suora urakoitsijavalinta

Tilaaaja voi antaa toimeksiannon suoraan soveltuvimmaksi katsomalleen urakoitsijalle puitesopimuksen ehtojen mukaisesta hankinnasta, kun Tilaaajan hankinnan ennakoitu arvo suunnitellulla sopimuskaudella alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnyksarvon.

#### 2. Kevennetty kilpailutus

Tilaaajalla on tämän sopimuksen mukaisissa hankinnoissa aina oikeus tehdä kevennetty kilpailutus (ns. minikilpailutus).

Kevennetty kilpailutus järjestetään niiden urakoitsijoiden välillä, jotka on valittu puitejärjestelyyn sopimustoimittajiksi.

Kevennetyssä kilpailutuksessa Tilaaaja määrittelee hankinnan kohteena olevan urakan, työn tuloksen ja muut erityistarpeet. Kevennetyn kilpailutuksen vertailu suoritetaan sopimuskaudella kevennetyyn kilpailutukseen lähetettyjen tarjousten perusteella. Tilaaaja käyttää kevennetyn kilpailutuksen kokonaistaloudellisen edullisuuden valintaperusteena joko halvinta hintaa, edullisimpia kustannuksia tai parasta hintalaatusuhdetta

Minikilpailutuksen tarjouksien tuntihinnat eivät saa ylittää puitejärjestelyä koskevan tarjouksen enimmäistuntihintoja. Hinta voidaan myös kilpailuttaa kokonaishintatarjouksena.

Urakoitsijan tulee eritellä minikilpailutusta koskevassa tarjouksessaan tuntihintainen työ.

Kilpailutus saattaa tapahtua nopealla aikataululla. Valintaperusteina kevennetyssä kilpailutuksessa saattaa olla mm.

- kokemus ja erityisosaaminen 20-80%
- kustannustehokkuus 0-80%
- kohteen vaatima erikoisosaaminen 0-80%
- muu urakan kohteeseen liittyvä laadullinen vertailuperuste 0-80%
- Tilaaajan/Asiakkaan toiminnan tuntemus 0-80%
- Aikataululliset mahdollisuudet tehtävän toteuttamiseen 0-80%
- Resursseihin liittyvät mahdollisuudet huollon toteuttamiseen 0-80%
- Muu vastaava peruste 0-80%

Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

#### **Liitteet**

- |    |  |
|----|--|
| 23 | vertailutaulukko_194156                            |
| 24 | 1_Oy Malgon Ltd_TarjousDokumentti_1218099          |
| 25 | 2_Rakennus Suomela Kalke_TarjousDokumentti_1219859 |
| 26 | 3_Saneeraus10_TarjousDokumentti_1243313            |

- 27 4\_Rakennus Ferdi\_TarjousDokumentti\_1243110
- 28 5\_ATL Rakennushuolto\_TarjousDokumentti\_1227822
- 29 6\_HelMir Rakennus\_TarjousDokumentti\_1240054
- 30 7\_Jabell\_TarjousDokumentti\_1220428
- 31 8\_Wareman\_TarjousDokumentti\_1234226
- 32 9\_RQA Rakennus\_TarjousDokumentti\_1239327
- 33 10\_Maalausliike Kuikanmäki\_TarjousDokumentti\_1223286
- 34 11\_Pentti Mähönen\_TarjousDokumentti\_1219765
- 35 12\_Pylon\_TarjousDokumentti\_1218802
- 36 13\_ISS Palvelut\_TarjousDokumentti\_1248831
- 37 14\_Delete\_TarjousDokumentti\_1217560
- 38 15\_Rouvari\_TarjousDokumentti\_1246536

