

Senioritalon hankinta

Sosiaali- ja terveyslautakunta 30.03.2022 § 67
5811/02.08.00.00/2021

Valmistelija

vanhuspalveluiden johtaja Salla Lindegren, p. 044 772 6557,
salla.lindegren@salo.fi, hankintapäällikkö Päivi Kohvakka, p. 044 778
5011, paivi.kohvakka@salo.fi.

Salon kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 31.1.2022 § 3, että Senioritalo toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti ja hankinta käynnistetään.

Salon kaupungin vanhuspalvelut on pyytänyt tarjouksia senioritalon hankinnasta tarjouspyynnön ja sen liitteinä olevien asiakirjojen mukaisesti. Kyseessä on rakennusurakka välivuokrausmallilla, jossa ulkopuolinen toteuttaja/rahoittaja suunnittelee ja rakentaa senioritalon, jonka se vuokraa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Salon kaupungille. Kaupunki vuokraa senioritalossa sijaitsevat asunnot edelleen valitsemilleen asukkaille. Hankinta käsittää uuden 110-paikkaisen senioritalon rakennusaikaisen rahoituksen, suunnittelun, rakennuttamisen ja ylläpidon. Tarjoaja sitoutuu hakemaan hankkeelle ARAn korkotukilainaa sekä investointiavustusta vuodelle 2022. Salon kaupunki sitoutuu vuokraamaan rakennuksessa olevia tiloja pitkäaikaisella vuokrasopimuksella siltä osin, kun vuokrasopimukset eivät koske tiloja, joita koskevat vuokrasopimukset siirtyvät hyvinvointialueelle. Tavoitteena on, että kohteen toteuttajaksi valittava palveluntuottaja / rakennuttaja valitaan maaliskuussa 2022 ja että rakennustyöt käynnistetään viimeistään vuoden 2023 aikana.

Hankinnasta julkaistiin ennakoilmoitus Hilmassa 18.12.2021 ja TEDissä 21.12.2021. Ennakoilmoituksen tarkoituksena oli määräaikojen lyhentäminen. Hankinnan hankintailmoitus julkaistiin Hilmassa 9.2.2022, TEDissä 14.2.2022 sekä Salon kaupungin verkkosivuilla. Hankinnan tarjouspyyntö julkaistiin Tarjouspalvelussa, johon myös tarjoukset tuli jättää.

Hankinnan arvioitu arvo ylittää rakennusurakoiden EU-kynnysarvon ja hankintamenettely oli avoin menettely. Hankintaan ei ollut mahdollista jättää osatarjouksia. Hankintalain 75 §:n mukaan, jos hankintayksikkö ei jaa hankintasopimusta osiin, sen on esitettävä jakamatta jättämisen syyt hankinta-asiakirjoissa, hankintapäätöksessä tai hankintamenettelyä koskevassa erillisessä kertomuksessa. Senioritalon hankintaa ei ole jaettu osiin, sillä hankinta on tarkoituksenmukaista toteuttaa kokonaisuutena ja hankinnan jakaminen osiin voisi lisätä hankintayksikön kustannuksia. Lisäksi kyseistä hankintaa ei jaettu osiin, koska sopimuksen toteuttaminen järkevänä kokonaisuutena muodostuisi tällöin teknisesti hyvin hankalaksi. Eri osien sopimuskumppaneiden vastuiden ja velvollisuuksien yhteensovittaminen hankaloittaisi sopimuksen asianmukaista toteuttamista.

Tarjouspyyntöön oli mahdollista jättää lisäkysymyksiä 21.2.2022 kello 16.00 mennessä. Määräaikaan mennessä saapui lisäkysymyksiä, joihin vastattiin 22.2.2022 mennessä.

Määräaikaan 9.3.2022 kello 12.00 mennessä saapui kolme tarjousta seuraavilta tarjoajilta: MVH-Asunnot Oy, Suomen Hoiva ja Asunto Oy ja Yrjö ja Hanna säätiö sr. Tarjousten tarkistuksen yhteydessä havaittiin, että MHV-Asunnot Oy oli jättänyt tarjouksen otsikolla (tarjoajan järjestelmätunnuksilla) MVH-Kiinteistöt Oy. Tarjouksesta kävi kuitenkin selkeästi ilmi, että tarjouksessa ja ESPD-lomakkeella on ilmoitettu

tarjoajaksi ja sen y-tunnuksiksi MVH-Asunnot Oy. Näin ollen tarjoaja on MVH-Asunnot Oy.

Tarjouksia tarkistettaessa hankintayksikkö havaitsi, että kaikkien tarjoajien antamat hinnat tarjouksissa (ylläpituvuokra ja asukkaiden käytössä olevien tilojen kokonaisvuokra) olivat keskenään poikkevia ja ristiriitaisia. Lisäksi Yrjö ja Hanna säätiö sr oli antanut tarjouksen hinnat yksikköhintoina. Näin ollen hankintayksikkö totesi, että tarjoajien tarjoukset eivät vastanneet tarjouspyyntöä, eikä tarjouksia voitu sellaisenaan hyväksyä. Siten kaikki tarjoukset olisi pitänyt hylätä tarjouspyynnön vastaisena. Samoin tarjoajien referenssien pisteytykset eivät vastanneet kaikilta osin tarjousten liitteissä ilmoitettuja tietoja. Tarjousten tarkistukset tehtiin kaupungin vanhuspalvelujen ja hankintapalvelujen toimesta.

Hankintalain 34 §:n mukaan hankintayksikkö voi valita neuvottelumenettelyn, jos avoimessa tai rajoitetussa menettelyssä on saatu vain tarjouksia, jotka eivät vastaa tarjouspyyntöä tai jos tarjouksia ei voida hyväksyä. Uutta hankintailmoitusta ei tarvitse julkaista, jos neuvottelumenettelyyn otetaan mukaan kaikki ne tarjoajat, jotka täyttävät 79–92 §:n mukaisesti asetetut vähimmäisedellytykset ja jotka ovat edeltävässä menettelyssä tehneet tarjousmenettelyn muotovaatimusten mukaisen tarjouksen.

Koska kaikissa kyseiseen hankintaan jätetyissä tarjouksissa oli ristiriita tarjousten hintojen osalta eikä niitä voitu hyväksyä, Salon kaupunki valitsi kyseisessä hankinnassa neuvottelumenettelyn. Koska kaikki kolme tarjouksen jättänyttä tarjoajaa täyttivät hankintalain 79-92 § vähimmäisedellytykset ja olivat tehneet tarjousmenettelyn muotovaatimusten mukaisen tarjouksen, kaikki kolme tarjoajaa otettiin mukaan neuvottelumenettelyyn. Hankinnasta ei siten julkaistu uutta hankintailmoitusta. Ilmoitus neuvottelumenettelyyn siirtymisestä lähetettiin kaikille tarjoajille kirjallisesti tiedoksi sähköpostitse 11.3.2022.

Tarjoajille lähetettiin sähköpostitse 11.3.2022 kirjallinen neuvottelukutsu liitteineen. Neuvottelujen käymisen tarkoituksena oli saada hankinta-asiakirjoja vastaavia ja hyväksyttäviä tarjouksia. Tavoitteena neuvotteluissa oli tarjousten täsmäntäminen siten, että ne vastaavat tarjouspyyntöä. Neuvottelukutsuna käytettiin lähetettyä kutsua, 9.2.2022 julkaistua korjattua tarjouspyyntöä sekä sen liitteitä. Hankintayksikkö rajasi täsmennykset koskemaan vain niitä seikkoja tai tarjouspyynnön kohtia, joissa tarjousten osalta on ollut puutteita. Neuvotteluja ei siten voinut käyttää tarjousten tinkimiseen. Tällä neuvotteluissa tarkoitettiin sitä, että ne asiat tarjouspyynnössä tai tarjouksessa, joissa ei ole ollut epäselvää ja tarjoaja oli jättänyt tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen, ei tarjoaja voi täsmäntää tai muuttaa tarjoustaan. Neuvottelumenettelyssä ei myöskään neuvoteltu tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksista eikä tarjousten vertailuperusteesta.

Kaikkien tarjoajien kanssa käytiin neuvottelut 14.3. – 18.3.2022 ja neuvotteluja käytiin kaksi neuvottelua per tarjoaja. Neuvotteluissa käytiin läpi tarjouspyyntöä, sen liitteitä sekä tarjouksia. Tarjoajien 9.3.2022 kello 12.00 jättämät tarjoukset toimivat neuvotteluissa lähtökohtana. Neuvottelut käytiin läpi kaikkien tarjoajien kanssa samansisältöisenä ja tarjoajia kohdeltiin tasapuolisesti. Neuvotteluista laadittiin muistiot.

Neuvottelujen aikana hankintayksikkö havaitsi, että tarjouspyyntö on voinut olla osin epäselvä tai tulkinnanvarainen koskien tarjouksessa annettavia hintoja eli ylläpituvuokraa, asukkaiden käytössä olevien tilojen kokonaisvuokraa sekä muiden tilojen yksikköhintaa siltä osin, mitä tarjoushintaan oli tullut sisällyttää. Lisäksi tarjoajat olivat voineet laskea ylläpituvuokraan enemmän neliöitä kuin tarjouspyynnössä oli edellytetty. Tarjouspyynnössä olevat epäselvyydet eivät kuitenkaan olleet olennaisia.

Tarjouspyyntöä selvennettiin siltä osin, mitä tarjottuihin hintoihin on tullut sisällyttää. Hankintayksikkö totesi, että tarjouspyyntöä ei tarvitse olennaisesti muuttaa, vaan ainoastaan täsmentää ja selkiyttää tarjottujen hintojen osalta. Näin ollen hankintayksikön mukaan hankinnan keskeytykselle ei ole perusteita ja tarjoukset voitiin täsmentää neuvottelumenettelyn kautta jättämällä uudet täsmennetyt tarjoukset. Tarjouspyyntöä täsmennettiin ja selkiytettiin tarjottavien hintojen osalta muun muassa siten, että ylläpituvuokraan tulee sisällyttää liitteessä 3, alustava vastuujakotaulukko vuokranantajalle sisältyvät asiat ja kehitysvammahuollon yksikkö (optio). Lisäksi täsmennettiin, että valmistuskeittiön käyttösähkö kuuluu vuokralaiselle.

Neuvottelut ilmoitettiin päättyneeksi 18.3.2022 lähettämällä siitä sähköpostitse kirjallinen ilmoitus kaikille tarjoajille. Lopullinen tarjouspyyntö liitteineen lähetettiin tarjoajille kirjallisesti 18.3.2022 Tarjouspalvelun kautta. Tarjoajien tuli jättää täsmennetty tarjous 22.3.2022 kello 14.00 mennessä Tarjouspalveluun. Lopullinen tarjouspyyntö liitteineen, ilmoitus neuvottelumenettelyyn siirtymisestä sekä neuvottelukutsu ja esityslista ovat esityslistan oheismateriaalina.

Määräaikaan 22.3.2022 kello 14.00 mennessä saapui kolme täsmennettyä tarjousta seuraavilta tarjoajilta: MVH-Asunnot Oy, Suomen Hoiva ja Asunto Oy ja Yrjö ja Hanna säätiö sr. Kaikki saapuneet tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n tarjouksen ylläpituvuokra vaikutti poikkeuksellisen alhaiselta ja poikkesi muista tarjoushinnoista olennaisesti. Hankintalain 96 §:n mukaan hankintayksikön on vaadittava tarjoajalta selvitys tarjouksen hinnoista tai kustannuksista, jos tarjous vaikuttaa poikkeuksellisen alhaiselta. Tästä johtuen hankintayksikkö pyysi tarjoajalta lisäselvitystä perusteluineen poikkeuksellisen alhaisesta hinnasta. Tarjoaja toimitti lisäselvityksen määräaikaan mennessä. Tarjoajan antama lisäselvitys selittää riittävästi tarjouksen hintatason ja osoittaa, että hankinta voidaan toteuttaa tarjouspyynnön mukaisesti ja että tarjoushinnassa on otettu huomioon tarjouspyynnössä ja sen liitteissä mainitut asiat.

Yrjö ja Hanna säätiö sr:ltä pyydettiin täsmennys koskien asukkaiden käytössä olevien tilojen kokonaisvuokraa, joka oli ilmoitettu tarjouksessa yhden asukkaan kokonaisvuokrana euroa/kk. Lopullisen tarjouspyynnön mukaan kokonaisvuokraa ei oteta huomioon tarjousten vertailussa, vaan se ilmoitetaan vain tiedoksi hankintayksikölle. Mikäli jätetyissä täsmennetyissä tarjouksissa havaitaan selkeä lasku- tai kirjoitusvirhe, on hankintayksiköllä oikeus pyytää täsmennystä tältä osin. Koska kyseinen hinta ei vaikuta tarjousten vertailuun ja kyseinen hinta voitiin todeta ns. laskuvirheeksi, hankintayksikkö voi pyytää kohdan täsmennystä. Lisäksi Yrjö ja Hanna säätiö sr:ltä pyydettiin täsmennystä koskien projektin vetäjän kokemuksen pisteytystä. Tarjoaja toimitti täsmennykset määräaikaan mennessä ja täsmennykset olivat hyväksyttävissä.

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa hinnan painoarvo on 50 % eli 50 pistettä ja laadun 50 % eli 50 pistettä. Tarkemmat valintaperusteet ja pisteytys on määritelty tarjouspyynnön kohdassa Hankinnan kohteen kriteerit. Tarjousten vertailuhintana käytetään yhden vuoden ylläpituvuokraa yhteensä eli yhden kuukauden ylläpituvuokra kerrottuna 12:lla.

Tarjousten vertailun yhteenveto on esityslistan liitteenä sekä tarjousten vertailu kokonaisuudessaan on esityslistan oheismateriaalina (salainen Julk.L 24.1 § 20). Vertailun yhteenvedon mukaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jätti Suomen Hoiva ja Asunto Oy, joten sitä esitetään valittavaksi.

Esittelijä	Vt. Sosiaali- ja terveystalouden johtaja
Päätösehdotus	Sosiaali- ja terveystalouden lautakunta päättää hankkia senioritalon hankinnan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneeltä Suomen Hoiva ja Asunto Oy:ltä tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaisesti. Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös	Merkittiin, että tämän asian käsittelyn aikana kokoukseen saapuivat Marko Poikela klo 17.08 ja Simo Paassilta klo 17.10. Sosiaali- ja terveystalouden lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Hankintapalvelut; lähettävät otteen tarjoajille