

Rakennusautomaatiosaneeraus hankinta

KH 17.06.2025
4242/10.03.02.01/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219

Tekniset ja ympäristöpalvelut on kilpailuttanut kaupungin rakennusautomaatiosaneeraus hankinnan avoimena kansallisena hankintana (459866). Tarjouspyyntö on ollut nähtävillä Cludia kilpailutusjärjestelmässä ja HILMA-ilmoituskanavassa 5.5. – 26.5.2025. Hankintailmoitusta täsmennettiin 6.5. ja suunnitelma-aineiston puuttuva asiakirja ilmoitettiin lisäkirjeellä 23.5.2025.

Hankinta koskee kaupungin kiinteistöjen rakennusautomaation valvomojärjestelmän yhtenäistämistä sekä saneerausurakkaa vaihe 1 ja optioita vaiheissa 2 ja 3. Urakka sisältää rakennusautomaation saneerauksen siihen liittyvine LVI, sähkö-, rakennusautomaatio ja rakennusteknisine töineen. Hankinta sisältää myös hintavertailuun kuuluvana option analytiikkaohjelmistosta ja huoltopalveluista. Hankintayksikkö sitoutuu vaiheen 1 hankintaan aikavälillä 2025-2026. Tarjoaja antaa tarjoukset myös OPTIO vaiheista 2 ja 3, jotka otetaan huomioon tarjousten kokonaisvertailussa. Optioiden mahdollinen toteutusaika ajoittuu aikavälille 2026-2028. Hankintayksikkö ei kuitenkaan sitoudu vaiheiden 2 ja 3 hankintamääriin, vaan päätökset niiden sisältämisestä rakennuskohteista tehdään myöhemmin hankkeen edetessä. Hankintayksikkö pidättää oikeuden siirtää kohteita eri toteuttamisvaiheisiin kustannus tai aikataulusyistä. Optioiden käytöstä tehdään erillinen päätös ja sopimus.

Kilpailutuksen perusteella urakasta laaditaan kolmivaiheinen urakkasopimus Vaihe 1, v. 2025-2026 Lakarin koulu, Kipinän koulu, Sarakylän koulu, Hirvaskosken koulu, Pudasjärven päiväkot (Pikku-Paavalin päiväkot). Vaihe 2 2026-2027 OPTIO, Palvelutalo, Pohjantähti, Suojalinna, Työkeskus. Vaihe 3 2027-2028 OPTIO, Kaupungintalo, Kaupungintalo/paloaseman laajennus, Liikuntahalli, Suojalinnan huoltorakennus, Ammattioppilaitos hevostalli.

Hankinta sisältää myös erillishinnoitellun (ei kuulu hintavertailuun) etävalvomopalvelun 10 vuoden elinkaarella. Pilvipalveluna toteutettava etävalvontajärjestelmä on olennainen osa nykyaikaista rakennusautomaatiojärjestelmää ja se mahdollistaa kaikkien kohteiden seurannan paikasta riippumatta. Rakennusautomaatiojärjestelmään kuuluu tietoturvallinen ja yhtenäinen etäseurantajärjestelmä, jossa kaikkien kiinteistöjen tiedot ovat yhdessä paikassa helposti seurattavissa. Kiinteistöjen ylläpitoa varten rakennusautomaatiojärjestelmät liitetään palveluna tuotettavaan etäseurantajärjestelmään. Etävalvomopalvelun hinnoittelu perustuu palvelun aloitusmaksuun sekä seurattavien kohteiden määrään perustuvaan kuukausimaksuun. Palvelun kustannus on hankkeen päätyttyä noin 5760 euroa vuodessa.

Hanke toteutetaan tilaajan teettämien esimerkkisuunnitelmien mukaan kokonaisurakkana, jossa urakoitsija on suorassa sopimussuhteessa tilaajaan. Urakoitsija vastaa työmaan johtovelvollisuuksista. Tarvittavilta osin täydentävän toteutussuunnittelun ohjaus kuuluu osaksi urakkasuoritusta. Urakka tarjotaan suunnitelmissa osoitetuilla uusilla komponenteilla.

Hankinta toteutettiin hinta-laatu kilpailutuksena. Hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin, hinta-laatusuhteeltaan paras, pisteiltään korkein tarjous.

Tarjousajan puitteissa jätettiin neljä kelpoisuusehdot täyttävää tarjousta

Yritys	Laatupisteet	Hintapisteet	Yhteispisteet	Vertailuhinta
Cervius Group Oy	2	84,877	86,877	364 455,00
Caverion Suomi Oy	2	74,52165	76,52165	530 599,00
ISS Palvelut Oy	1	71,3457	72,3457	465 774,40
Elvak Oy	2	62,13887	64,13887	532 669,00

Cervius Group Oy:n kanssa järjestettiin selonottoneuvottelu 2.6.2025 etäyhteydellä. Selonotossa ilmeni, että yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan Hirvaskosken koulun erillispistelueteloa T21621_114-0900-1.pdf, joka oli annettu tiedoksi lisäkirjeessä 23.5.2025. Yritys ei ollut huomionnut tarjouksessa myöskään Pikku-Paavalin päiväkodin IMS laitteiden purkuvaatimusta.

Hankintayksiköllä on harkintavaltaa siitä pyytääkö se ehdokkaita tai tarjoajia täsmentämään tai täydentämään asiakirjoja. Tarjousten täsmentäminen ja täydentäminen on sallittua, jos kysymys olisi epäolennaisesta puutteesta, ristiriidasta taikka virheestä. Hankintayksikkö voi antaa tarjoajan täydentää tarjousta sellaisten puuttuvien hintojen osalta, jotka eivät ole kokonaisuuden kannalta olennaisia, kuten osahinnat, joiden merkitys hintavertailussa on hyvin pieni. Menettely ei kumminkaan saa olla tarjoajia syrjivää tai epätasapuolista eikä sillä saa olla olennaista vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan tarjouskilpailussa.

Hankintayksikkö on antanut tarjoajalle mahdollisuuden tarkentaa kahden kohteen hinnoittelua ilmenneen puutteen ja virheen johdosta. Tarjoaja on 3.6.2025 toimittamallaan sähköpostilla tarkentanut Hirvaskosken koulun sekä Pikku-Paavalin päiväkodin hinnoittelua niin, että tarjoushinta nousi yhteensä 13 000,00€ (alv.0) mikä on 3,6% korotus alkuperäisen tarjouksen vertailuhintaan.

Muutoksen johdosta Cervius Group Oy:n yhteispisteiksi muodostui 82,26 ja vertailuhinnaksi 377 455€, ollen edelleen tarjousvertailussa 1.

- Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää;
- 1) valita Pudasjärven kaupungin rakennusautomaatiosaneerauksen toteuttajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman, hinta-laatusuhteeltaan parhaan tarjouksen jättäneen Cervius Group Oy:n.
 - 2) toteuttaa urakan vaihe 1. hintaan 163 300 euroa (alv.0).
 - 3) hankkia elinkaaren aikaiset huoltopalvelut tarjouksen hinnoittelun mukaisesti.
 - 4) toteutusvaiheista 2. ja 3. hankkeen edetessä talousarviomäärärahojen puitteissa.
 - 5) hankkia pilvipalveluna toteutettavan etävalvomopalvelun Cervius Group Oy:ltä ja huomioida se tulevien vuosien talousarvion käyttötalousraamissa.

Päätös

Jakelu

Tarjouksen jättäneet