

Rakennus Kymppi, kokonaisurakoitsijan valinta

Tekninen lautakunta 20.01.2026 § 3
809/02.08.00.02/2025

Valmistelija

Laurila Riitta, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Esittely ja hankinnan kohde

Tuusulan kunta/Tilapalvelut on pyytänyt urakkatarjoukset Rakennus Kympin peruskorjauksen ja käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisesta kokonaisurakkana. Kokonaisurakassa rakennusurakoitsija toimii päätoteuttajan roolissa ja LVIAS-urakat ovat päätoteuttajan aliurakoina. Kunta on sopimussuhteessa ainoastaan kokonaisurakoitsijaan.

Rakennus Kymppi on vanhin säilynyt Tuusulan Hyrylän varuskuntarakennuksista. Se on asemakaavalla suojeltu kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaana. Rakennus Kymppi on rakennettu alun perin miehistökasarmiksi vuonna 1862 ja muutettu 1940-luvulla 10 asunnon asuinrakennukseksi. Rakennus Kympin peruskorjauksen yhteydessä käyttötarkoitus muutetaan opetustoimintaa palvelevaksi rakennukseksi. Rakennus sijaitsee samassa pihapiirissä lukio- ja kulttuuritalo Monion kanssa.

Kokonaisurakasta julkaistiin hankintailmoitus Hankintailmoitukset.fi (HILMA) portaalissa 22.10.2025 (versio 1) ja 3.11.2025 (versio 2) numerolla 2025-033284. Hankintamenettelynä oli avoin menettely.

Hankinnassa noudatetaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia (1397/2016). Hankinnan arvo alittaa hankintalain 26 §:ssä ilmoitetun EU-kynnysarvon.

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkysymyksiä. Määräaikaan 10.11.2025 15.00 mennessä saatiin 20 kpl kysymyksiä. Esitettyihin kysymyksiin vastattiin tarjouspalvelu.fi -portaalin kautta 12.11.2025 mennessä.

Saapuneet tarjoukset ja tarjousten käsittely

Tarjouksia saatiin asetettuun määräaikaan 26.11.2025 klo 12:00 mennessä kahdeksan (8) kappaletta.

Tarjoukset avattiin tarjousten jättämislle varatun ajan päätyttyä.

Tarjousten avauspöytäkirja on tämän päätöksen liitteenä.

Tarjouksen jätti määräaikaan mennessä seuraavat tarjoajat (aakkosjärjestyksessä):

- ATL-Rakennushuolto Oy

- Bfront Oy
- Grellar Trading Oy
- KUMONI Oy
- Pylon Rakennus Oy
- Rakennus Oy Antti J. Ahola
- Rakennusliike Kemppe Oy
- Restok Oy

Tarjoajien kelpoisuus ja tarjousten tarjouspyynnönmukaisuus

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi.

Kaikki tarjoajat todettiin täyttävän tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuudelle asetetut vaatimukset.

Kaksi tarjousta ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia ja ne joudutaan hylkäämään.

Näille tarjoajille on toimitettu erilliset perustelut hankintamenettelystä poissulkemisesta.

Muiden tarjoajien todettiin täyttävän tarjouspyynnössä tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousvertailu

Tarjousten vertailuperusteena oli kokonaistaloudellisesti halvin hinta. Vertailuhintana oli urakkahinta ja option hinta yhteenlaskettuina.

Tarjousasiakirjoissa on vähimmäisvaatimukset asetettu riittävän korkealle, jolloin vertailtavaksi jää vain hinta (alv 0%).

- ATL-Rakennushuolto Oy, 2 559 320,00 euroa
- Bfront Oy, 2 893 000,00 euroa
- Pylon Rakennus Oy, 2 111 900,00 euroa
- Rakennus Oy Antti J. Ahola, 2 625 156,00 euroa
- Rakennusliike Kemppe Oy, 2 437 000,00 euroa
- Restok Oy, 2 288 125,00 euroa

Selonottoneuvotteluihin pyydettiin halvimman tarjouksen antanut tarjoaja Pylon Rakennus Oy. Neuvottelut pidettiin 8.1.2026.

Hankintapäätös ja sopimus

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Pylon Rakennus Oy, kokonaishintaan 2 111 900,00 euroa (alv 0 %).

Hankintapäätöksen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä. Valitun toimittajan kanssa tehdään kirjallinen hankintasopimus, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman.

Sopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut päätöksen valitusosoituksineen tiedoksi.

Toimivalta

Hallintosäännön hankintoja koskevan toimivaltataulukon mukaan tekninen lautakunta päättää investointihankinnoista, joiden arvo ylittää 2 000 000 euroa.

Esittelijä

tilapalvelupäällikkö Lange Kai

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää

- valita tarjouskilpailussa edullisimman tarjouksen antaneen Pylon Rakennus Oy:n toteuttamaan Rakennus Kympin muutos- ja peruskorjauksen kokonaisurakkana hintaan 2 111 900,00 euroa (alv 0%).
- valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti

- valita tarjouskilpailussa edullisimman tarjouksen antaneen Pylon Rakennus Oy:n toteuttamaan Rakennus Kympin muutos- ja peruskorjauksen kokonaisurakkana hintaan 2 111 900,00 euroa (alv 0%).
- valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen.