

Vanhainkodin korjausurakan hankinta

Tekninen lautakunta 23.09.2025 § 79
273/02.08.00/2025

Valmistelija tekninen johtaja niina.varjo@karkola.fi puh. 044-770 2148
hallintasuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044-770 2055

Hankinta koskee Kärkölen kunnan omistaman kolmikerroksisen rakennuksen, entisen vanhainkodin, korjausurakkaa. Kohteeseen on suoritettu v.2024 kuntotutkimus, jossa havaittiin mikrobivaurioituneita rakenteita sekä ilmavuotoja rakenneliittymissä eri puolilla kys. rakennusta. Korjaushankkeen tavoitteena on poistaa todetut, sisäilmahaittaa aiheuttavat rakennevauriot, parantaa rakenneliittymien ilmatiiveyttä sekä rajoittaa epäpuhtauksien kulkeutumista sisätiloihin. Kohde on vuokrattu ja tiloissa toimii Kantamon päihdekuntoutuskeskus. Vuokralaisen kanssa on sovittu urakan toteutuksesta siten, että vuokralainen pystyy jatkamaan toimintaansa kyseisissä tiloissa koko korjausurakan ajan. Vuokralainen vapautetaan vuokravelvoitteesta rakennusurakan ajaksi.

Hankintamenettely

Hankinta on ennakoidulta arvoltaan kansalliset kynnysarvot ylittävä, joten siihen sovelletaan hankintalakia.

Hankintamenettelynä käytettiin hankintalain 32 §:n mukaista avointa menettelyä. Hankinnasta julkaistiin ilmoitus julkisten hankintojen Hilma-kanavalla 3.9.2025.

Yhteydenpito ja lisätiedot kilpailun aikana

Mahdolliset urakkaa koskevat lisäkysymykset tuli esittää Hilma-kanavalla 9.9.2025 klo 12:00 mennessä. Kysymyksiä saatiin 3 kpl ja niihin vastattiin 9.9.2025.

Tarjouksen jättäneet toimittajat

Tarjouksen jättivät määräaikaan 14.9.2025 klo 23:45 mennessä seuraavat toimittajat:

- Notocom Oy (2479857-1)
- Redo Oy (2551106-9)
- Hämeen Rakennus ja Korjaus Oy (1933820-4)
- Rakennustoimisto Anttonen Oy (0564835-9)

Tarjoustenavaus tehtiin 15.9.2025 klo 9:18 alkaen konsultin toimesta. Ensin tarkistettiin tarjoajien toimittamat tarjousasiakirjat yleisen soveltuvuuden ja vähimmäisvaatimusten toteutumisen arvioimiseksi.

Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset.

Selonottoneuvottelu halvimman tarjouksen jättäneen toimittajan kanssa pidettiin 16.9.2025.

Tarjoajien yleisen soveltuvuuden arviointi

Tarjoajien tulee toimittaa korkeintaan kolme (3) kuukautta vanhat tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1233/2006) mukaiset selvitykset ja todistukset tai muu luotettava selvitys näistä:

- Selvitys siitä, että yritys on merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonnäköverovelvollisen rekisteriin.
- Kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimen kirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat toimitettu lainmukaisestirekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys siitä, ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon.
- Selvitys siitä, että tarjoajalla ei ole verovelkarekisteriin merkittyä verovelkaa taikka veroviranomaisen antama selvitys verovelanmäärästä (verovelkatodistus) [ja selvitys siitä, että verovelkaa koskevaveronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty].
- Todistukset työntekijöiden eläkevakuutusmaksujen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymämaksusopimus on tehty.
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.
- Todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta ja tapaturmavakuutusmaksujen maksamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä tapaturmavakuutusmaksuja koskeva maksunsaajanhyväksymä maksusopimus on tehty.

Lisäksi tarjoajien tulee toimittaa seuraavat selvitykset:

- tilinpäätöstiedot kahdelta (2) viimeiseltä vuodelta. Yrityksen vuosittaisen kokonaisliikevaihdon tulee olla vähintään 500 000 euroa/vuosi vahvistettujen tilinpäätöstietojen mukaan. Liikevaihtovaatimuksen tulee täyttyä molemmilla tilinpäätöskausilla
- referenssitietoina viimeisten viiden (5) vuoden ajalta vähintään kaksi (2) tehtyä tai käynnissä olevaa hankintaa vastaavan tyyppistä urakkaa. Referenssitietona ilmoitetaan: urakkakohde, urakan arvo, urakan kesto, työselitys, urakan tilaaja
- vastaavan työjohtajan referenssitiedot soveltuvuuden osoittamiseksi. Vaatimuksena on vähintään viiden (5) vuoden työmaakokemus ja

kokemus kosteusvaurio ja/tai sisäilmaongelmakorjauksista (esitettävä vähintään kaksi (2) toimeksiantoa)

- voimassa oleva hankinnan kohteen kattava toiminnanvastuuvakuutus, jonka korvaussumma on hankinnan laajuuteen nähden riittävä, mutta vähintään 1 000 000€.

Tarjouksen vertailu ja valinta perusteluineen

Tarjoukset saatiin seuraavasti:

Toimittaja	Urakan kokonaishinta (alv 0 %)
Notocom Oy	359 000 €
Redo Oy	240 518 €
Hämeen Rakennus ja Korjaus Oy	149 900 €
Rakennustoimisto Anttonen Oy	263 600 €

Tarjouksista valittiin tarjouspyynnön mukaisesti kokonaisurakkahinnaltaan halvin Hämeen Rakennus ja Korjaus Oy:n tarjous.

Hankinnan hinta

Hankinnan kokonaishinta ilman arvonlisäveroa on 149 900 euroa.

Hankinnan kustannuksista arvioidaan noin 50 %:n kohdistuvan vuodelle 2025 ja loput sisällytetään vuoden 2026 talousarvion investointeihin.

Hankinnan kustannukset tiliöidään investoinnin projektille 9146 Vanhainkoti, kustannuspaikalle 1930 Rakennettujen kiinteistöjen ylläpito, kohteelle 1100 Vanhainkoti.

Sopimus

Hankintapäätös pannaan täytäntöön hankinnan voittajan kanssa tehtävällä kirjallisella sopimuksella, kun hankintalaissa säädetty aika on kulunut. Sopimus syntyy vasta kun kirjallinen sopimus on allekirjoitettu.

Aikataulu

Rakennuttaja on arvioinut urakan alustavaksi aikatauluksi 27.10.2025 – 27.3.2026. Varsinainen aikataulu vahvistetaan urakkaneuvotteluissa ja -sopimuksessa.

Esittelijä

tekninen johtaja Niina Varjo

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hankkia vanhainkodin korjausurakan kilpailutuksessa halvimman tarjouksen jättäneeltä Hämeen Rakennus ja Korjaus Oy:ltä tarjouksen mukaisesti kokonaisurakkahintaan 149 900 € (alv 0 %).

Päätös	Päätettiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Muutoksenhaku	Hankintaoikaisu, Valitusosoitus Markkinaoikeuteen
Jakelu	Tarjoajat