

Friitalan uuden päiväkodin rakentaminen

Kaupunginhallitus 10.11.2025 § 312
215/10.03.02/2023

Valmistelija

Talonrakennusinsinööri Harri Särkipaju, puh. 0400 134 976

Uvilan kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 13.12.2024, 70 § hyväksynyt Friitalan päiväkodin hankesuunnitelman. Hankesuunnitelmassa on määritelty hankkeen toteuttamismalli (purettavaksi rakennettu tai moduuli) sekä hankintamalli (kymmenen (10) vuoden kiinteistöleasing). Kiinteistöleasing-mallissa hankkeelle järjestetään ulkopuolinen rahoittaja, tässä tapauksessa Kuntarahoitus Oyj. Hankkeen kustannukset on huomioitu vuoden 2025 ja 2026 talousarviossa.

Uvilan kaupungin tekninen toimiala on yhteistyössä sivistyksen toimialan

kanssa valmistellut tarjouspyynnön Friitalan päiväkotirakennuksesta, joka pitää sisällään tilat varhaiskasvatuksen tarpeita varten kahdeksalla (8) ryhmälle. Uusi rakennus sijoittuu nykyisen Friitalan koulun viereiselle rakennuspaikalle samalla tontilla (kiinteistötunnus 886-401-65-5), ja se kiinnittyy olemassa olevaan rakennukseen tarjouspyynnön mukaan yhdyskäytävällä molemmista kerroksista.

Leasing-sopimuskauden jälkeen on Ulvilan kaupungilla mahdollisuus lunastaa jäännösarvolla (20 % urakkasummasta) rakennus taseeseensa. Ulvilan kaupungilla on myös oikeus sopimuskauden jälkeen olla lunastamatta rakennusta itselleen, jolloin urakoitsija vastaa rakennuksen lunastamisesta rahoittajalta ja poisviennistä ilman lisäkustannuksia. Tästä laaditaan erillinen kolmikantasopimus.

Tarjouskilpailu järjestettiin Hilma hankintajärjestelmässä, ja kilpailutettiin kansallisena hankintailmoituksena avoimena menettelynä (tarjouspyynnön viitenumero 2025-031236). Tarjousaika hankkeelle oli 12.9.-10.10.2025.

Kilpailutuksessa käytettiin hinta-laatupisteytystä seuraavan jakauman mukaisesti:

Hinta: 80 %

Laatu: 20 %

Laatupisteisiin vaikuttaa urakkaohjelman mukaisesti mm. tontin käyttö, julkisivujen monimuotoisuus, rytmitys ja vaihtelu sekä tilojen toiminnallisuus käyttäjien tarpeisiin. Lisäksi yksittäisinä laatukriteereinä on ollut vesikiertoisien lattialämmityksen käyttö sekä suunnitellun rakennuksen energialuokka A.

Vertailulukuna käytetään tarjoajien saamia yhteenlaskettuja hinta- ja laatu-pisteitä vertailutaulukosta ilmenevällä ja tarjouspyynnössä esitetyllä kaavalla laskettuna. Maksimipisteet ovat 100 pistettä.

Tarjouspyynnön mukaisesti rakennukselle on pyydetty kokonaishinta KVR-urakkana sisältäen rakennuksen mahdollisen erillisen takaisinlunastuksen sisältävän pykälän ja urakkahintaan sisältyvän poiskuljetuksen.

Määräaikaan 10.10.2025 mennessä saatiin viisi tarjousta:

Ab Heikius Hus-Talo Oy
Adapteo Finland Oy
Elementit-E Oy
M-Partners Oy
OnWood Oy

Näistä Ab Heikius Hus-Talo Oy:n tarjous hylätään tarjouspyynnön vastaisena, suunnitelmissa ei ollut esitetty vaatimuksena olevaa kulkuyhteyttä olemassa olevaan koulurakennukseen.

Laatupisteiden arviointiryhmät kokoontuivat 4.11.2025 arvioimaan annettujen tarjousten laatu-kriteereiden täyttymistä. Laatupisteytys perusteluineen löytyy pöytäkirjan mukana olevalta liitteeltä. Liitteen mukaisen pisteytystaulukon mukaisesti vertailupisteet jakaantuivat seuraavasti (100 ollessa korkein mahdollinen pistemäärä).

Adapteo Finland Oy:	85,23547 pistettä
Elementit-E Oy:	94,3476 pistettä
M-Partners Oy:	94 pistettä
OnWood Oy:	81,78291 pistettä

Tarjouspyyntö ja vertailupistetaulukko ovat liitteenä. Muu tarjousmateriaali on oheismateriaalina liikesalaisuuksien vuoksi.

Rakentajan, rakennuttajan ja rahoittajan välillä tehdään liitteenä oleva rakennuttamissopimus. Rakentajan ja rakennuttajan välillä tehdään urakkasopimus. Rakennuttajan ja rahoittajan välillä tehdään rahoitussopimus.

Tarjousvertailu ilman liikesalaisuuksia tulee viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 6 §:n 3 momentin mukaan julkiseksi vasta, kun sopimus on tehty. Tarjoajilla on kuitenkin asianosaisina oikeus saada tieto tarjousvertailusta. Tämän jälkeenkään eivät liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot ole julkisia. Tarjotun palvelun kokonaishinta ei kuitenkaan ole liikesalaisuus.

Sopimus tulee voimaan ja toimeksianto alkaa hankintapäätöksen tultua lainvoimaiseksi ja molempien sopimusosapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- sulkea Ab Heikius Hus-Talo Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska se ei täytä hankintayksikön asettamaa kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimusta. Peruste on kuvattu selostusosassa.
- tilata Friitalan päiväkodin tilat Kuntarahoitus Oy:n kymmenen (10) vuoden leasing-sopimusta hyödyntäen KVR-urakkana Elementit-E Oy:ltä kokonaishintaan 4 994 000 euroa (alv 0%). Kokonaishinta sisältää muitten sopimusehtojen lisäksi rakennusten mahdollisen poiskuljetuksen kymmenen (10) vuoden kuluttua.
- valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talous- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan rakennuttamissopimuksen sekä urakkasopimuksen, kun päätös on lainvoimainen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- sulkea Ab Heikius Hus-Talo Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska se ei täytä hankintayksikön asettamaa kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimusta. Peruste on kuvattu selostusosassa.
- tilata Friitalan päiväkodin tilat Kuntarahoitus Oy:n kymmenen (10) vuoden leasing-sopimusta hyödyntäen KVR-urakkana Elementit-E Oy:ltä kokonaishintaan 4 994 000 euroa (alv 0%). Kokonaishinta sisältää muitten sopimusehtojen lisäksi rakennusten mahdollisen poiskuljetuksen kymmenen (10) vuoden kuluttua.
- valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talous- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan rakennuttamissopimuksen sekä urakkasopimuksen, kun päätös on lainvoimainen.