

**Rakennusteknisten töiden puitesopimusurakoitsijoiden sopimusten jatkaminen optiokaudella
1.1.2026-31.12.2027**

Tekninen lautakunta 23.11.2023 § 127

Esittelijä: Vs. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Valmistelija: Vs. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani ja tilapalvelupäällikkö Harri Lylylahti

Karkkilan kaupungin kiinteistöihin toteutetaan, ulkopuolisten urakoitsijoiden tuottamina, rakennusteknisiä saneeraus-, korjaus- ja muutoshankkeita arviolta 20 000 € - 140 000 € arvosta/vuosi (alv 0 %). Arvio on alustava ja siihen voi tulla muutoksia, eikä tilaajalla ole määräostovelvoitetta.

Kaupunkikehityksen toimiala on pyytänyt Hilma- tarjouspyyntöpalvelussa 13.10.2023 kaupungin omien kiinteistöjen rakennusteknisten töiden tekemisestä puitesopimusurakoitsijoiden tarjoukset. Hankinta ei ylitä hankintalain 25 § kynnysarvoa ja hankintamenettely on avoin. Puitesopimus laaditaan ajaksi 1.1.2024 - 31.12.2025 sekä mahdollinen optio vuosille 2026 - 2027, mistä päätetään erikseen hankintakauden päättyessä. Tarjousten vertailuperusteena oli niiden pisteytys kaupungille kokonaisedullisimman yksikköhintatarjouksen ja yleiskustannusprosenttien perusteella sekä tarjouspyynnössä edellytettyjen kaikkien tilaajan ehtojen toteutuminen.

Määräaikaan 20.11.2023 klo 12.00 mennessä tarjouksen jättivät 6 urakoitsijaa, mistä 5 tarjousta toimitettiin Hilma-palvelun välityksellä ja 1 tarjous toimitettiin kaupungin palvelupisteeseen suljetussa kirjekuoressa. Kaikki saadut tarjoukset avattiin 21.11.2021 klo 12:32, näistä 6 tarjousta Hilmasta ja 1 suljettu kirjekuoressa jätetty tarjous. Tarjousten käsittely toteutettiin kahdessa vaiheessa; ensin tarkastettiin rekistereistä tarjoajan yhteiskuntavastuiden suorittaminen ja soveltuvuus, liitteen 1 tarjousten arviointi sekä vertailupisteytys. Toisessa vaiheessa tarkastettiin jätettyjen tarjousten kelpoisuus kaikkien tilaajan määäämien ehtojen toteutumisen suhteen. Kahden tarjouksen jättäjän tarjous on jouduttu hylkäämään, koska kyseiset tarjoajat eivät ole täyttäneet kaikkia tarjouspyynnön hyväksynnälle ja soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.

Tiiti Rakennus Oy, Finn Solid Oy:n tarjoukset eivät täytä tarjouspyynnön 9.3, 9.4, 9.7, 9.8 edellytyksiä. Lisäksi Tiiti Rakennus Oy ei täyttänyt kohdassa 6.11 edellytettyä ennakkotutustumista kaupungin kohdekiinteistöihin. Tämän ehdon toteutuminen on jälkikäteen lisäselvityksellä mahdoton eikä lisäselvityksen antaminen muiden puuttuvien tietojen osalta ei korjaa vaatimusta.

Tarjouskilpailutuksessa esitettiin, että Karkkilan kaupunki valitsee enintään 5 puitesopimusurakoitsijaa. Saaduista tarjouksista laadittiin tarjousvertailu (liitteenä).

Tarjousvertailu suoritettiin tarjouspyynnön mukaisesti tarjousliitteessä annettujen tuntihintojen sekä tarjottujen yleiskustannuslisäprosenttien mukaisesti. Lopullinen valinta muodostuu näiden sekä kaikkien

tarjouspyyntöehtojen toteutumisen kautta kokonaisedullisimpien tarjousten perusteella. Eniten pisteitä vertailussa saivat Mirlux Oy, toiseksi eniten Kiinteistöpalvelu ETS Fastighetsservice Ab, kolmanneksi Asko Anttila Oy ja neljänneksi Ka-Ra Oy .

Ehdotus: Vs. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Tekninen lautakunta päättää

1) hyväksyä vuodelle 2024-2025 kiinteistöjen rakennusteknisten töiden puitesopimusurakoitsijaksi tarjouspyynnön perusteella tarjousvertailussa neljä eniten pisteitä saanutta ja kaikki tilaajan määäämät ehdot täyttävää tarjoajaa. Mirlux Oy, jonka tekemän tarjouksen kokonaispisteet olivat 83/100 pistettä, Oy Kiinteistöpalvelu ETS Fastighetsservice Ab kokonaispisteet 76,6/100 ja Asko Anttila Oy kokonaispisteet 70,9/100, Ka-Ra Oy:n jonka tekemän tarjouksen kokonaispisteet olivat 55,4/100 pistettä.

2) delegoida vs. kaupunkikehitysjohtajalle puitesopimuksen neuvottelemisen ja allekirjoittamisen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: tarjoajat
vs. kaupunkikehitysjohtaja
tilapalvelupäällikkö

Kaupunkikehityslautakunta 27.11.2025 § 48
539/02.08.00/2022

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Jani Hallenberg

Rakennusteknisten töiden puitesopimusurakoitsijoiden sopimukset ovat tällä hetkellä voimassa Asko Anttila Oy:lle, Mirlux Oy:lle, ETS Fastighetsservice Ab:lle ja Karkkilan rakennus Ka-Ra Oy:lle. Puitesopimukset laadittiin ajalle 1.1.2024-31.12.2025, sekä mahdolliset optiot vuosille 2026-2027. Puitesopimusurakoitsijoilta tiedusteltiin halukkuutta ottaa käyttöön sopimuksissa olevat optiovuodet 2026-2027. Kaikki urakoitsijat olivat halukkaita ottamaan optiovuodet käyttöön samoilla kilpailutetuilla ehdoilla ja hinnoilla kun nykyinenkin sopimus on. Tilapalveluiden esitys on että sopimusta jatketaan optioajalla 1.1.2026-31.12.2027.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1) jatkaa rakennusteknisten töiden puitesopimusurakoitsijoiden sopimuksia optiovuodelle 1.1.2026-31.12.2027.

2) päättää sopimuksien allekirjoittamisesta kokouksessa tehtävän päätöksen mukaisesti.

Käsittely: Keskustelun kuluessa esittelijä muutti päätösehdotuksensa kohtaa 2) seuraavasti:

2) kaupunkikehityslautakunta delegoi kaupunkikehitysjohtajalle sopimusten allekirjoittamisen.

Puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko muutettu päätösehdotus hyväksyä yksimielisesti ja koska kukaan ei vastustanut, totesi puheenjohtaja lautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1) jatkaa rakennusteknisten töiden puitesopimusurakoitsijoiden sopimuksia optiovuodelle 1.1.2026-31.12.2027.

2) Kaupunkikehityslautakunta delegoi kaupunkikehitysjohtajalle sopimusten allekirjoittamisen.

Täytäntöönpano:

Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö