

Kosteus- ja sisäilmatutkimuspalvelujen hankinta

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2023 § 41
5731/02.08.00.05/2022

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Jarno Mustonen, jarno.mustonen@salo.fi, 02 778 5503

Salon kaupunki on pyytänyt tarjouksia kosteus- ja sisäilmatutkimuspalvelujen hankinnasta 2.2.2023 päivätyllä tarjouspyynnöllä. Hankinnan sopimuskausi on vuosille 2023 - 2024 sekä kahdelle erilliselle optiovuodelle 2025 ja 2026. Tilaaja päättää option käytöstä ja kestosta erikseen. Hankinnan kohteena ovat kosteus- ja sisäilmatutkimuspalvelut, jotka sisältävät mm. erilaisia kosteusteknisiä tai sisäilmateknisiä tutkimuksia. Hankittavan asiantuntijapalvelun tulee sisältää toimisto- ja palvelurakennusten sisäympäristötutkimukset, tekniset asiantuntijaselvitykset sekä asumisterveyteen ja työympäristöön liittyvät arviointi- ja mittauspalvelut. Palvelun tulee sisältää kokonaisuudessaan sisäilma- tai kosteustekniseen tutkimukseen liittyvät vaiheet suunnitelmiseen, mittauksineen, näytteidenottoineen, raportointineen sekä toimenpidesuosituksineen. Lisäksi palvelun tulee sisältää tutkimuksen lähtökohdasta riippuen mm. tutkimustulosten esittelyn, toimenpide-ehdotukset ja työohjeiden laatimisen sekä tarvittaessa korjaustyön aikaiset katselmoinnit. Palvelun tulee sisältää kaikki työssä ja tutkimuksissa käytettävät laitteet ja välineet.

Hankinnan arvioitu arvo ylittää tavaroiden ja palvelujen kansallisen kynnysarvon. Hankintamenettely oli avoin menettely, jolla perustetaan puitejärjestely. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus Hilmassa 2.2.2023 ja Salon kaupungin internetsivuilla ja somessa. Hankinnan tarjouspyyntö julkaistiin Tarjouspalvelussa, johon myös tarjous tuli jättää. Osatarjouksia ei hyväksytty.

Hankintaan oli mahdollisuus jättää lisäkysymyksiä 8.2.2023 klo 16.00 mennessä. Lisäkysymyksiä esitettiin kolme kappaletta ja niihin vastattiin 10.2.2023 mennessä. Lisäkysymysten perusteella tarjouspyyntöä täsmennettiin yhden vaatimuksen osalta, ja tämän johdosta hankinnasta julkaistiin korjausilmoitus Hilmassa ja korjattu tarjouspyyntö Tarjouspalvelussa 10.2.2023. Hankinnan korjattu tarjouspyyntö on esityslistan oheismateriaalina.

Määräaikaan 17.2.2023 klo 12.00 mennessä saapui 13 tarjousta seuraavilta tarjoajilta: AFRY Buildings Finland Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Brado Oy, FCG Finnish Consulting Group Oy, Ideestructura Oy, Inspecta Oy, LVI-Trio Oy, Raksystems Insinööritoimisto Oy, Ramboll Finland Oy, Sarako Oy, Sirate Group Oy, Sitowise Oy ja Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy.

Tarjouspyynnön Soveltuvuusvaatimukset kohdan 1. Tarjoajan referenssit mukaan Tarjoajayrityksellä tulee olla tehtynä vähintään viisi (5) referenssiä eli toimeksiantoa julkisista koulu-, päiväkoti-, terveyskeskus- tai virastorakennusten kosteus- ja sisäilmatutkimuksista viimeiseltä viideltä vuodelta. Referenssit hyväksytään siten 1.1.2018 alkaen. Yhdellä referenssillä eli toimeksiannolla tarkoitetaan yhteen kiinteistöön liittyvää kosteus- tai sisäilmatutkimusta, joka on sisältänyt näytteenottoja, lämpökuvauksia ja/tai rakenneavauksia ja tutkimuksesta on laadittu raportti. Referenssin eli toimeksiannon on tullut alkaa 1.1.2018 alkaen. Tarjoajan tuli ladata liitteeksi referenssiluettelo em. referensseistä.

LVI-Trio Oy oli liittänyt tarjoukseen referenssiluettelon, jossa oli ilmoitettu 10 referenssiä IVA-teknisistä kuntotutkimuksista. Referenssejä ei oltu

avattu liitteessä tarkemmin. Tarjouspyynnön kohdan mukaan referenssien tuli olla kosteus- ja sisäilmatutkimuksista, jotka ovat sisältäneet näytteenottoja, lämpökuvauksia ja/tai rakenneavauksia ja tutkimuksesta on laadittu raportti. LVI-Trio Oy:n referenssit olivat IVA-teknisiä kuntotutkimuksia, eivätkä siten täytä tarjouspyynnön vaatimuksia. Näin ollen LVI-Trio Oy:n tarjous hylätään tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimusten vastaisena.

Tarjouspyynnön Soveltuvuusvaatimukset kohdan mukaan Hankintayksiköllä on oikeus tarvittaessa pyytää täsmennyksiä ja täydennyksiä ilmoitettujen referenssikohteiden osalta. Referenssejä ei saa lisätä jälkikäteen eli tällä tarkoitetaan sitä, että tarjoaja ei saa lisätä puuttuvaa referenssiä tarjousten määräajan jälkeen. Sarako Oy:lta pyydettiin täsmennystä ilmoitettujen tarjoajarytysten referenssien ajankohdan osalta. Täsmennys saatiin ja Sarako Oy:n tarjouksen todettiin täyttävän tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimukset. Muut tarjoukset täyttivät tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuus- ja kelpoisuusvaatimukset.

Tarjouspyynnön kohdan Hankinnan kohteen kriteerit mukaan tarjoajan tuli nimetä tarjouksessa työhön käytettävä LVI-asiantuntija. Nimetyllä LVI-asiantuntijalla tulee olla kokemusta nimikkeen mukaisista tehtävistä sisäilmateknisissä tutkimuksissa vähintään kolme (3) vuotta viimeisen kahdeksan (8) vuoden ajalta eli 1.1.2015 alkaen. Lisäksi tämän ylittävistä kokemuksista sai laatuasteita tarjouspyynnössä kuvattuna mukaisesti. LVI-asiantuntijan kolmen (3) vuoden työkokemuksen tulee muodostua sisäilmastotutkimuksiin liittyvistä LVI-tehtävistä, esimerkiksi kiinteistökatselemukset ja tekniset selvitykset LVI-järjestelmistä. Tarjoajan tuli ladata tarjouksen liitteeksi nimetyn LVI-asiantuntijan referenssiluettelo, josta tulee ilmetä vähintään seuraavat asiat: työnantajan ja/tai referenssin nimi, työkokemuksen kesto ja ajanjakso sekä lyhyt kuvaus tehtävistä ja toteutetuista kohteista. Kokemus hyväksytään 1.1.2015 alkaen.

Sarako Oy:n tarjouksessa oli ilmoitettu, että tarjoaja käyttää alihankkijaa edellä mainitun LVI-asiantuntijan osalta. Tarjouksen liitteenä LVI-asiantuntijan osalta oli kyseisen yrityksen LVI-suunnittelu ja valvonta niminen referenssiluettelo, jonka referenssit liittyivät erilaisten LVI-järjestelmien tai niiden saneerausten suunnitteluun tai valvontaan. Referenssiluettelosta ei ilmene sisäilmastotutkimuksiin liittyvät LVI-tehtävät. Näin ollen Sarako Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksia LVI-asiantuntijan osalta, joten tarjous hylätään tarjouspyynnön vastaisena.

Muut saapuneet tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa hinnan painoarvo on 55 % eli 55 pistettä ja laadun 45 % eli 45 pistettä. Tarjousten vertailu tehdään siten, että hankintaan valitaan enintään neljä (4) palveluntuottajaa. Tarjouksista valitaan ne tarjoukset, jotka ovat saaneet suurimmat kokonaispisteet yhteensä. Mikäli kahden tai useamman tarjoajan sijajärjestys on sama, voidaan näiden tarjoajien sijoittuminen vertailussa ja etusijajärjestys ratkaista arpomalla. Tarjousten vertailussa sijalle 2. tuli samoilla yhteispisteillä kaksi tarjoajaa eli Raksystems Insinööritoimisto Oy ja Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy. Näin ollen näiden tarjoajien sijajärjestys vertailussa ratkaistiin arpomalla. Arvonnasta laadittiin pöytäkirja. Arvonnasta tulokset olivat seuraavat: sija 2. Raksystems Insinööritoimisto Oy ja sija 3. Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy.

Tarjousten vertailun yhteenveto on esityslistan liitteenä. Tarjousten vertailu kokonaisuudessa on esityslistan oheismateriaalina (salainen Julk. L. 24.1 § 20). Vertailun yhteenvetoon perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimmat

tarjoukset jättivät seuraavat neljä tarjoajaa: 1. Inspecta Oy, 2. Raksystems Insinööritoimisto Oy 3. Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy ja 4. Ideastructura Oy, joita esitetään valittaviksi palveluntuottajiksi. Valittujen palveluntuottajien kanssa tehdään puitesopimukset, jotka eivät kuitenkaan sido tilaajaa ostamaan tässä tarjouspyynnössä määriteltyjä palveluja. Tilaaja ei sitoudu tilaamaan palveluntuottajalta välttämättä yhtään tutkimusta sopimuskauden aikana, vaan tutkimuksia tilataan tarvittaessa ja määrärahojen puitteissa.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hylätä LVI-Trio Oy:n ja Sarako Oy:n tarjoukset tarjouspyynnön vastaisina edellä valmistelussa esitetyin perustein.

Kaupunkikehityslautakunta päättää hankkia kosteus- ja sisäilmatutkimuspalvelut seuraavilta kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneiltä tarjoajilta tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaisesti: 1. Inspecta Oy 2. Raksystems Insinööritoimisto Oy 3. Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy 4. Ideastructura Oy.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Tarjoajat: hankintapalvelut lähettää otteen