
Tervakallion leirintäalueen käyttöoikeussopimuksen hankinta

TEKLTk 19.06.2024 § 63
449/02.08.00/2024

1. Hankinnan kohde

Sastamalan kaupunki on kilpailuttanut Tervakallion leirintäalueen käyttöoikeussopimuksen hankinnan, jolla hankitaan palveluoperaattori (Palveluntuottaja) Tervakallion leirintäalueelle. Palveluoperaattorin kanssa laaditaan vuokrasopimus tarjouspyyntöaineiston ehdoilla.

Tilaaaja on toteuttanut ennen hankinnan kilpailutusta laajan markkinakartoituksen ja selvittänyt markkinoiden nykytilanteen hankinnan kohteena olevasta kokonaisuudesta. Hankinnan kohteena olevasta kokonaisuudesta on myös tehty laaja kartoitus sekä Tilaaajan vertailuarvio vuokramallina toteuttamisena ja nyt puheena olevana käyttöoikeussopimuksen mukaisella kilpailutuksella toteuttamisena. Edellä mainittujen kartoitusten ja vertailujen aikana myös kartoitettiin markkinoiden nykytilannetta sekä palveluntuottajien kyvykkyyksiä. Markkinakartoitusten tavoitteena oli kartoittaa markkinoita ja käynnistää avoin vuorovaikutusprosessi hankintayksikön ja potentiaalisten palveluntuottajien välillä ja käydä läpi vaihtoehtoisia näkemyksiä sekä ratkaisuehdotuksia hankintayksikön vaatimuksia vastaavan hankinnan kilpailuttamiseksi. Tilaaaja pyysi kommentteja, vaihtoehtoisia näkemyksiä sekä ratkaisuehdotuksia Tilaaajan vaatimuksia vastaavan hankinnan kilpailuttamiseksi. Markkinakartoitukseen saatiin kommentteihin, vaihtoehtoiisiin näkemyksiin sekä ratkaisuehdotuksiin liittyen palautetta markkinoilta ja palautteita on huomioitu lopullisessa tarjouspyynnössä mahdollisuuksien mukaan.

2. Hankinnan sopimuskausi

Käyttöoikeussopimuksen kesto on viiden (5) vuoden määräaikainen sopimus. Hankintaan sisältyy lisäksi yksi (1) viiden (5) vuoden optiokausi, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, enintään viiden (5) vuoden ajan (5 vuotta + 5 vuotta + 5 vuotta). Option käyttö on tilaaajan oikeus, ei velvollisuus. Optioehdot perustuvat hankintalain 136 §:n 2 momentin 1 kohtaan.

Sopimuskauden enimmäiskesto on 15 vuotta (5 vuotta + 5 vuotta + 5 vuotta).

Lähtökohtaisesti sopimus jatkuu ensimmäisen viiden (5) vuoden jälkeen viisi (5) vuotta + viisi (5) vuotta periaatteella, mikäli valittu palveluntuottaja ei laiminlyö tarjouspyynnössä esitettyjä suunnitelmia.

3. Hankintamenettely

Hankinnan kilpailutus toteutetaan avoimella menettelyllä. Tarjouskilpailun perusteella laaditaan käyttöoikeussopimus ja yhteistyösopimus tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan kanssa. Käyttöoikeussopimus ja yhteistyösopimus yhdessä muodostavat vuokrasopimuksen.

Sastamalan kaupunki on toteuttanut keväällä 2024 vapaamuotoisen markkinakartoituksen potentiaalisten palveluntuottajien kanssa. Markkinakartoituksen tarkoituksena oli kartoittaa markkinoita ja käynnistää avoin vuorovaikutusprosessi hankintayksikön ja potentiaalisten palveluntuottajien välillä ja käydä läpi vaihtoehtoisia näkemyksiä sekä ratkaisuehdotuksia hankintayksikön vaatimuksia vastaavan hankinnan kilpailuttamiseksi.

Hankinnasta lähetettiin julkaistavaksi hankintailmoitus 19.04.2024 Hilma-palvelussa osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi sekä TEDissä. Hankintailmoitus julkaistiin Hilmassa 21.4.2024 ja TEDissä 23.04.2024.

Tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset tuli lähettää Tarjouspalvelu-tarjousportaalin kautta 13.05.2024 klo 23:59 mennessä. Samasta paikasta löytyivät myös kysymyksiin annetut vastaukset. Vastaukset annettiin ennen tarjousten jättämisen määräajan umpeutumista.

Tarjoaja on ollut velvollinen tarkistamaan esitetty kysymykset ja niihin annetut vastaukset sekä huomioimaan nämä osana tarjouspyyntöä ja tarjoustaan.

Kysymykset-vastaukset -osiosta tuli osa tarjouspyyntöaineistoa ja ne huomioitiin tarjouskilpailun aikana.

Tarjousten vastaanottamisen määräaika oli 03.06.2024 klo 23:59.

4. Tarjoajat

Tarjoukset avattiin 04.06.2024. Tarjousten avaustilaisuus ei ollut julkinen.

Määräaikaan mennessä tarjouksen jättivät:

5. Tarjoajien kelpoisuus

Tarjousten käsittelyn ensimmäisessä vaiheessa tarjoajien tuli täyttää kaikki tarjouspyynnössä tarjoajien soveltavuudelle asetetut vaatimukset tullakseen hyväksytyksi tarjousten käsittelyn seuraavaan vaiheeseen.

Kaikki tarjoajat vakuuttivat täyttävänsä kaikki lakisääteiset, yhteiskunnalliset ja taloudelliset kelpoisuudelle asetetut vaatimukset vastaamalla vaatimukseen "Kyllä". Tilaaaja selvittää voittaneelta tarjoajalta pyydetyt selvitykset ja todistukset ennen sopimuksen allekirjoittamista.

6. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjousten käsittelyn toisessa vaiheessa tarkistettiin tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus. Kaikkien tarjoajien tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi ja ne hyväksyttiin tarjousten laatuvertailuun.

7. Hankinnan valintaperuste

Käyttöoikeussopimuksen hankinnan kilpailutus toteutettiin pisteytyksellä (laatu 100 %) seuraavilla painoarvoilla ja periaatteilla (yksityiskohtaiset kuvaukset ja pisteytyksen mittarit on esitetty tarjouspyynnössä):

- Investointisuunnitelma: enimmäispisteet 30 p
- Toimintasuunnitelma: enimmäispisteet 40 p
- Tarjoajan nimeämän toiminnanjohtajan kokemus: enimmäispisteet 30 p

Tilaaaja lähetti Tarjouspalvelun kautta 09.06.2024 klo 9:16 täsmennyspyynnön kaikille tarjouksen jättäneille tarjoajille, jossa kaikkia tarjouksen jättäneitä tarjoajia pyydettiin täydentämään tarjousten yhteydessä toimitettujen toimintasuunnitelmien sisältöä, tarjouspyynnössä ilmoitetun kuvauksen mukaisesti. Kaikki tarjouksen jättäneet tarjoajat olivat toimittaneet vaaditun toimintasuunnitelman edellytetyn vähimmäisvaatimuksen mukaisesti, mutta kaikkien tarjouksen jättäneiden tarjoajien toimintasuunnitelma on ollut siltä osin puutteellinen, ettei Tilaaaja ole voinut pisteyttää toimitettuja toimintasuunnitelmia. Tarjouspyynnön liitteessä on kuvattu, millä periaatteilla toimintasuunnitelma pisteytetään ja Tilaaaja kaupunki pyysi kaikkia tarjoajia toimittamaan täsmennetyt toimintasuunnitelman ko.

tarjouspyynnön liitteen (Liite 1 Toimintasuunnitelman pisteytys) mukaisesti. Täsmennyspyynnön määräaika: tiistai 11.6.2024 klo 12 mennessä.

Vastaamatta jättäminen vaikuttaa tarjoajan tarjouksen pisteytykseen, toimintasuunnitelman osalta.

Hankintalain mukaan, jos tarjouksessa olevat tiedot tai asiakirjat ovat puutteellisia tai virheellisiä taikka jotkut asiakirjat tai tiedot puuttuvat, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Edellytyksenä on, että menettelyssä noudatetaan hankintalain 3 §:ssä säädettyjä periaatteita kuten syrjimättömyys- ja suhteellisuusperiaatetta. Vaikka lähtökohtana hankintamenettelyissä on tarjousten lopullisuus, tarjousmenettelyn joustavuuden ja sujuvuuden kannalta on tarkoituksenmukaista mahdollistaa tarjoajien antamissa asiakirjoissa olevien epäolennaisten puutteiden, ristiriitojen ja virheiden korjaaminen. Tämä mahdollistaa myös sen, ettei hankintayksiköllä ole velvollisuutta hylätä tarjouksia kokonaisuuden kannalta vähämerkityksellisten virheiden tai puutteiden takia. Kyseessä ei ole tarjousten tai tarjouspyynnön olennainen muuttaminen ja tällöin hankintamenettelyn asiakirjojen täsmentämisessä ja täydentämisessä noudatetaan tarjoajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta, jonka mukaisesti täsmentämis- ja täydentämismahdollisuus annetaan samalla tavalla kaikille samassa asemassa oleville tarjoajille.

Kaikki tarjouksen jättäneet tarjoajat toimittivat vastauksen Tilaajan täsmennyspyyntöön määräaikaan mennessä ja Tilaaja pystyi annetuilla tiedoilla pisteyttämään kaikkien tarjousten jättäneiden tarjoajien toimintasuunnitelman.

Tarjousvertailun mukaan eniten pisteitä sai Hovikallio Oy (2520593-4):n tarjous. Tarjousvertailun yksityiskohtaisempi vertailutaulukko on esitetty liitteessä 1. Tarjousvertailun ja pisteytyksen suoritti ulkopuolinen riippumaton hankintakonsultti Antti Savola/Novice Oy. Vertailuun ja hankintaan osallistui tilaajan puolelta tekninen johtaja Kimmo Toukoniemi, sekä yritysasiantuntija Mikko Rauva.

Tarjouskilpailun voittanut palveluntuottaja laatii käyttöoikeusopimuksen ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Tervakallion leirintäalueen vuokrauksesta Tilaajan kanssa.

Vuokran suuruus vuositasolla on kaksituhatta (2000) euroa.

Valmistelija

tekninen johtaja Kimmo Toukoniemi

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	<p>Tervakallion leirintäalueen käyttöoikeussopimuksen hankinnan palveluntuottajaksi valitaan Hovikallio Oy (2520593-4).</p> <p>Hankinnan kohteena on EU-kynnysarvon ylittävä käyttöoikeussopimuksen palveluhankinta.</p> <p>Hankintapäätöksen tultua lainvoimaiseksi, tilaaja solmii voittaneen tarjoajan kanssa kirjallisen, tarjouspyynnön mukaisen käyttöoikeussopimuksen ja yhteistyösopimuksen. Hankintapäätöksen tiedoksiannolla ei vielä solmita käyttöoikeussopimusta ja yhteistyösopimusta.</p>
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	Tekninen johtaja Kimmo Toukoniemi 040-684 2716