

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025

/ 61 §

D/1429/02.08.00/2025

Karhulan Koulukeskus, pääurakka**Valmistelija**

Rakennuttajapäällikkö Ville Suni, puh. 0400 650 318

Rakennuttajainsinööri Juha Kaunola, puh. 040 726 6615

Muut valmistelijat

Hankintapäällikkö Mervi Veini, puh. 040 182 8570

Päätösperustelut

Kotkan kaupungin tekniset palvelut on pyytänyt tarjouspyynnöllä 9/2025 tarjoukset Karhulan Koulukeskuksen pääurakasta.

Karhulan Koulukeskuksen urakkamuotona on jaettu urakka. Tämä hankintapäätös koskee pääurakkaa. Sähköurakka ja LVIA-urakka on kilpailutettu omina kokonaisuuksinaan siten, että kunkin urakan ennakoituna arvona on käytetty koko jaetun urakan ennakoitua arvoa.

Hankinnan ennakoitu arvo ylitti rakennusurakoiden EU-kynnysarvon. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Hankintailmoitus julkaistiin 22.1.2025 julkisten hankintojen sähköisillä ilmoituskanavilla (HILMA ja TED). Samanaikaisesti tarjouspyyntö liitteineen julkaistiin myös sähköisessä Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa.

Määräaikaan 17.3.2025 klo 12:00 mennessä tarjouksen jättivät:

- Lujatalo Oy
- Oy Rakennuspartio
- Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy
- Sakela Rakennus Oy
- Varte Lahti Oy
- YIT Rakennus Oy, BPSI

Kaikki tarjoajat osoittivat alustavasti täyttävänsä ESPD-lomakkeella eli yhteisellä eurooppalaisella hankinta-asiakirjalla asetetut soveltuvuusvaatimukset sekä niiden tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja keskenään vertailtavia.

Oikeusohjeiden mukaan EU-kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa poissulkemisen edellytysten ja soveltuvuusvaatimusten täyttymisen todentavat selvitykset tulee pyytää ennen hankintasopimuksen tekemistä valitulta tarjoajalta. Koska tässä hankinnassa kyse on arvoltaan huomattavasta rakennusurakasta, joka on ajallisesti sidoksissa kahteen sivu-urakkaan, valmistelutyöryhmä päätti jo ennen hankintapäätöksen tekoa pyytää halvimman tarjouksen jättäneeltä Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:ltä sekä sen että sen kahden voimavara-alihankkijan verovelkojen maksusuunnitelmat sekä verottajan raportit maksusuunnitelmien noudattamisesta. Pyyntö tehtiin 18.3.2025 ja 19.3.2025 saatujen selvitysten perusteella kaikilla kolmella yrityksellä oli maksusuunnitelmat tehtyinä verottajan kanssa ja niitä on noudatettu.

ESPD-lomakkeen IV osan kohdassa C: Tekninen ja ammatillinen pätevyys oli asetettu tarjoajan teknisen ja ammatillisen pätevyyden osoittavaksi vaatimukseksi seuraava:

"Hankintayksikkö edellyttää, että tarjoajalla on aiempaa kokemusta peruskorjaus- tai uudisrakennushankkeista viimeisten 5 vuoden sisällä (2/2020 - tarjousten jättämisen määräaika) seuraavasti:

Tarjoaja on suorittanut yhden (1) julkiselle tilaajalle valmistuneen, vähintään 5 000 brm2:n rakennuksen peruskorjaus- tai uudisrakennushankkeen. Pelkkä hallimainen avoin rakennustyyppi (esim. varasto) ei kelpaa referenssiksi. Hankkeen valmistuspäivämäärän on oltava edellä annetun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä

Ala-Vannesluoma Päivi, tekninen johtaja

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025 / 61 §

aikavälin sisällä."

Tätä ESPD:llä asetettua kelpoisuusvaatimusta oli täydennetty tarjouspyynnössä seuraavasti:

Jos tarjoaja käyttää voimavara-alihankkijaa täyttääkseen ESPD:n kohdassa C: Tekninen ja ammatillinen pätevyys asetetut referensseillä todennettavat kokemusvaatimukset

1. tämän on nimettävä kyseinen voimavara-alihankkija tai voimavara-alihankkijat tarjoukseen sekä
2. ***"tarjouksen liitteeksi on ladattava voimavara-alihankkijan nimenkirjoitusoikeudellisen henkilön allekirjoittama asiakirja, jossa voimavara-alihankkija selkeästi a) erittelee missä konkreettisissa tehtävissä tämä tulee hankinnan toteuttamisessa toimimaan b) vakuuttaa, että sitoutuu tosiasiallisesti hankinnan konkreettiseen toteuttamiseen"***

Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy on tarjouksessaan ilmoittanut käyttävänsä voimavara-alihankkijoita täyttääkseen ESPD:n kohdassa C: Tekninen ja ammatillinen pätevyys asetetut referensseillä todennettavat kokemusvaatimukset.

Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjouksen liitteeksi lataamassa asiakirjassa "***Konsernipuolten sopimus voimavarojen käytöstä Karhulan koulu***" todettiin, että kumpikin mukana oleva voimavara-alihankkija sitoutuu toimimaan hankkeen alihankintaosapuolena sekä sitoutuu olemaan yhdessä kahden muun osakasyrityksen yhteisvastuussa kaikesta hankintasopimuksen toteuttamisesta Tilaajaa kohtaan.

Koska toimitetussa asiakirjassa ei ollut selkeää voimavara-alihankkijakohtaista erittelyä konkreettisista tehtävistä eikä asiakirjasta yksiselitteisesti selviä, sitoutuvatko kaikki kolme yritystä tosiasiallisesti hankinnan konkreettiseen toteuttamiseen, pyydettiin Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:ltä täsmennystä asiasta selonottoneuvotteluun mennessä. Selonottoneuvottelun yhteydessä 25.3.2025 toimitetussa "***Voimavara***" -asiakirjassa ei anneta yksiselitteistä vastausta rakennusurakan aikaisten tehtävien konkreettisesta jakautumisesta mukana olevien yritysten kesken.

Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että hankintayksiköllä on tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun varmistamiseksi oikeus edellyttää, että alihankkijan, jonka referensseihin hankinnassa nojaututaan, on myös tosiasiallisesti osallistuttava hankinnan toteuttamiseen. Oikeuskäytännön mukaan muiden yksiköiden voimavarojen käytettävyyttä koskevan näyttövelvollisuuden täyttämiseksi riittävänä ei voida pitää pelkästään tarjoajan omaa ilmoitusta kyseisten voimavarojen käytettävissä olosta. Oikeuskäytännön mukaan näyttövelvollisuuden täyttäminen edellyttää voimavara-alihankkijan itsensä antamaa vakuutusta tai muuta sitoumusta sen voimavarojen käytettävissä olosta hankinnan toteuttamisessa.

Selonottoneuvotteluun Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy toi ilman erillistä pyyntöä asiakirjan "***Karhulan koulukeskus laskentamuistio 25.3.2025***", josta yritys vielä toimitti päivitetyn version 28.3.2025. Asiakirjassa on listattu urakkahintaan laskettuja töitä ja materiaaleja. Koska laskentamuistio tuotiin selonottoneuvotteluun, hankintayksikkö katsoo, että sen avulla tarjoaja avaa antamaansa tarjousta ja viimeisimpänä toimitettu asiakirja on tarkastettu osana Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n antaman tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuuden varmistamista.

Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n 28.3.2025 toimittamassa muistiossa on lueteltu tarjottujen metalliovien ja -ikkunoiden teknisiä ominaisuuksia, jotka eivät vastaa kaikilta osin kohteen tarjouspyynnön liitteinä olleita suunnitelmia. Nämä ominaisuudet on tilaaja tarkastanut yhdessä kohteen pääsuunnittelijan kanssa vielä selonottoneuvottelun jälkeen: niiden osalta Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä.

Lisäksi edellä mainitussa muistiossa on ilmoitettu laskennassa käytetyn yläpohjaeristeen tyypit, joista

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025

/ 61 §

alemman eristeen puristuslujuus ei ole tarjouspyynnön vaatimuksien mukainen. Tarjouspyynnössä vaadittiin vähintään 60 kPa:n puristuslujuutta. Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjoaman eristeen puristuslujuus on 30 kPa. Katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä, joka rakennesuunnittelijan mukaan vaatii eristeeltä suunnitelman mukaista puristuslujuutta.

Hankintayksiköllä on hankintalain mukaan velvollisuus sulkea tarjouspyyntöä vastaamattomat tarjoukset tarjoukilpailusta.

Koska tarjouksen liitteeksi ladatun asiakirjan ja 25.3.2025 täsmennyspyyntöön annetun vastauksen perusteella hankintayksikkö ei pysty todentamaan, että Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n voimavara-alihankkijat tosiasiallisesti osallistuvat hankinnan toteuttamiseen, ja sen tarjous ei selonottoneuvottelun yhteydessä selvinneiden seikkojen osalta vastannut tarjouspyyntöä, esitetään, että Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjous hylätään tarjouspyyntöä vastaamattomana.

Tarjoajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tarkastettiin myös vertailujärjestyksessä seuraavan tarjoajan, Lujatalo Oy:n soveltuvuusvaatimusten täyttyminen vastaavalla laajuudella kuin Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n osalta. Lujatalo Oy:n tarjouksessa ei ollut tarvetta ennen hankintapäätöstä tehtäville lisäselvityksille: se täytti asetetut soveltuvuusvaatimukset ja sen tarjous oli tarjouspyynnön mukainen.

Hankinnassa kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena on halvin hinta. Vertailuhintana käytettiin pääurakan kokonaishintaa.

Tarjousvertailu, tarjoushinta alv 0 %

Lujatalo Oy 20 660 500,00 €

Varte Lahti Oy 20 999 500,00 €

Sakela Rakennus Oy 21 420 000,00 €

YIT Rakennus Oy, BPSI 23 812 000,00 €

Oy Rakennuspartio 24 835 600,00 €

Kokonaishinnan hintaerittelyt ja siihen sisältyvän erillishinnan sekä yksikköhinnat hankintayksikkö katsoo lähtökohtaisesti liikesalaisuuksiksi

Toimivallan peruste

Teknisten palveluiden vastuualueen toimintasäntö 8 § 3.

Päätös

Päätän hylätä Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjouksen edellä mainituin perustein.

Saapuneiden hyväksyttävien tarjousten ja tehdyn tarjousvertailun perusteella päätän valita Karhulan Koulukeskuksen pääurakkaan urakoitsijaksi Lujatalo Oy:n.

Urakkakustannus kirjataan investoinnille 655025.

Muutoksenhakuajan päätyttyä hankinnasta tehdään erillinen kirjallinen sopimus sen jälkeen, kun valittu urakoitsija on toimittanut hankintayksikölle lakisääteiset hankintamenettelyotteet pakollisten poissulkemisperusteiden osalta.

Tekninen johtaja

Ala-Vannesluoma Päivi

Toimeenpano / ote

Tarjouksen jättäneet ->Mervi Veini

Suni Ville

Hietala Leila

Kaunola Juha

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025 / 61 §

Pihl Jori
Soininen Jari
Jokinen Miikka
Minkkinen Vesa
Huusko Tero
Maja Jaana

Tekninen johtaja
Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot
Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025 / 61 §

MUUTOKSENHAKUOHJE

Liitetään viranhaltijan päätökseen

OIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS (yleinen)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (hankintalaki) mukaan tehdä vaatimus hankintaoikaisusta. Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnysarvon¹.

I Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132-135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

¹ Kansallisen kynnysarvon suuruus on:

60 000 € tavarat ja palvelut

400 000 € terveydenhoito- ja sosiaalipalvelut

300 000 € erityiset palveluhankinnat

150 000 € rakennusurakat

500 000 € käyttöoikeussopimukset

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Kotkan kaupunki

PL 205, 48101 Kotka

Kustaankatu 2

kirjaamo@kotka.fi

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025

/ 61 §

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

1. asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
2. siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän** kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden** kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut **olennaisesti** puutteellinen. Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa.

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

31.3.2025

/ 61 §

hankintalain 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuviranomainen

Viranomainen, jolle muutoksenhaku tehdään ja sen yhteystiedot:

Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta

PL 205 (Kustaankatu 2),

48101 KOTKA

kirjaamo@kotka.fi