

LIHASTAUTILIITON PERUSKORJAUS JA INVESTOINTIHAKEMUS

Lihastautiliiton keskustoimiston (Läntinen pitkäkatu 35, Turku) tiloissa on ollut useita vuosia erilaisia sisäilma- ja tilaongelmia jo 90-luvulta lähtien. Asioita on tutkittu ja korjattu vuosien varrella kulloisenkin tilanteen mukaisesti.

Vuoden 2023 alkukeväästä osa henkilökunnasta oireili siten, että liiton hallitus valtuutti Työvaliokunnan selvittämään ja jatkotyöstämään tila- ja sisäilma-asiaa. Tämän päätöksen tiimoilta Työvaliokunta teetätti tiloissa homekoiratutkimuksen. Koirat merkitsivät yhteensä 6 eri kohtaa liiton tiloissa.

Koiratutkimuksen perusteella liitto tilasi pikaisesti Sirate Oy:ltä tarkempia tutkimuksia. Tutkimukseen sisältyi mm. 6 eri materiaalinäytettä. Samaan aikaan Työvaliokunta kiinnitti huomiota tilojen yleiseen kuntoon kuten pintamateriaaleihin, valaistukseen ja muihin osa-alueisiin ja totesi, että tilat vaativat mahdollisista muista tutkimustuloksista huolimatta myös liiton omaa peruskorjausta. Tärkeimpinä asioina yli 30 vuotta katossa olleet akustiikkalevyt (ja niistä mahdollisesti leviävät haihtalliset kuidut), lattiat ja valaistus, joka ei lähitulevaisuudessa enää täytä yleisiä valaistusvaatimuksia.

Koska STEAn investointihakemus voidaan jättää vain kerran vuodessa 31.5. päivään mennessä, liitto jätti pikaisesti investointihakemuksen. Hakemuksen jättöhetkellä tarkempia tutkimustuloksia ei oltu saatu eikä tiedossa näin ollen ollut tarkkaan se, mitä kiinteistölle tehdään esim. taloyhtiön toimesta.

STEAn kanssa keskusteltiin siitä, että hakemus jätetään, mutta sitä täydennetään 13.8. mennessä heti kun tulokset on saatu ja liitto tietää tarkemmin myös oman korjaustarpeensa ja kykenee tekemään asianmukaisen korjaussuunnitelman. Tarkoituksena oli, että korjaussuunnitelman perusteella pyydetään tarkemmat urakkatarjoukset ja valinnan perusteella kyetään täydentämään investointihakemus euromäärältään oikeanlaiseksi.

Siraten tutkimusraportti valmistui 21.6.2023. Tiloista löydettiin kahden huoneen seinästä toimenpiderajat ylittävää mikrobikasvustoa. Myös kolmannelta huoneesta tehtiin löydös, joka ei ylittänyt toimenpiderajaa. Lisäksi Siraten raportissa viitattiin tiloissa ja ilmanvaihtokanavissa oleviin teollisiin mineraalikulutuihin sekä epätiiviisiin läpivienteihin, jotka aiheuttavat ilman pääsyä kellaritiloista liiton tiloihin.

Jo aiemmin oli taloyhtiön kanssa käyty keskusteluita tilojen sisäilmanlaadusta ja mm. ilmanvaihdon ongelmista. Tässä yhteydessä oli jo sovittu, että kiinteistön ilmanvaihtokanavat tullaan puhdistamaan syksyllä 2023 heti viereisen talon purkutöiden loppumisen jälkeen.

Tutkimusraportin valmistuttua ja taloyhtiön kanssa käytyjen keskusteluiden ja katselmusten jälkeen Työvaliokunta alkoi pikaisesti selvittämään ja valmistelemaan tarkempaa korjaussuunnitelmaa ja tarjouspyyntöä omaan peruskorjaukseen liittyen. Samalla kun taloyhtiö lähti suorittamaan omia korjauksiaan ja laatimaan suunnitelmia laajempien korjausten suhteen.

Kesäloma-ajasta ja tiukoista aikatauluista johtuen liiton peruskorjaukseen liittyvä **tarjouspyyntö osoitettiin suoraan kuudelle Turun talousalueen peruskorjausta suorittavalle toimijalle**. Tarjouspyynnössä oli huomioitava se, että **tarjouksen jättäminen edellytti tutustumista tiloihin sekä riittävää aikaa myös tarjouksen laadinnalle**. Huomioitava oli myös liiton edustajien resurssit vastaanottaa katselmukseen tulijoita ja järjestää sekä koordinoita kilpailutukseen liittyviä asioita loma-aikana tiukalla aikataululla oli rajallinen. Aikataulu oli haasteellinen, koska STEA oli antanut määräpäivän 13.8.2023, johon mennessä investointihakemusta piti täydentää. Koska **peruskorjaukseen liittyi selkeästi terveydelle oleellisia elementtejä, kuten vanhat akustiikkalevyt katossa sekä mm. valaistusasetusten muuttuminen, investointihakemusta ei olisi voinut siirtää vuodelle 2024**

Jokaiseen tarjoajaan oltiin yhteydessä ja varmistettiin, että loma-ajasta huolimatta tarjouspyyntö huomataan.

Tarjouspyynnöt huonekohtaisilla korjaussuunnitelmilla lähetettiin 21.7.2023. Katselmuspäiväksi sovittiin 25.7.2023. Katselmuspäivään osallistui viisi tarjouspyynnön vastaanottajaa.

Katselmuksen aikana jokaisella oli mahdollisuus tutustua tiloihin ja esittää täsmentäviä kysymyksiä. Kysymyksistä laadittiin muistio, joka liitettiin alkuperäisen tarjouspyynnön loppuun lisäselvitys-merkinnällä (Tarjouspyyntö-versio2). Tarjouspyyntö-versio 2 lähetettiin 25.7.2023 kaikille katselmuksella olleille. Lisäksi lähetettiin erillinen sähköposti samana päivänä, jossa vielä täydennettiin mm. pistorasioihin ja valokytkeisiin liittyviä asioita.

Tarjouksia saapui määräpäivään 10.8.2023 mennessä kaikilta viideltä katselmuksessa olleelta toimijalta.

Tarjousten vertailu:

- Tarjouksista laadittiin erillinen yhteenveto excel-taulukoon tarjousten euromääräistä vertailua varten
- Tarjouspyynnössä oli pyydetty seuraavia tietoja /esitetty seuraavia asioita:
 - Hinnoittelun tulee tapahtua STEAn jaottelun mukaisesti
 - Ei toteudu Laxalin tarjouksessa, ei aiheuta tarjouksen hylkäämistä, koska ei vaikuta vertailuun
 - Ei toteudu Maeconin tarjouksessa, ei aiheuta tarjouksen hylkäämistä, koska ei vaikuta vertailuun
 - Hinnoittelu tulee tapahtua siten, että lisä- tai muista töistä ei voi laskuttaa erikseen (tarjouksen tulee sisältää kaikki kustannukset)
 - Lattiamateriaalivaihtoehto tulee esittää tarjouksessa
 - Rakennustiimin tarjouksesta puuttuu lattiamateriaalin esitys
 - Tarjousten tulee sisältää aikatauluarvio työn toteuttamiselle
 - Rakennustiimin tarjouksesta puuttuu aikatauluarvio
 - AA-pintarakennuksen tarjouksesta puuttuu aikatauluarvio
 - Tarjouspyynnössä oli maininta, että tilaaja pidättää itsellään oikeuden olla toteuttamatta jotakin työn osakokonaisuutta (kokonaisuudet oli esitetty numeroin 1-7)
 - AA-Pintarakennus esitti vaihtoehtoista hintaa joihinkin kohtiin riippuen siitä, toteutetaanko kaikki rakennuskohteet 1-7. Tarjous oli silti vertailukelpoinen ja hinta laskettavissa vertailuun
 - Laxalin tarjouksessa esitettiin myös tarjoussumman muuttumista, mikäli jokin osakokonaisuus jäisi toteuttamatta. Todettiin, että asia ei vaikuta tässä kohdin vertailtavuuteen, koska lähtökohteisesti kaikki toteutetaan
 - Valintaperusteena oli mainittu kokonaistaloudellisin vaihtoehto
 - Tarjouspyynnössä oli kuvattu työn toteutumisen olevan kiinni STEAn rahoituspäätöksestä, joka saadaan joulukuun alussa. Lisäksi oli kerrottu, että työ alkaisi myönteisen rahoituspäätöksen jälkeen vasta vuoden 2024 alkupuolella. Näin ollen tarjousten tulisi olla voimassa joulukuuhun asti
 - Mikään tarjouksista ei ollut voimassa riittävän kauan. Tarjousten katselmustilanteessa todettiin, että jokaiselta toimijalta pyydetään täsmennys tarjouksen voimassaolosta joulukuun 15. päivään asti
 - Jalo & Fagerströmin tarjous oli annettu Lihastutiliiton tarjouspyynnön pohjalla, jossa edellä mainittu aikataulu mainitaan, joten oletettavasti tarjoaja on sitoutunut tähän aikatauluun ja tarjous on voimassa riittävän kauan
 - Kaikkiin tarjoajiin (pois lukien Jalo & Fagerström) oltiin yhteydessä ja pyydettiin täsmentämään tarjouksen voimassaoloaikaa joulukuuhun asti. Kaikki tarjoajat hyväksyivät asian puhelimitse tai varmentamalla asian sähköpostitse 11.8.2023
- Todettiin, että kaikki tarjoukset ovat käsittely- ja vertailukelpoisia joistakin tietopuutteista huolimatta
- Tarjoukset ja niiden hinnat:
 - Laxal Oy, kokonaishinta 196.000 euroa
 - Turun Rakennustiimi Oy, kokonaishinta 191.300 euroa
 - Rakennusliike Jalo & Fagerström Oy, kokonaishinta 214.584 euroa
 - AA-pintarakennus Oy, kokonaishinta 267.199 euroa
 - Maecon Oy, kokonaishinta 180.089 euroa
 - Kuudes toimija TK-Saneeraus Oy ei jättänyt tarjousta
- Edullisimmaksi sekä kokonaistaloudellisesti että euromäärältään todettiin Maecon Oy:n tarjous
- Päätettiin valita toimittajaksi Maecon Oy. Tästä tehdään esitys Lihastutiliiton hallitukselle 16.8. kokoukseen
- Mikäli hallitus hyväksyy valinnan, tämän jälkeen aloitetaan tarkempi urakkaneuvottelu Maeconin kanssa ja mikäli osapuolet edelleen toteavat tarjouksen sisällön ja hintojen vastaavan tarjouspyyntöä, tämän jälkeen valinta vahvistetaan ja tarjouskilpailun päätös annetaan tiedoksi muille tarjoajille
- Varsinainen urakkasopimus ja lopullinen päätös työn aloittamisesta tehdään STEAn rahoituspäätöksen jälkeen joulukuussa 2023

Investointihakemuksessa huomioitu/erittely:

• Maeconin kokonaistarjous korjaussuunnitelman mukaisesti	180.089 euroa
• Varaus lisä- ja muutostöihin 10%	18.008 euroa
• Kalustohankinnat (kangaspäällisten tuolien vaihto, hyllyjen vaihto umpihyllyihin ja muut tarpeelliset)	20.000 euroa
• Rakennusvalvonta (ostopalvelu)	6.720 euroa
• Sosiaalitoimen/keittiön kalusteet (asennus sisällytetty varsinaiseen urakkatarjoukseen)	5.500 euroa
• Irtaimiston kuljetus ja varastointi korjauksen ajaksi	9.200 euroa
Yhteensä	239.517 euroa