

Val av serviceproducent för Nissnikuhusets livscykelprojekt

Nämnden för lokaltjänster 16.01.2025 § 3

554/10.03.02.02/2019

Beredare	Lokaldirektör Kari Toikka och byggchef Hanne Nylund fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna Kaisa Kauppinen Nämnden för lokaltjänster beslutar 1. förkasta Lujatalo Oy:s anbud på den grund att kvalitetspoängen i bedömningen av planeringslösningen i anbudet underskrider minimipoängen som fastställts i anbudsförfrågan 2. till serviceproducent för Nissnikuhusets livscykelprojekt på basis av det totalekonomiskt förmånligaste anbudet välja SRV Rakennus Oy, på villkor att kommunfullmäktige godkänner tilläggsanslaget för projektet 3. godkänna SRV Rakennus Oy:s som en del av anbudet framförda planer för Nissnikuhuset som L2-planer 4. justera protokollet för denna paragrafs del vid detta sammanträde. Upphandlingsavtalet uppkommer inte med detta beslut utan genom separata avtal med underskrifter. Upphandlingsavtalet kan undertecknas tidigast då kommunfullmäktige fattat beslut om tilläggsanslag och beslutet är lagakraftvunnet. Dessutom ska väntetiden på 14 dagar enligt 129 § i upphandlingslagen ha gått ut.
Behandling	Föredragandens ändrade beslutsförslag vid sammanträdet: komplettering till beslutspunkt 2, det behövliga tilläggsanslagets belopp läggs till: 2. välja SRV Suomi Oy, vars anbud var totalekonomiskt förmånligast, till serviceproducent för Nissnikuhusets livscykelprojekt, villkorligt så att kommunfullmäktige godkänner ett tilläggsanslag om 1 884 000 euro för projektet
Beslut	
Redogörelse	Upphandlingsförfarande Livscykelprojektet för Nissnikuhuset omfattar planerings- och byggarbete för skolcentrumets nybyggnad och produktion av underhållstjänster för byggnaderna under en serviceperiod på 20 år. Projektet omfattar också rivningsarbeten som gäller den nuvarande Nissnikun koulus byggnader. Projektet konkurrensutsattes som byggnadsentreprenad som överstiger EU-tröskelvärdet som avses i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016, upphandlingslagen) och görs genom konkurrenspräglad dialog, och det inleddes genom att man publicerade upphandlingsannonser i annonskanalerna Hilma och TED 10–11.12.2023.

Anbudsansökan lämnades inom utsatt tid 17.1.2024 före kl. 12.00 av Fira Oy:s och Caverion Suomi Oy:s sammanslutning, Lehto Tilat Oy, Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy och YIT Business Premises Oy. Alla fem kandidater uppfyllde lämplighetskraven som ställts i upphandlingsannonserna och valdes som anbudsgivare till upphandlingens förhandlingsskede.

Under upphandlingens förhandlingsskede vecka 9 till vecka 39 (2/2024–9/2024) behandlade man med anbudsgivarna under flera förhandlingsronder planerna för skolcentrumet och kommersiella och rättsliga frågor gällande projektets avtal.

Nämnden för lokaltjänster godkände upphandlingsplanen gällande livscykel-serviceproducent 25.10.2023. Nämnden för lokaltjänster behandlade förfrågningsunderlagen vid sina sammanträden 16.11.2023, 18.4.2024 och 1.10.2024. De slutliga anbudshandlingarna publicerades 2.10.2024 elektroniskt via projektbanken BEM. Under anbudstiden kompletterades förfrågningsunderlaget med ett tilläggsbrev.

Inom den för anbuden utsatta tiden 13.11.2024 kl. 12.00 tog kommunen emot anbud av alla anbudsgivare som deltagit i förhandlingsskedet.

Anbudens behörighet

Alla anbudsgivare och anbud konstaterades på basis av anbudshandlingarna uppfylla de krav som ställts i anbudsförfrågan, med undantag för kravet som behandlas nedan och som gäller kvalitetsbetyg för planeringslösningen.

Jämförelse av anbuden, kvalitet

Vid kvalitetsjämförelsen av anbuden bedöms planeringslösningen (funktionalitet i byggnadens inre och yttre utrymmen samt gårds- och utomhusområden, arkitektoniska lösningar och anpassning till omgivningen), hållbar utveckling (sociala, ekologiska och livscykelansvarsperspektiv), genomförandet av projektet (planering och byggande, underhåll och tjänster, långsiktig plan) samt verksamheten under förhandlingsfasen på det sätt som beskrivs närmare i förfrågningsunderlaget.

Kommunens expertgrupp har utfört en kvalitetsbedömning av anbuden 19.11.2024–27.11.2024. Enligt förfrågningsunderlaget ska anbudet få minst 40 poäng i kvalitetsbedömningen av planeringslösningen och ett lägre poängantal leder till att anbudet förkastas. Poängen som Lujatalo Oy:s anbud fick i kvalitetsbedömningen av planeringslösningen uppfyllde inte detta minimipoängantal, så Lujatalo Oy:s anbud ska förkastas och det tas inte med i jämförelsen av den totalekonomiska förmånligheten.

De totala poängen som de övriga anbuden fick i kvalitetsjämförelsen var följande:

- Fira Rakennus Oy:s och Caverion Suomi Oy:s sammanslutning, 72,20 kvalitetspoäng
- NCC Suomi Oy, 57,30 kvalitetspoäng
- SRV Rakennus Oy, 84,60 kvalitetspoäng
- YIT Business Premises Oy, 77,15 kvalitetspoäng

Jämförelse av anbuden, pris

I prisjämförelsen av anbuden används anbudsprisets nuvarande värde, som bildas av totalpriset för objektets byggnadsentreprenad, det

nuvarande värdet av objektets årliga fastighetsservice och energikostnader och av det nuvarande värdet av objektets årliga långtidsinvesteringar.

Anbudsprisernas nuvarande värden (NPV) var följande:

- Fira Rakennus Oy:s och Caverion Suomi Oy:s sammanslutning, 47 953 706 euro
- NCC Suomi Oy, 49 116 541 euro
- SRV Rakennus Oy, 46 692 219 euro
- YIT Business Premises Oy, 51 697 214 euro

Anbudsjämförelse, totalekonomi

Grunden för valet av anbud är totalekonomisk fördelaktighet, och urvalsgrunden för det är det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Vid bedömningen av pris-kvalitet är vikten för priset 50 % och för kvaliteten 50 %.

Jämförelsen av anbudens totalekonomiska fördelaktighet utförs så som beskrivs i anbudsbegäran enligt följande formel:

$$H = NPV(\text{anbud}) \times [1 - (L/M \times 50 \%)]$$

där:

H=Anbudets jämförelsepris

NVP (anbud)=Anbudsprisets nuvarande värde (NPV)

L=Anbudets kvalitetspoäng

M=Antalet kvalitetspoäng för anbudsgivaren med de högsta kvalitetspoängen

50 % = Kvalitetens vikt

Jämförelsepriset som räknats ut för anbuderna används endast för anbudsjämförelsen. Anbudens jämförelsepris är inte det verkliga entreprenadpriset eller någon annan avtalsenlig summa. I enlighet med formeln ovan var anbudens jämförelsepris följande:

- Fira Rakennus Oy:s och Caverion Suomi Oy:s sammanslutning, 27 491 190,79 euro
- NCC Suomi Oy, 32 483 102,47 euro
- SRV Rakennus Oy, 23 346 109,50 euro
- YIT Business Premises Oy, 28 124 873,22 euro

Enligt jämförelsen angående totalekonomisk förmånlighet lämnade SRV Rakennus Oy det totalekonomiskt förmånligaste anbudet.

Anslag

Kommunfullmäktige (fge 17.6.2024 § 60) har behandlat förslaget om tilläggsanslag om 220 000 euro, vilket berodde på att man lade till en teleskopläktare i projektet. Då godkände kommunfullmäktige tilläggsanslaget och att projektets totala kostnader är 37 070 000 euro.

Projektet byggs inom kommunens egen balansräkning. Projektets totalentreprenadpris är inte bundet till kostnadsindexet, med undantag för faktorer som förorsakas av fördröjning av projektet. Serviceavgifterna under livscykelperioden är bundna till konsumentprisindexet och prisen för investeringar i de långsiktiga planen till byggnadskostnadsindexet.

Projektets totala kostnader utgörs av byggherrens redan tidigare uppkomna kostnader samt de byggherrekostnader som uppstår under investeringsfasen och entreprenadpriset för totalentreprenaden.

Projektets totala kostnader beräknas överskrida den av kommunfullmäktige godkända totala kostnadsberäkningen om 37 070 000

euro. För närvarande beräknas projektets totala kostnader till 38 954 000 euro, vilket innebär ett tilläggsanslag om 1 884 000 euro för projektet.

Förslaget om tilläggsanslag bereds för kommunfullmäktige som ett separat ärende.

L2-planer

Anbudsgivaren har tillställt L2-planer i samband med sitt anbud. Planerna har klassificerats som affärshemligheter. Planerna presenteras som sekretessbelagda för nämnden för lokaltjänsters ledamöter för beslutsfattande.

Beslutshistoria

Kommunfullmäktige 30.10.2023 § 82 (godkännande av projektplan)

Nämnden för lokaltjänster 25.10.2023 § 64 (godkännande av upphandlingsplan)

Nämnden för lokaltjänster 25.10.2023 § 73 (godkännande av upphandlingsannons)

Nämnden för lokaltjänster 18.4.2024 § 24 (godkännande av kvalitetspoäng)

Kommunfullmäktige 17.6.2024 § 60 (tilläggsanslag för teleskopläktare)

Nämnden för lokaltjänster 1.10.2024 § 56 (godkännande av slutlig anbudsfrågan)