

Ikäihmisten palveluasunnot / Tarjouspyynnön hyväksyminen / KVR-urakan hankintapäätös / Hankkeen tilannekatsaus ja rakennuttamisen organisointi / Parvekkeiden ja terassien lasitus / Lukitus ja kulunvalvonta / Taloudellinen loppuselvitys ja loppuraportti

Khall 25.09.2023 § 219

Pyhäjoen kunnan Hoiva 2025- hanke on LUO arkkitehtien tekemän luonnossuunnittelun osalta valmistunut ja suunnitelmat on hyväksytty kunnanhallituksessa 18.9.2023 § 210.

Luonnossuunnitelmat liitetään osaksi tarjouspyyntöasiakirjoja, joilla KVR-urakka kilpailutetaan.

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA:lta saadun tiedon mukaan osapäätöshakemus avustuksen ja pitkän korkotukilainan myöntämistä varten on oltava heillä päätöksenteossa marraskuun alkupuolella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ARA:n rahoituspäätös on tehtävä vuoden 2023 määrärahoista.

Kiristyneen aikataulun vuoksi KVR- urakkatarjouspyyntö täytyy saada liikkeelle viimeistään lokakuun alkupäivinä. ARA:n osapäätöshakemuksen liitteenä tulee olla hankinta-asiakirjat ja saadut tarjoukset, sekä niiden joukosta valittavaksi esitettävä urakoitsija. Kilpailutettava urakka on EU-tasoinen hankinta ja se asettaa laskenta-ajalle tiukat aikarajat. Tarjouspyyntö julkaistaan yhteistyössä Raahen kaupungin hankintapalvelujen kanssa.

Tarjouspyyntöasiakirjoihin sisältyy oheismateriaalina luonnoksina olevien tarjouspyynnön ja urakkaohjelman, viitesuunnitelmien sekä teknisten vaatimusten lisäksi muitakin teknisiä asiakirjoja, jotka eivät ole vielä lopullisessa muodossaan. Asiakirjojen luonnoksia esitellään kokouksessa.

Ehdotus (kunnanhallituksen puheenjohtaja):

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä oheismateriaalina olevat tarjouspyyntöasiakirjojen luonnokset;
- myöntää tekniselle johtajalle valtuudet tehdä tarjouspyyntöasiakirjoihin teknisiä korjauksia, täydennyksiä ja tarkennuksia ennen tarjouspyynnön julkaisua;
- valtuuttaa teknisen johtajan julkaisemaan tarjouspyynnön tarjouspalvelu.fi järjestelmässä viikolla 40;

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - - - -

Merkittiin, että kunnanjohtaja Matti Soronen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä toimi kunnanhallituksen puheenjohtaja Antti Tornberg.

Merkittiin, että tekninen johtaja Aimo Korpi oli läsnä kokouksessa tämän asian esittelyn ajan klo 18.15-19.15.

Muutoksenhaku Ei muutoksenhakua, valmistelua

Khall 27.11.2023 § 296

Ikäihmisten palveluasuntojen KVR-urakan tarjouspyynnön hankintailmoitus lähetetty julkaistavaksi ja vastaanotettu TED:iin 5.10.2023 klo 18:48. Ilmoitus julkaistu hankintailmoitukset.fi -sivustolla 7.10.2023 klo 19:30 ja TED:issä 9.10.2023. Tarjouspyyntölomake on liitteenä 1.

Tarjousten jättämisen määräaikaan 7.11.2023 klo 12:00 mennessä saapui kolme (3) tarjousta, joiden avaustilaisuus pidettiin 7.11.2023

klo 13:05. Avauspöytäkirja on liitteenä 2. ja vertailutaulukko liitteenä 3.

Seuraavat yritykset ovat jättäneet tarjouksensa:

- Rakennusliike Lapti Oy
- Rakennusliike Sorvoja Oy
- Sakela Rakennus Oy

Avaustilaisuuden jälkeen hankintayksikkö suoritti tarjoajien ja tarjousten kelpoisuuden tarkistamisen, josta on laadittu liitteenä 4 oleva pöytäkirja.

Kaikki tarjoajat ja tarjoukset täyttivät tarjouspyynnön vaatimukset. Tarjouslomakkeet ovat liitteinä 5-7.

Valintaperusteena on tarjoajalle ja tarjoukselle asetetut ehdot täyttävistä tarjouksista hinnaltaan edullisin. Halvimman tarjouksen on tehnyt Rakennusliike Sorvoja Oy.

Hankintapäätös tehdään ehdollisena, koska hankkeen käynnistämiseen liittyy vielä tässä vaiheessa avoinna olevia asioita.

Tarjouspyynnössä ehdollisuus on ilmoitettu ja tarjoajat ovat sen hyväksyneet:

1. vireillä oleva poikkeuslupa rakennushankkeelle saa lainvoiman;
2. Pyhäjoen kunta tekee määrärahavarausten talousarviossa;
3. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) antaa myönteisen osapäätöksen haetusta avustuksesta ja korkotukilainasta, ja
4. Pohteen hyvinvointialue sitoutuu rakennettavan kohteen vuokraamiseen ja käyttöön hankintayksikön hyväksymin ehdoin.

Edellä mainittujen ehtojen tulee täytyä ennen valittavan urakoitsijan kanssa laadittavan urakkasopimuksen allekirjoittamista.

Poikkeuslupa on jo saanut lainvoiman.

Asian valmistelijana on toiminut tekninen johtaja Aimo Korpi.

Ehdotus (kunnanhallituksen puheenjohtaja):

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Rakennusliike Sorvoja Oy:n tarjouksen seuraavilla ehdoilla:

1. Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeelle määrärahan vuosien 2024-2026 investointiosaan;
2. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) antaa myönteisen osapäätöksen haetusta avustuksesta ja korkotukilainasta;
3. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde sitoutuu rakennettavan kohteen vuokraamiseen ja käyttöön erillisen aiesopimuksen mukaisesti;
4. Ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista pidettävässä sopimuskatselmuksessa ei ilmene sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sopimuksen allekirjoittamisen.

Edelleen kunnanhallitus toteaa, että valitun urakoitsijan kanssa laaditaan kirjallinen urakkasopimus sen jälkeen, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman ja kaikki edellä kirjatut sopimuksen laatimiseen liittyvät ehdot ovat täyttyneet. Sopimus on sitova kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - - - -

Merkittiin, että kunnanjohtaja Matti Soronen poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä toimi kunnanhallituksen puheenjohtaja Antti Tornberg.

Merkittiin, että tekninen johtaja Aimo Korpi oli läsnä kokouksessa

tämän asian esittelyn ajan klo 17.15-18.00.

Muutoksenhaku: Markkinaoikeus
Tiedoksi: Tarjoajat (tarjouspalvelun kautta)
Pohteen tilapalvelut

Khall 15.01.2024 § 11

Kunnanhallitus on kokouksessaan 4.12.2023 päättänyt ARA:lle toimitettavasta osapäätöshakemuksesta ja hyväksynyt kunnan ja Pohteen välisen aiesopimusluonnoksen allekirjoitettavaksi. Pöytäkirja on oheismateriaalina.

ARA:n päätökset ja aiesopimus:

ARA on tehnyt Ikäihmisten palveluasuntoja koskevan osapäätöksen ja avustuspäätöksen 21.12.2023. Päätöksissä on hyväksytty korkotuettaviksi ja avustettaviksi kokonaiskustannuksiksi 11.142.851 euroa. Avustussumma on 3.850.439 € (n. 35%). Summat sisältävät arvonnlisäveroa siltä osin, kuin kustannus kohdistuu kunnan hallinnoimiin asuntoihin. Pohteen aiesopimuksen mukaisesti välivuokrattavat tilat käsitellään arvonnlisäverottomina. ARA:n päätökset ovat oheismateriaalina.

Kunnan ja Pohteen välinen aiesopimus tilojen välivuokrauksesta on allekirjoitettu 4.1.2024. Sopimus on oheismateriaalina.

Korkotukilainan hakemista varten kilpailutetaan lainat rahoituslaitoksilta ja tukihakemus ARA:lle toimitetaan liitteineen sen jälkeen kun suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että rakennuslupa voidaan hakea ja myöntää. Avustuksen ensimmäistä erää voidaan hakea maksettavaksi, kun hankkeesta on valmiina 30 %.

Rakennuttaminen:

Hankintapäätös 5.12.2023, jossa Rakennusliike Sorvoja Oy valittiin KVR-urakoitsijaksi, on saanut lainvoiman. Sopimuskatselmuskokous, jossa varmistetaan, että tilaaja ja tarjoaja ovat yhtä mieltä urakan sisällöstä, pidetään 24.1.2024 ja urakkasopimuksen allekirjoitustilaisuus 29.1.2024.

Hoiva 2025 -hankkeelle nimetty ohjausryhmä toimii myös Ikäihmisten palveluasuntojen ohjausryhmänä ja kokoontuu tarvittaessa päättämään suunnitteluratkaisuihin. Kaavoitusarkkitehti [REDACTED] on toiminut ohjausryhmän sihteerinä hankkeen alusta alkaen (2/2022 alk.) ja siihen sekä Koulu 2022 -hankkeeseen liittyvä lisäkorvaus on päättynyt 30.9.2022. Tehtäviin kuuluu osallistua myös KVR-suunnittelukokouksiin tarpeen mukaan.

Rakennuttamistehtävät hoidetaan omana työnä teknisen johtajan ja projekti-insinöörin toimesta. Palkkakustannukset aktivoidaan investointihankkeelle sovituilta osin. Teknisen johtajan aiempi lisäkorvaus Koulu 2022 -hankkeiden rakennuttamisesta on päättynyt 12/2023.

Rakennushankkeeseen tulee kiinnittää valvoja, jonka tehtäviin kuuluu mm. maanrakentamisen ja rakennusteknisten töiden laadun ja sopimuksenmukaisuuden valvonta, turvallisuus- ja kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintakoordinaattorin tehtävät sekä osallistuminen suunnittelu- ja työmaakokouksiin. Tehtävä voidaan hankkia alan toimijoilta tai palkkaamalla tehtävään oma työntekijä. Kunnan aiemmissa hankkeissa on valvojana toiminut RI [REDACTED] Ramboll Oy:n kautta. [REDACTED] kanssa on käyty keskustelua hänen mahdollisesta siirtymisestään kunnalle osapäiväiseen palvelukseen pääasiallisena tehtävänä Hoiva 2025 -hankkeiden valvontatyöt ja tarvittaessa muut työnantajan osoittamat tehtävät. Tehtävä olisi määräaikainen 60 % työajalla ja sijoittuisi Teknisten palveluiden toimialalle teknisen johtajan alaisuuteen kustannuspaikalle 008311. Syntyvät kustannukset vyörytetään investointihankkeelle palkkojen aktivoinnilla.

Valvojan tehtävät on määritelty Talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelossa (oheismateriaalina). Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan yli 12 kk kestäviin määräaikaisiin työsuhteisiin tulee saada kunnanhallituksen täyttölupa.

Sähkö- ja LVIA -töiden osalta tulee kilpailuttaa erikoisvalvonnat.

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää

- 1) merkitä ARAn päätöksen ja selostusosan mukaisen tilannekatsauksen tiedoksi ja antaa sen edelleen tiedoksi valtuustolle;
- 2) valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtajan ja kunnanjohtajan allekirjoittamaan KVR-urakkasopimuksen;
- 3) palkata RI [REDACTED] määräaikaiseen työsuhteeseen ajalle 1.3.2024 – 31.7.2026 60 % työajalla (yleistyöaika) ja työtehtävillä selostusosan mukaisesti;
- 4) maksaa RI [REDACTED] kokonaispalkkana 2520 euroa kuukaudessa;
- 5) valtuuttaa teknisen johtajan hankkimaan hankkeelle erikoisvalvonnat (Sä, LVIA);
- 6) maksaa [REDACTED] 400 euron erillislisän lisätehtävistä / kuukausi Hoiva 2025 -hankkeen ohjausryhmän sihteerin tehtävistä ajalla 1.10.2022 – 31.7.2026;
- 7) nimetä [REDACTED] rakennushankkeen projektinjohtajaksi ja maksaa hänelle 1.200 euron erillislisän lisätehtävistä / kuukausi ajalla 1.1.2024 – 31.7.2026;

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Päätös:

Valtuusto merkitsi asian tiedoksi.

Teknisen henkilöstön vähentymisen ja työkannan kasvun takia rakennustöiden valvojan [REDACTED] työaika on tarpeen muuttaa kokoaikaiseksi.

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että [REDACTED] 60% osa-aikainen palvelussuhde muutetaan kokoaikaiseksi ajalle 1.9.2024 – 31.7.2026 ja kuukausipalkaksi määrätään 4400 euroa.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Hoiva 2025 -hankkeen työryhmän kokouksessa 11.9.2024 on päätetty, että yhteistilojen parvekkeet lasitetaan ja asuntojen parvekkeisiin ja terasseihin huomioidaan rakenteissa myöhempi lasitusvalmius. Lisäksi parvekkeet varustetaan sprinklausvarauksella.

Työmaakokouksissa ja käyttäjäpalaverissa on pohdittu lasitusten teknistä toteuttamista ja päädytty täyskorkeaan pystypuitteettomaan, sisään avautuvaan parvekelasijärjestelmään. Koska lasin maksimikorkeus normaalipaksuisena on 3,0 m, joudutaan perveke- ja terassiaukkoja madaltamaan jonkin verran. Yhtenäisen ilmeen ja myöhemmän lasituksen mahdollistamiseksi, on vastaavat rakenteelliset muutokset tehtävä myös kaikkiin muihinkin parvekkeisiin ja terasseihin. Lasitettavien terassien osalta suunnitelmissa on huomioitu määräysten mukaiset sprinklaukset ja asuntojen osalle varaus putkitukseen.

Urakoitsija on laatinut lisä- ja muutostyötarjouksen, johon sisältyy lasitukset seitsemään yhteiskäyttöiseen parvekkeeseen/terassiin kolmen metrin korkuisilla laseilla sekä rakennemuutokset asuntojen osalle. Kokonaishinta tarjoukselle on 56.071,00 € (alv 0%).

Asian on valmistellut tekninen johtaja Aimo Korpi

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Rakennusliike Sorvoja Oy:n lisätyötarjouksen parvekkeiden ja terassien lasituksesta ja tarvittavista rakennemuutoksista selostusosan ja oheismateriaalina olevan tarjouksen mukaisesti.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Tiedoksi: Rakennusliike Sorvoja Oy
Tekninen johtaja
Rakennustöiden valvoja
Kaavoitusarkkitehti

Ikäihmisten palveluasuntojen KVR-urakkaan kuuluu kulunvalvottavien ovien tekninen (mekaaninen) toteutus kaapelointineen ja yhteyksineen, sekä kaikkiin lukollisiin oviin asennettavat lukkorungot Abloy Cliq- tai muille mekaanisille lukkopesille.

Kulunvalvonta, sen keskusyksiköt, ovilukijat sekä ohjelmisto ja lisenssit kuuluvat rakennuttajan hankintoihin. Rakennuttajan hankintoihin kuuluvat myös sähkölukot tarvikkeineen, sekä Abloy Cliq avainpesät. Lukitus suunnittelu on tehty yhteistyössä Caverion Suomi Oy:n kanssa hankkeen aikana ja tulevien käyttäjien (Pohde) kanssa on sovittu kulunvalvottavista ovista ja muiden ovien lukitustekniikasta.

Suunnittelussa on otettu huomioon talon monipuoliset ja erilaiset käytötavat, sekä jouheva ja helppo kulkeminen kaikissa tilanteissa. Suunnittelussa on huomioitu erityisesti esteetön kulkeminen.

Kohteen lukitus toteutetaan kahdella lukitusjärjestelmällä tässä vaiheessa. Ensimmäisen kerroksen vuokrattavissa asunnoissa käytetään lukituksena mekaanista Abloy Easy lukitusta (kustannuksien säästäminen) ja toisen kerroksen lukitusratkaisuna käytetään jo kunnalla käytössä olevaa Abloy Cliq lukitusta. Abloy Cliq lukitus liitetään kunnan nykyiseen järjestelmään ja kohteesta tehdään oma toimialue, jolloin kohteen lukituksen hallinta voidaan antaa Pohteelle.

Rakennuksen kulunvalvonta liitetään kunnan Abloy OS - järjestelmään ja kunnan omistamaan lisenssiin, jota laajennetaan kulunvalvontapisteiden lukumäärän mukaan. Kulunvalvonnan osalta tehdään myös oma toimialue, jolloin Pohteen tilojen hallinta voidaan antaa heille.

Vaikka käyttäjille tehdään omat toimialueet Abloy Cliq- ja Abloy Os- järjestelmistä, niin kunnalle jää edelleen oikeus nähdä kohteet ja tarvittaessa hallita niitä.

Oheismateriaalina tarjous, tehdyt suunnitelmat kohteesta ja sopimusluonnos.

Toteutusaikataulu ja rajapinnat tulevat Ikäihmisten palveluasuntojen KVR-urakan edistymisen aikatauluista. Aikataulut ja sopimusehdot takuuaikoiheen kirjataan laadittavaan sopimukseen.

Asian on valmistellut tekninen johtaja Aimo Korpi

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Caverion Suomi Oy:n tarjouksen Ikäihmisten palveluasuntojen lukituksesta ja kulunvalvonnasta tarjoushinnalla 98.977,61 (alv 0%) sekä valtuuttaa teknisen johtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen hankinnasta.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Khall 07.09.2026 § 215

Hoiva 2025 -hanke on päättynyt.

Liitteenä hankkeen taloudellinen loppuselvitys ja loppuraportti sekä vastaanottotarkastuksen pöytäkirja.

Oheismateriaalina hankkeen lisä- ja muutostöiden seurantalista.

Ehdotus:

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi hankkeen taloudellisen loppuselvityksen ja loppuraportin sekä lähettää ne edelleen tiedoksi valtuustolle.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Valt 23.09.2026

341/10.03.02.00/2023

Päätös: