

Kiinteistöjen kunnossapito- ja urakointitöiden puitejärjestelyn hankinta

Tekninen lautakunta 10.02.2026 § 12
745/02.08.00.02/2025

Valmistelija

Kalteva Patrik, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Hankinnan kohde

Tuusulan kunta (jäljempänä myös "Hankintayksikkö") on pyytänyt tarjouksia rakennustöitä koskevan puitejärjestelyn hankinnassa. Hankinta on jaettu seuraaviin osa-alueisiin:

- Osa-alue 1 Rakennustekniset työt (pienet toimeksiannot)
- Osa-alue 2 Rakennustekniset työt (suuret toimeksiannot)

Tarjoaja on voinut tarjota yhtä (1) tai molempia osa-alueita.

Hankinnan kohde on kuvattu tarkemmin tarjouspyynnössä sekä sen liiteasiakirjoissa.

Hankintayksikkö valitsee hankintamenettelyn lopputuloksena puitejärjestelyyn kumpaankin osa-alueeseen enintään kahdeksan (8) puitesopimustoimittajaa, joiden kanssa se tekee puitesopimukset hankinta-asiakirjoista tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Hankintailmoitus ja hankintamenettely

Hankinnassa oli kyse julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 26 §:n mukaisen EU-kynnysarvon ylittävästä urakkahankinnasta. Hankintamenettelynä oli hankintalain mukainen avoin menettely, jonka perusteella muodostetaan puitejärjestely.

Hankinnasta julkaistiin ilmoitus 3.9.2025 kansallisessa HILMA-ilmoituskanavassa numerolla 2025-029244 ja EU:n virallisen lehden lisäosassa (TED) 4.9.2025 numerolla 576088-2025.

Tarjoukset tuli toimittaa sähköisesti tarjouspalvelu.fi portaalin kautta hankintayksikölle 3.10.2025 klo 12:00 mennessä.

Tarjousten käsittely

Osa-alue 1 Rakennustekniset työt, pienet toimeksiannot

Tarjousten avaus

Hankintayksikkö vastaanotti määräaikaan 3.10.2025 klo 12:00 mennessä 42 tarjousta. Tarjoukset avattiin tarjousten jättämiselle varatun ajan päätyttyä.

Tarjouksen jätti määräaikaan mennessä seuraavat tarjoajat (aakkosjärjestyksessä):

Antinmaali Oy, ATL-Rakennushuolto Oy, BISORG GROUP Oy, City-Air Oy, Concrete Urakointi Oy, Creotek Oy, Grauline Oy, Grellar Trading Oy, Hämeen Rakennus ja Saneeraus Oy, Iskusaneeeraus Oy, J&K Rakennustekniikka Oy, J. Holopainen Oy, J. Kajolinna Oy, J. Mettiäinen

Oy, JokaRak Oy, KattoMaster Oy, Kennu Oy, Klaava Kiinteistöt Oy, KMA Rakenne Oy, Kokkoselän Rakentajat Oy, Mijorak Oy, Mirlux Oy, Oy Malgon Ltd, Parru-Yhtiöt Oy, Pylon Rakennus Oy, Rakennus Otso Oy, Rakennusliike Tanerak Oy, Rakennusliike Väättäinen Oy, Rakennus-Streng Oy, Rakennustoimisto Anttonen Oy, Redo Oy, Remoka Group Oy, Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen), Renevo Oy, Renower Oy, RKV-Tekniikka Oy, SRG-Urakointi Oy, Vasar Oy, Vilenin rakennushuolto Oy, Vilkmar Rakennus Oy, VRJ Etelä-Suomi Oy, VRS Yhtiöt Oy

Tarjoajien soveltuvuuden sekä tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen

Tarjoajien soveltuvuus

Tarjousten avaamisen jälkeen Hankintayksikkö tarkisti tarjoajien soveltuvuuden.

Seitsemän (7) tarjoajaa ei täyttänyt tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia:

BISORG GROUP Oy, Creotek Oy, J. Holopainen Oy, Kokkoselän Rakentajat Oy, Oy Malgon Ltd, Redo Oy, Remoka Group Oy

Näille tarjoajille on toimitettu erilliset perustelut hankintamenettelystä poissulkemisesta.

Muiden tarjoajien todettiin täyttävän tarjouspyynnössä tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tämän jälkeen Hankintayksikkö tarkasti soveltuvien tarjoajien tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden.

Kaksi (2) tarjousta ei täyttänyt tarjoukselle tarjouspyynnössä asetettuja vaatimuksia.

Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen), RKV-Tekniikka Oy

Näille tarjoajille on toimitettu erilliset perustelut hankintamenettelystä poissulkemisesta.

Muiden tarjousten todettiin olevan tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu

Tarjouspyynnön mukaan puitejärjestelyyn valitaan enintään kahdeksan (8) puitesopimustoimittajaa kummallekin osa-alueelle, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta. Mikäli tarjouksen jättäneitä tarjoajia on enemmän kuin valittava enimmäismäärä, vertailee hankintayksikkö tarjoukset alla mainittuja kokonaistaloudellisen edullisuuden kriteereitä käyttäen.

Tarjouspyynnön mukaan tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin valintaperustein:

- Työnjohtajan tuntihinta, enintään 10 pistettä; ja
- Työntekijän tuntihinta, enintään 90 pistettä

Halvimman työnjohtajan tuntihinnan ilmoittanut tarjoaja sai 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet laskettiin kaavalla: halvin tarjottu hinta / tarjoajan tarjoama hinta * 10 pistettä = pisteiden määrä.

Halvimman työntekijän tuntihinnan ilmoittanut tarjoaja sai 90 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet laskettiin kaavalla: halvin tarjottu hinta / tarjoajan tarjoama hinta * 90 pistettä = pisteiden määrä.

Tarjoajan työnjohtajan ja työntekijän tuntihintojen yhteenlasketut pisteet muodostavat tarjoajan kokonaispisteet.

Koska tarjouksen jättäneitä tarjoajia oli enemmän kuin puitejärjestelyyn valittava enimmäismäärä, vertaili Hankintayksikkö tarjoukset tarjouspyynnössä ilmoitettujen kokonaistaloudellisen edullisuuden kriteereitä käyttäen. Tarjoajat saivat tarjousvertailussa pisteitä seuraavalla tavalla:

Tarjoaja	Työnjohtajan hintapisteet	Työntekijän hintapisteet	Yhteispisteet	Sijoitus
Kennu Oy	90,00000	7,35294	97,35294	1
Vilenin rakennushuolto Oy	83,21918	7,81250	91,03168	2
Vilkmar Rakennus Oy	81,00000	7,14286	88,14286	3
Rakennusliike Väättäinen Oy	77,76000	8,00000	85,76000	4
Antinmaali Oy	76,17555	7,83699	84,01254	5
Rakennustoimisto Anttonen Oy	75,93750	7,81250	83,75	6
SRG-Urakointi Oy	76,29513	6,80272	83,09785	7
City-Air Oy	75,93750	6,57895	82,51645	8
Mirlux Oy	75,93750	6,25000	82,18750	9
Grellar Trading Oy	69,42857	8,62069	78,04926	10
J&K Rakennus-tekniikka Oy	71,47059	5,20833	76,67892	11
JokaRak Oy	67,50000	6,57895	74,07895	12
ATL-Rakennus-huolto Oy	65,2349	5,74713	70,98203	13
Grauline Oy	63,94737	6,57895	70,52632	14
Klaava Kiinteistöt Oy	63,28125	6,51042	69,79167	15
Parru-Yhtiöt Oy	63,94737	5,00000	68,94737	16
Rakennus Otso Oy	63,94737	5,00000	68,94737	16
Rakennus-Streng Oy	62,46787	6,42674	68,8946	18
Pylon Rakennus Oy	64,80000	3,84615	68,64615	19
Concrete Urakointi Oy	63,77953	3,79420	67,57373	20
Renower Oy	60,97867	6,27353	67,25220	21
Hämeen Rakennus ja Saneeraus Oy	63,94737	2,84091	66,78828	22
Renevo Oy	61,51899	4,54545	66,06444	23
Vasar Oy	59,26829	5,31915	64,58744	24
Mijorak Oy	58,65315	4,82719	63,48034	25
Iskusaneeraus Oy	57,85714	5,55556	63,41270	26

Rakennusliike Tanerak Oy	56,51163	3,62319	60,13482	27
KMA Rakenne Oy	54,00000	4,54545	58,54545	28
J. Kajolinna Oy	53,40659	4,50450	57,91110	29
VRS Yhtiöt Oy	54,00000	3,84615	57,84615	30
J. Mettiäinen Oy	54,00000	3,33333	57,33333	31
VRJ Etelä-Suomi Oy	51,70213	4,16667	55,86879	32
KattoMaster Oy	50,62500	4,80769	55,43269	33

Osa-alue 2 Rakennustekniset työt, suuret toimeksiannot

Tarjousten avaus

Hankintayksikkö vastaanotti määräaikaan 3.10.2025 klo 12:00 mennessä 31 tarjousta. Tarjoukset avattiin tarjousten jättämislle varatun ajan päätyttyä.

Tarjouksen jätti määräaikaan mennessä seuraavat tarjoajat (aakkosjärjestyksessä):

Agomar Oy, ATL-Rakennushuolto Oy, BISORG GROUP Oy, City-Air Oy, Concrete Urakointi Oy, Grauline Oy, Grellar Trading Oy, Hämeen Rakennus ja Saneeraus Oy, J&K Rakennustekniikka Oy, J. Kajolinna Oy, JokaRak Oy, KattoMaster Oy, Klaava Kiinteistöt Oy, Kokkoselän Rakentajat Oy, Mijorak Oy, Mirlux Oy, Oy Malgon Ltd, Parru-Yhtiöt Oy, Pylon Rakennus Oy, Rakennus Otso Oy, Rakennusliike Tanerak Oy, Rakennusliike Väättäinen Oy, Rakennustoimisto Anttonen Oy, Redo Oy, Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen), Renevo Oy, Renower Oy, RKV-Tekniikka Oy, SRG-Urakointi Oy, VRJ Etelä-Suomi Oy, VRS Yhtiöt Oy

Tarjoajien soveltuvuuden sekä tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen

Tarjoajien soveltuvuus

Tarjousten avaamisen jälkeen Hankintayksikkö tarkisti tarjoajien soveltuvuuden.

Kolme (3) tarjoajaa ei täyttänyt tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.

BISORG GROUP Oy, J. Kajolinna Oy, Oy Malgon Ltd

Näille tarjoajille on toimitettu erilliset perustelut hankintamenettelystä poissulkemisesta.

Muiden tarjoajien todettiin täyttävän tarjouspyynnössä tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tämän jälkeen Hankintayksikkö tarkasti soveltuvien tarjoajien tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden.

Yksi (1) tarjous ei täyttänyt tarjoukselle tarjouspyynnössä asetettuja edellytyksiä.

Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen)

Tälle tarjoajalle on toimitettu erilliset perustelut hankintamenettelystä poissulkemisesta.

Muiden tarjousten todettiin olevan tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu

Tarjouspyynnön mukaan puitejärjestelyyn valitaan enintään kahdeksan (8) puitesopimustoimittajaa kummallekin osa-alueelle, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta. Mikäli tarjouksen jättäneitä tarjoajia on enemmän kuin valittava enimmäismäärä, vertailee hankintayksikkö tarjoukset alla mainittuja kokonaistaloudellisen edullisuuden kriteereitä käyttäen.

Tarjouspyynnön mukaan tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin valintaperustein:

- Työnjohtajan tuntihinta, enintään 10 pistettä; ja
- Työntekijän tuntihinta, enintään 90 pistettä

Halvimman työnjohtajan tuntihinnan ilmoittanut tarjoaja sai 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet laskettiin kaavalla: halvin tarjottu hinta / tarjoajan tarjoama hinta * 10 pistettä = pisteiden määrä.

Halvimman työntekijän tuntihinnan ilmoittanut tarjoaja sai 90 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet laskettiin kaavalla: halvin tarjottu hinta / tarjoajan tarjoama hinta * 90 pistettä = pisteiden määrä.

Tarjoajan työnjohtajan ja työntekijän tuntihintojen yhteenlasketut pisteet muodostavat tarjoajan kokonaispisteet.

Koska tarjouksen jättäneitä tarjoajia oli enemmän kuin puitejärjestelyyn valittava enimmäismäärä, vertaili Hankintayksikkö tarjoukset tarjouspyynnössä ilmoitettujen kokonaistaloudellisen edullisuuden kriteereitä käyttäen. Tarjoajat saivat tarjousvertailussa pisteitä seuraavalla tavalla:

Tarjoaja	Työnjohtajan hintapisteet	Työntekijän hintapisteet	Yhteispisteet	Sijoitus
Rakennusliike Väättäinen Oy	7,14286	90,00000	97,14286	1
Rakennustoimisto Anttonen Oy	7,81250	87,89063	95,70313	2
SRG-Urakointi Oy	6,80272	88,30455	95,10727	3
City-Air Oy	6,57895	87,89063	94,46957	4
Mirlux Oy	6,25000	87,89063	94,14063	5
J&K Rakennus- tekniikka Oy	5,20833	82,72059	87,92892	6
Grellar Trading Oy	4,54545	80,35714	84,90260	7
JokaRak Oy	6,57895	78,12500	84,70395	8

ATL-Rakennus-huolto Oy	5,74713	75,50336	81,25048	9
Grauline Oy	6,57895	74,01316	80,59211	10
Hämeen Rakennus ja Saneeraus Oy	6,49351	74,01316	80,50666	11
Klaava Kiinteistöt Oy	6,51042	73,24219	79,75260	12
Kokkoselän Rakentajat Oy	5,10204	74,01316	79,11520	13
Parru-Yhtiöt Oy	5,00000	74,01316	79,01316	14
Rakennus Otso Oy	5,00000	74,01316	79,01316	14
Pylon Rakennus Oy	3,84615	75,00000	78,84615	16
Renevo Oy	4,54545	74,01316	78,55861	17
Concrete Urakointi Oy	3,88863	73,81890	77,70753	18
RKV-Tekniikka Oy	5,55556	72,11538	77,67094	19
Redo Oy	4,90677	70,80816	75,71493	20
Renower Oy	3,16456	70,57716	73,74172	21
Mijorak Oy	3,92218	67,88559	71,80777	22
Rakennusliike Tanerak Oy	3,62319	65,40698	69,03017	23
VRS Yhtiöt Oy	5,55556	62,50000	68,05556	24
VRJ Etelä-Suomi Oy	4,23729	62,50000	66,73729	25
Agomar Oy	4,16667	59,84043	64,00709	26
KattoMaster Oy	2,94118	58,59375	61,53493	27

Hankintasopimus

Hankintasopimus ei synny vielä hankintapäätöksestä ilmoittamalla vaan vasta, kun odotusaika 14 päivää on kulunut ja hankintayksikkö ja hankintapäätöksellä valittu puitesopimustoimittaja ovat molemmat allekirjoittaneet kirjallisen hankintasopimuksen.

Ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista valitulta urakoitsijoilta tarkistetaan tilaajavastuulain (1233/2006) mukaiset selvitykset työnantajavelvoitteiden täyttymisestä.

Hankinta-asiakirjojen julkisuus

Hankintalain 138 §:n mukaan hankintayksikön asiakirjojen julkisuuteen ja asiakirjoista perittäviin maksuihin sekä asianosaisen tiedonsaantioikeuteen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), jos hankintayksikkö on mainitun lain 4 §:ssä tarkoitettu viranomainen tai jos sen on muualla laissa olevan säännöksen perusteella noudatettava sanottua lakia.

Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintaa koskevien päätösten tekemisen yhteydessä. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Salassa pidettäviä ovat kuitenkin tarjoajien liikesalaisuudet.

Esittelijä	tilapalvelupäällikkö Lange Kai
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää - sulkea edellä esitetyillä perusteilla tarjouskilpailusta seuraavat tarjoajat: Osa-alue 1: -BISORG GROUP Oy -Creotek Oy -J. Holopainen Oy - Kokkoselän Rakentajat Oy -Oy Malgon Ltd -Redo Oy -Remoka Group Oy - Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen) -RKV-Tekniikka Oy Osa-alue 2: -BISORG GROUP Oy -J. Kajolinna Oy -Oy Malgon Ltd - Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen) - valita edellä esitetyillä perusteilla puitejärjestelyyn urakoitsijoiksi seuraavat tarjoajat: Osa-alue 1 Rakennustekniset työt, pienet toimeksiannot: 1.Kennu Oy 2.Vilenin rakennushuolto Oy 3.Vilkmar Rakennus Oy 4.Rakennusliike Väätäinen Oy 5.Antinmaali Oy 6.Rakennustoimisto Anttonen Oy 7.SRG-Urakointi Oy 8.City-Air Oy Osa-alue 2 Rakennustekniset työt, suuret toimeksiannot: 1.Rakennusliike Väätäinen Oy 2.Rakennustoimisto Anttonen Oy 3.SRG-Urakointi Oy 4.City-Air Oy 5.Mirlux Oy 6.J&K Rakennustekniikka Oy 7.Grellar Trading Oy 8.JokaRak Oy
Päätös	Tekninen lautakunta päätti - sulkea edellä esitetyillä perusteilla tarjouskilpailusta seuraavat tarjoajat: Osa-alue 1: -BISORG GROUP Oy -Creotek Oy -J. Holopainen Oy - Kokkoselän Rakentajat Oy -Oy Malgon Ltd -Redo Oy -Remoka Group Oy - Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen) -RKV-Tekniikka Oy Osa-alue 2: -BISORG GROUP Oy -J. Kajolinna Oy -Oy Malgon Ltd - Remount Rtk Oy (Rakennustyö Karvonen) - valita edellä esitetyillä perusteilla puitejärjestelyyn urakoitsijoiksi seuraavat tarjoajat: Osa-alue 1 Rakennustekniset työt, pienet toimeksiannot: 1.Kennu Oy 2.Vilenin rakennushuolto Oy 3.Vilkmar Rakennus Oy 4.Rakennusliike Väätäinen Oy 5.Antinmaali Oy 6.Rakennustoimisto Anttonen Oy 7.SRG-Urakointi Oy 8.City-Air Oy Osa-alue 2 Rakennustekniset työt, suuret toimeksiannot: 1.Rakennusliike Väätäinen Oy 2.Rakennustoimisto Anttonen Oy 3.SRG-Urakointi Oy 4.City-Air Oy 5.Mirlux Oy 6.J&K Rakennustekniikka Oy 7.Grellar Trading Oy 8.JokaRak Oy