



## **TEKNIikka JA LIIKENNE**

**Rakennustekniikka**

**Rakennustuotantotekniikka**

## **INSINÖÖRITYÖ**

### **ESIVALINTAKRITEERIT JA -LIITTEET JULKISISSA TARJOUSKOHTEISSA**

**Työn tekijä: Mika Hautaviita  
Työn ohjaaja: Päivi Huomo  
Työn ohjaaja: Timo Riikonen**

**Työ hyväksytty: \_\_. \_\_. 2011**



## **ALKULAUSE**

Tämä opinnäytetyö tehtiin Lemminkäinen Talo Oy:lle. Haluan kiittää laskentapäällikkö Päivi Huumoa ja koulun ohjaajaa Timo Riikosta, jotka ohjeistivat projektissa.

Työ tehtiin Metropolian rakennustekniikan koulutusohjelman insinöörityönä.

Nummelassa 25.8.2011

Mika Hautaviita

## OPINNÄYTETYÖN TIIVISTELMÄ

<b>Työn tekijä:</b> Mika Hautaviita	
<b>Työn nimi:</b> Esivalintakriteerit ja -liitteet julkisissa tarjouskohteissa	
<b>Päivämäärä:</b> 25.8.2011	<b>Sivumäärä:</b> 36 + 8 sivua
<b>Koulutusohjelma:</b> Rakennustekniikka	<b>Ammatillinen suuntautuminen:</b> Rakennustuotantotekniikka
<b>Työn ohjaaja:</b> Timo Riikonen <b>Työn ohjaaja:</b> Päivi Huumo	
<p>Julkisessa rakentamisessa urakoitsijat valitaan käyttäen kolmea eri valintatapaa. Avoimessa kilpailumenettelyssä kaikki halukkaat voivat ilmoittautua tarjouskilpailuun. Suljetussa menettelyssä tarjouspyynnöt lähetetään ennalta valituille urakoitsijoille. Esivalintaa käytetään, kun tarjouskilpailuun halutaan parhaiten soveltuvia urakoitsijoita.</p> <p>Riippuen tarjouskilpailun kilpailumenettelystä rakennuttaja valitsee ilmoittamallaan valintaperusteella joukon urakoitsijoita lopulliseen tarjouskilpailuun. Ilmoitukset ja hakemukset tulee tehdä hankinta- ja hallintolain mukaan. Esivalinnassa on kriteereitä, joiden mukaan tarjoajat valitaan, mutta yleensä lopullisen tarjouskilpailun ratkaisee halvin hinta.</p> <p>Yleensä rakennuttajat vaativat tarjoajia lähettämään selvityksen taloudellisesta tilanteesta ja tilaajavastuulain edellyttämät viranomaispaperit. Edellä mainittujen lisäksi tarjoajilta kysytään useimmiten takuuaikoja, referenssejä, koulutusta sekä kokemusta.</p> <p>Esivalintakriteereitä ovat muun muassa tilaajavastuulain edellyttämät asiakirjat, referenssit, laadunvarmistus, tilikertomus, käytettävät aliurakoitsijat, työvoima ja henkilöstön koulutus. Hankintamenettelynä käytetään joko rajoitettua tai avointa menettelyä.</p> <p>Tämä työ tehtiin Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseudun laskennan avuksi. Lopputuloksena on laadittu taulukko, jossa valintaperusteet ja pyydetyt liitteet on jaoteltu.</p>	
<b>Avainsanat:</b> Tilaajavastuulaki, hankintalaki, valintaperuste, esivalintakriteeri	

## ABSTRACT

<b>Name:</b> Mika Hautaviita	
<b>Title:</b> Pre selection criteria and -attachments in public tender locations	
<b>Date:</b> 25.8.2011	<b>Number of pages:</b> 36 + 8 pages
<b>Department:</b> Construction engineering	<b>Study Programme:</b> Building engineering
<b>Instructor:</b> Timo Riikonen	
<b>Supervisor:</b> Päivi Huumo	
<p>Public construction contractors are selected using three different selection method. Open competitive process, any interested contractor can register to competition. Closed competitive process the procedure will be sent only to certain contractors. Priority is to be used when the competition only to the suitable contractors.</p> <p>Depending on the competitive tendering procedures for the subscriber selects the criteria notified by the contractor to do the job. The selection criteria include scoring, with emphasis on different areas of expertise contractor. Also, the cheapest on most economical price of the construction period can be selected contractor. Generally, the contractor must send the documents required by the law tilaajavastuu subscriber. References and quality assurance is also of great importance in construction.</p> <p>This thesis deals with the procurement and construction law tilaajavastuu that are really important things when making the contract. Competition works contract is seen as forms of responsibilities between the parties as well as what things to different parties should be treated. Agreement should be taken into account when making the documents and the validity on the order to tender the required items.</p> <p>The subscriber's contract required attachments are enrolling for the competition, including the law tilaajavastuu documents, references, quality assurance, financial report, manpower and staff training. Public procurement to be used, either restricted or open procedure.</p> <p>This work was Lemminkäinen Talo Oy, Helsinki metropolitan area census help. The result is a table compiled, where the selection criteria and the required attachments are divided.</p>	
<b>Keywords:</b> The law Tilaajavastuu, acquisition, document	

## SISÄLLYS

<b>ALKULAUSE</b>	<b>2</b>
<b>OPINNÄYTETYÖN TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>4</b>
<b>SISÄLLYS</b>	<b>5</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>1</b>
1.1 Tavoite	1
1.2 Tutkimuskysymykset	1
1.3 Rajaus	1
1.4 Rakenne	1
<b>2 LAKI JULKISISTA HANKINNOISTA</b>	<b>3</b>
2.1 Tarkoitus	3
2.2 Tarjouspyynnön vaatimukset	3
2.3 Tarjouksen vaatimukset	4
<b>3 KILPAILUMENETTELY</b>	<b>6</b>
3.1 Avoin	6
3.2 Rajoitettu	6
3.3 Suljettu	6
<b>4 ASIAKIRJOJEN LUOKITTELU</b>	<b>7</b>
4.1 Tekniset	7
4.2 Kaupalliset	7
4.3 Pätevyysjärjestys	7
<b>5 LASKENTAPROSESSIN ETENEMINEN</b>	<b>8</b>
<b>5.1 Tarjouspyyntövaihe</b>	<b>8</b>
5.1.1 <i>Tarjouspyyntöjen hankinta</i>	8
5.1.2 <i>Tarjouspyyntöjen käsittely</i>	8
5.1.3 <i>Laskentapäätös</i>	8
5.1.4 <i>Laskennan aloituskokous</i>	8
<b>5.2 Kustannusarviovaihe</b>	<b>8</b>
5.2.1 <i>Määrälaskenta</i>	8
5.2.2 <i>Ennakkotarjoukset</i>	9
5.2.3 <i>Laskentavaiheen tuotannon suunnittelu</i>	9
5.2.4 <i>Hinnoittelu</i>	9
5.2.5 <i>Tarjouspalaveri</i>	9

5.2.6	<i>Urakkaneuvotteluun valmistautumispalaveri</i>	9
5.2.7	<i>Urakkaneuvottelut</i>	9
5.2.8	<i>Valmistelukokous</i>	10
5.2.9	<i>Urakkasopimus</i>	10
<b>5.3</b>	<b>Tarjousten käsittely rakennuttajalla</b>	<b>10</b>
5.3.1	<i>Rakennuttaja tekee virheen prosessin aikana</i>	10
5.3.2	<i>Suunnitelmat muuttuvat tai taloudellinen tilanne muuttuu</i>	10
5.3.3	<i>Tarjoaja tekee virheen</i>	11
5.3.4	<i>Tarjoajalle sattuu ilmaisuerehdys</i>	11
5.3.5	<i>Tarjouksen hinta on poikkeuksellisen alhainen</i>	11
<b>6</b>	<b>TARJOUSTEN LIITEASIAKIRJAT ESIMERKKIKOHTAISISSA</b>	<b>12</b>
<b>6.1</b>	<b>Esimerkkikohteiden kuvaus</b>	<b>12</b>
6.1.1	<i>Esimerkkikohde 1</i>	12
6.1.2	<i>Esimerkkikohde 2</i>	13
6.1.3	<i>Esimerkkikohde 3</i>	13
<b>6.2</b>	<b>Yhteenveto liiteasiakirjoista</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>TILAAJAVASTUULAKI</b>	<b>15</b>
<b>7.1</b>	<b>Lain tarkoitus</b>	<b>15</b>
<b>7.2</b>	<b>Lain piiriin kuuluvat</b>	<b>15</b>
<b>7.3</b>	<b>Lain piirin ulkopuolella olevat</b>	<b>15</b>
<b>7.4</b>	<b>Tilajavastuulain mukaiset viranomaispaperit</b>	<b>16</b>
7.4.1	<i>Sopijapuolen ollessa seuraavanlainen viranomaistodistuksia ei tarvitse toimittaa</i>	16
7.4.2	<i>Viranomaistodistusten toimitus</i>	17
7.4.3	<i>Laiminlyöntimaksu</i>	17
<b>7.5</b>	<b>Rakentamisen laatu RALA ry</b>	<b>18</b>
7.5.1	<i>Yleistä</i>	18
7.5.2	<i>RALA-pätevyys</i>	18
<b>8</b>	<b>TARJOUSTEN VALINTAPERUSTEET</b>	<b>20</b>
<b>8.1</b>	<b>Valintakriteerit</b>	<b>20</b>
<b>8.2</b>	<b>Vertailuperusteiden käyttö</b>	<b>21</b>
<b>8.3</b>	<b>KHO:n tapauksia valintaperusteista</b>	<b>22</b>
8.3.1	<i>KHO 16.2.2005 T 322 lentoliikenteen palveluiden kilpailuttaminen</i>	22
8.3.2	<i>MAO:210/05 kopiokoneiden hankkiminen</i>	22
8.3.3	<i>KHO 12.12.2003 T 3202 asfalttiurakka</i>	22
<b>8.4</b>	<b>KHO:n tapauksia soveltuvuuden täsmentämisestä</b>	<b>23</b>
8.4.1	<i>KHO 22.4.2004 T 1008</i>	23
8.4.2	<i>KHO:2001:57</i>	23
8.4.3	<i>KHO 17.10.2005 T 2608</i>	23
<b>9</b>	<b>HAASTATTELUT</b>	<b>24</b>
<b>9.1</b>	<b>Helsingin Asuntotuotantotoimisto Oy, peruskorjausrakentamisen projektipäällikkö Ulla Mehik</b>	<b>24</b>
<b>9.2</b>	<b>Espoonkruunu Oy, projektipäällikkö Heikki Taivainen</b>	<b>25</b>

**10 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA**

**26**

**VIITELUETTELO**

**28**

## **1 JOHDANTO**

### **1.1 Tavoite**

Tämän insinööriyön tavoitteena on tutkia Lemminkäinen Talo Oy:n tekemiä hakemuksia rakennushankkeiden tarjouskilpailuihin. Työn päätavoitteena on laatia taulukko, josta käy ilmi eri rakennuttajien pyytämät liiteasiakirjat ja selvitykset esivalintavaiheessa lähetettäviin hakemuksiin. Lisäksi tavoitteena on tutkia tilaajien tekemissä ilmoituksissa haluttuja valintaperusteita.

### **1.2 Tutkimuskysymykset**

Tässä insinööriyössä käsitellään, miten tarkkoja rakennuttajat ovat vaati-  
missaan esivalintakriteereissä. Kuinka yleistä on tulla valituksi urakoitsijaksi  
joillain muilla tavoin kuin hintaperusteella. Onko hakemuksia hylätty jonkin  
pienen puutteen takia sekä mihin suuntaan ollaan tulevaisuudessa menos-  
sa.

### **1.3 Rajaus**

Insinööriyössä käsitellään rakennusalan julkisia hankkeita. Hankkeita, joi-  
den tarjouspyynnöt on saatu kilpailumenettelyllä. Tässä insinööriyössä  
Lemminkäinen Talo Oy:lle lähetetyt ilmoitukset on rajattu vuodelle 2010 ja  
ovat lopputuloksena laaditussa taulukossa aikajärjestyksessä. Tutkittuja koh-  
teita on yhteensä 56 kpl.

### **1.4 Rakenne**

Insinööriyö etenee ensin teoria- ja lakiosuudella, jonka jälkeen tutkitaan teh-  
tyjä tarjouksia. Lopputuloksena saadaan aikaan taulukko, johon on jaoteltu  
esivalintavaiheessa annetut ja pyydetyt liitteet.

Ensimmäisenä kerrotaan julkisten hankintojen laista. Kuvataan, mitä varten  
kyseinen laki on tehty sekä mitä tarjouspyynnöissä ja tarjouksissa tulee olla.

Luvussa 3 kuvataan rakennusalan yleisimmät tavat järjestää urakkakilpailu  
julkisissa hankkeissa.

Seuraavaksi insinööri työ etenee urakkasopimukseen kuuluvien asiakirjojen jaottelulla. Kerrotaan, mitä eri asiakirjoja on olemassa ja minkä otsikon alle ne kuuluvat sekä pätevyysjärjestys.

Luku 5 pitää sisällään Lemminkäinen Talo Oy:n laskentaprosessin eri vaiheet. Prosessi alkaa tarjouspyyntövaiheesta etenemällä mahdolliseen urakkasopimuksen tekoon asti.

Seuraavassa luvussa on otettu tietyltä aikaväliltä esimerkkikohteita, jotka kuvataan pääpiirteittäin. Tässä luvussa on koko insinööri työn päätavoite, josta syntyy taulukko. Siihen on eritelty selkeästi eri tarjouspyyntöryhmien pyytämät liiteasiakirjat erilaisissa hankkeissa.

Tämän jälkeen työssä edetään esittämällä lain mukaiset vaatimukset urakoitsijoita valittaessa. Luku pitää sisällään mitä, eri asioita tilaajan vastuulla on selvittää käytettäessä ulkopuolista työvoimaa.

Työn loppuvaiheissa kuvataan, mitä vertailuperusteita eri rakennuttajilla on käytössään. Haastattelut kertovat, mitä todellisuudessa urakoitsijoilta vaaditaan ja edellytetään.

Lopuksi kerrotaan työstä syntyneet johtopäätökset sekä kootaan tehdyn työn aikaansaannokset lyhyeksi luvuksi 10.

## **2 LAKI JULKISISTA HANKINNOISTA**

### **2.1 Tarkoitus**

Lain tarkoituksena on varmistaa, että valtion, kuntien viranomaisten sekä muiden hankintayksiköiden tulee kilpailuttaa hankintansa lain mukaisesti /1/.

Lain tavoitteena on varmistaa, että yritysten ja muiden yhteisöjen tarjoamat tavarat, palvelut ja rakennusurakat ovat tasapuolisia julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa. Tämä tehostaa julkisten varojen käyttöä sekä edistää hankintojen tekemistä laadukkaasti. /1./

Hankintayksikön tulee kohdella tarjoajia tasapuolisesti ja syrjimättä sekä toimia avoimesti ja ottaa huomioon suhteellisuuden vaatimukset /1/.

Hankintayksiköiden on toteutettava hankinnat mahdollisimman taloudellisesti ja suunnitelmallisesti sekä oikeanlaisina kokonaisuuksina. Hankinnan ehdokkaan ollessa hankintayksikön omistama yhteisö, laitos tai toinen hankintayksikkö, tulee siihen käyttää samoja valintamenettelyjä kuin muihinkin ehdokkaisiin. /1./

### **2.2 Tarjouspyynnön vaatimukset**

Tarjouspyyntö tulee tehdä kirjallisesti ja sen on oltava niin selkeä, että tarjoksista on mahdollista tulla yhteismitallisia ja keskenään vertailukelpoisia. Tarjouspyynnöstä tulee näkyä pyynnön voimassaoloaika sekä se, että tarjoukset halutaan kirjallisesti. /1./

Tarjouspyynnössä on oltava seuraavat asiat:

- kohteen määrittely ja siihen liittyvät laatuvaatimukset
- viittaus julkaistuun hankintailmoitukseen
- tarjousten laadinnan määräaika
- tarjousten palautusosoite
- tarjousten kieli tai kielet, joilla ne on annettava

- vaatimukset tarjoajien taloudellisesta ja rahoituksellisesta tilanteesta sekä vaatimukset teknisestä kelpoisuudesta ja ammatillisesta pätevydestä. Lisäksi luettelo asiakirjoista, jotka tarjoajien on toimitettava.
- käyttäen kokonaistaloudellista edullisuutta tarjouksen valintaperusteet ja niiden suhteellinen painotus tai kohtuullinen vaihteluväli taikka joissakin tapauksissa tärkeysjärjestys
- tarjousten voimassaoloaika. /1./

Edellä olevien asioiden lisäksi tarjouspyynnössä tulee myös olla muut olennaiset tiedot, joilla on merkitystä tarjousten laatimisessa /1/.

### 2.3 Tarjouksen vaatimukset

Yleisperiaate tarjouksen antamisessa on, että sen tulee vastata tarjouspyyntöä. Poikkeama tarjouspyynnöstä tulee tuoda selvästi esille jo tarjousta annettaessa, jotta ei synny väärinkäsityksiä. Yleensä tilaaja vaatii korostamaan poikkeamaa. /4, s. 56./

Tilaajan on annettava tarjouspyynnössä tarpeeksi oikeanlaista tietoa, jotta urakoitsija voi luottaa niihin, koska se on ratkaisevaa tarjousta annettaessa. Urakoitsijan on tehtävä selvitys, täydennyskysely tai ainakin ilmoittaa asiasta, mikäli tarjouspyynnöstä puuttuu jokin olennainen osa. /4, s. 56./

Tarjouksen tulee olla tilaajalla tarjouspyynnössä ilmoitetun ajan puitteissa. Julkisissa hankinnoissa ajasta poikkeaminen johtaa tarjouksen hylkäämiseen. Yksityisellä tilaajalla on harkintavaltaa ajan ylittymisen huomioon ottamisessa. /4, s. 56./

Tarjouksen saajan saatua sisällön tiedon on tarjouksesta tullut tekijäänsä sitova. Tarjouksen voi peruuttaa ennen tarjouspyynnössä ilmoitetun määräajan umpeutumista. Tarjouksen voi myös peruuttaa ennen tai viimeistään samaan aikaan kun tarjouksesta otetaan selko. Peruutus tulee tehdä ennen tilaisuuden alkua, jos kyseessä on julkinen avaustilaisuus. Selonoton jälkeenkin tarjouksen voi perua, mikäli peruutukselle on painavat syyt, esimerkiksi ilmiselvä kirjoitusvirhe tai olennainen laskuvirhe. /4, s. 56./

Tarjouksessa tulee olla voimassaoloaika. Mikäli sellaista ei ole ilmoitettu, sitoo tarjous urakoitsijaa tarjouspyynnössä ilmoitetun ajan. Jos tilaaja hylkää tarjouksen tai hyväksyy jonkun muun tarjouksen, sitovuus lakkaa. Tarjouksen tekijän tulee saada vastaus kohtuullisessa ajassa, jos tarjouksessa eikä tarjouspyynnössä ilmoiteta voimassaoloaika. /4, s. 56./

### 3 KILPAILUMENETTELY

EY-kynnysarvon ylittävistä sekä kansallisista hankinnoista on julkaistava ilmoitus sähköisessä HILMA-järjestelmässä ([www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi)). Hankintailmoitukset tehdään joko suomeksi tai ruotsiksi. Suomessa ilmoitusjärjestelmää ylläpitää Edita Publishing Oy. Ilmoitukset lähetetään pääasiassa sähköpostitse.

#### 3.1 Avoin

Käytettäessä avointa kilpailumenettelyä kaikki halukkaat tarjoajat voivat tehdä tarjouksen /4, s. 46/.

Rakennuttaja julkaisee hankinnasta ilmoituksen ja yritykset lähettävät tarjouspyyntöasiakirjat ilmoituksen vaatimalla tavalla. Tarjouspyyntö lähetetään kaikille sitä pyytäneille yrityksille. Tarjousvertailuihin valitaan vähimmäisehdot täyttävät yritykset, muut hylätään. Yleensä vertailussa olleista yrityksistä valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. / 14, s. 167./

#### 3.2 Rajoitettu

Tilaaaja määrittää esivalintakriteerit, jos kyseessä on kilpailumenettely, jossa käytetään esivalintaa. Kriteereitä voivat olla muun muassa tarjoajan taloudellinen tilanne, tekninen suorituskyky tai henkilöresurssit. Tässä tapauksessa tarjouskilpailu käydään esivalintakriteerit täyttävien tarjoajien kesken. /4, s. 46./

Rakennuttaja julkaisee hankinnasta ilmoituksen ja yritykset lähettävät ilmoitukseen perustuen hakemuksen. Rakennuttaja valitsee varsinaiseen tarjouskilpailuun ilmoittamansa vähimmäis- tai enimmäismäärän parhaita tarjoajia. Tarjouskilpailuun valitaan rakennuttajan määrittämät esivalintakriteerit täyttävät yritykset. Tähän asti päässeet lähettävät tarjouspyynnön rakennuttajalle ja niistä valitaan paras sen mukaan mistä kriteereistä on ollut kyse. /14, s. 167./

#### 3.3 Suljettu

Suljetussa kilpailumenettelyssä tarjouspyynnöt lähetetään vain ennalta valituille tarjoajille /4, s. 46/.

## 4 ASIAKIRJOJEN LUOKITTELU

### 4.1 Tekniset

Rakennustyön sisältöä, laatua ja suoritusta koskevat asiakirjat /7/.

### 4.2 Kaupalliset

Sopimuksen taloudellista ja juridista sisältöä koskevat asiakirjat /7/.

### 4.3 Pätevyysjärjestys

Asiakirjat luokitellaan tiettyyn pätevyysjärjestykseen urakkasopimuksen mukaan, jos ne ovat sisällöltään ristiriitaisia.

#### **Kaupalliset asiakirjat:**

1. Urakkasopimus
2. Urakkaneuvottelupöytäkirja
3. YSE 1998
4. Tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista kirjalliset lisäselvitykset
5. Urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
6. Urakkarajaliite
7. Tarjous
8. Määrä- ja mittaluettelot
9. Muutostöiden yksikköhintaluettelo

#### **Tekniset asiakirjat:**

10. Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
11. Sopimuspiirustukset
12. Yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset. /7./

## **5 LASKENTAPROSESSIN ETENEMINEN**

### **5.1 Tarjouspyyntövaihe**

#### *5.1.1 Tarjouspyyntöjen hankinta*

Ensin hankitaan tarjouspyynnöt julkiselta sektorilta /5/.

#### *5.1.2 Tarjouspyyntöjen käsittely*

Kaikki saapuneet tarjouspyynnöt kirjataan tarjousseurantajärjestelmään /5/.

#### *5.1.3 Laskentapäätös*

Laskentapäällikkö analysoi ja esittelee tarjouspyynnön sisällön ja tekee esityksen laskennan organisoimisesta aluejohtajalle tai yksikön päällikölle, joka tekee lopullisen laskentapäätöksen. Laskenta tekee riskikartoituksen ja -analyysin laskentapäätöstä varten. /5./

#### *5.1.4 Laskennan aloituskokous*

Laskentapäällikkö kutsuu koolle laskennan aloituskokouksen kun alueen tuotannosta vastaava henkilö on tehnyt laskentapäätöksen /5/.

### **5.2 Kustannusarviovaihe**

#### *5.2.1 Määrälaskenta*

Määrälaskenta tuottaa määrät laskettavaan urakkakohteeseen. Laskettuja määriä tarvitaan myöhemmissä vaiheissa kustannuslaskennassa, hankinnoissa sekä työmaalla. Merkittävä pohja kohteen tarjoushinnan muodostumiseen saadaan määrälaskennalla. Määrälaskennassa on tärkeää, että se tulee tehtyä systemaattisesti, objektiivisesti ja tarkasti. Laskenta suoritetaan pääryhmä, rakennusosa ja suoriteosa kerrallaan Talo 80 -oppaan mukaan. Määrälaskennassa suunnitelmat käydään perin pohjin läpi, joten suunnitelmapuutteet löytyvät. /5./

### 5.2.2 Ennakkotarjoukset

Ennakkokyselyillä luodaan riskitön pohja urakkatarjoukselle. Ennakkokyselyt ovat laajuudeltaan 65 % – 75 % kustannusarvion 1-7 litteroista. Tarkoitus on saada hyviä, kilpailukykyisiä ja luotettavia ennakkohintoja laskettavaan kohteeseen. Tarjoustason oikeellisuudesta varmistutaan saamalla jokaiseen kysyttävään litteraan vähintään 3 – 5 ennakkohintaa. Kustannuksiltaan suuriin urakkakyselyihin on syytä keskittyä tarkemmin kuin pieniin, koska se on tärkeämpää. /5./

### 5.2.3 Laskentavaiheen tuotannon suunnittelu

Tarvittavat alustavat tuotantosuunnitelmat tehdään laskentavaiheessa /5/.

### 5.2.4 Hinnoittelu

Organisaatiossa oleva kustannustietous ja jokaisen laskijan ammattitaito hyödynnetään kustannusarvion hinnoittelussa. Toteutuneista kohteista saatua tietoa, kokemusperäistä hintatietoa, alustavia tuotantosuunnitelmia ja kohteeseen saatuja ennakkotarjouksia sekä hankinnan tekemiä toteutuneita kauppoja, vuosisopimuksia ja vuositarjoja hyväksi käyttäen hinnoitellaan kustannusarvio päivän hintaan. /5./

### 5.2.5 Tarjouspalaveri

Tarjouspalaveri pidetään ennen urakkatarjouksen jättämistä. Palaveriin osallistuvat aluejohtaja, laskentapäällikkö, tarjouslaskija ja työpäällikkö. /5./

### 5.2.6 Urakkaneuvotteluun valmistautumispalaveri

Kyseinen palaveri tarkoittaa laskenta-asiakirjojen mieleen palauttamista ennen urakkaneuvotteluun menemistä. Laskenta-asiakirjoja ovat laskentamuisiot, tarjousmuistiot, suunnitelmien tilanne, aikataulu, riskit ja toteutusorganisaatio. Hankkeen laskija esittelee laskentavaiheessa esille tulleet asiat. /5./

### 5.2.7 Urakkaneuvottelut

Rakentamisen prosessi alkaa kun yritys saa kutsun urakkaneuvotteluihin / tarjouksen selonottoneuvotteluun /5/.

### 5.2.8 Valmistelukokous

Ennen rakentamisen aloitusta hankeorganisaatio tutustuu laskenta- ja urakkasopimusasiakirjoihin. Hankkeen laskija esittelee laskentavaiheessa esille tulleet asiat ja hankkeen yleensä. Tavoitteena on tutustuminen hankkeeseen ja työmaan perustamisenaikaisille toiminnoille sekä päättää niille vastuuhenkilöt ja aikatavoitteet. Voidaan myös sopia aloituskokouksessa tarkennettavat aikataulutavoitteet ja tehtävien vastuuhenkilöt. /5./

### 5.2.9 Urakkasopimus

Urakkasopimus syntyy kun urakan sisällöstä, ehdoista ja urakkahinnasta on saavutettu yhteisymmärrys, joka vahvistetaan sopimuksen allekirjoituksella. Rakentamisen prosessi ottaa hankkeen vetovastuun tästä eteenpäin. /5./

## 5.3 Tarjousten käsittely rakennuttajalla

Hankintayksikkö ottaa vastaan tarjoukset siten kuin tarjouspyynnössä on ilmoitettu. Tarjoukset, jotka tulevat myöhässä, tulee hylätä. Tarjouksen lähettämisen vastuu on lähettäjällä, joten määräajoista pidetään minuutilleen kiinni. Tarjousten tulee vastata täysin tarjouspyyntöä tai ilmoitusta.

Tarjouspyynnössä ilmaistaan, mitkä seikat ovat ehdottomia ja mitkä vertailtavia seikkoja. Tarjouksen hylkäämiseen tai täsmentämiseen vaikuttavat seikat ovat seuraavanlaiset:

### 5.3.1 Rakennuttaja tekee virheen prosessin aikana

Virhe johtuu yleisesti epäselvästä tarjouspyynnöstä tai hankintailmoituksesta. Korjaus on mahdollista myös tarjousten saamisen jälkeenkin, mutta se on paljon haasteellisempaa kuin aikaisemmassa vaiheessa. Kaikille tarjoajille tulee saattaa tietoon muutokset samanaikaisesti. Yleisesti ottaen, mikäli tarjouspyyntö on epäselvä, on yleensä myös tarjoukset sitä. Epäselvyys voi pahimmillaan johtaa koko prosessin aloittamiseen alusta asti. /12, s. 195 – 197./

### 5.3.2 Suunnitelmat muuttuvat tai taloudellinen tilanne muuttuu

Rakennuttaja voi huomata hankinnan kohteen muodostuvan osittain tarpeettomaksi tai kaikki tarjoukset ylittävät selkeästi budjetoidun summan, tällöin

menettely voidaan keskeyttää kokonaan. Tarjouspyyntöä voidaan muuttaa esimerkiksi laajuudeltaan ja pyytää uudet tarjoukset, jolloin hintaa saadaan alaspäin. Kiellettyä on kuitenkin se, että tarjouksen sisältö on tarjoajalla sama, mutta hintaa tuodaan alaspäin. /12, s. 197 – 199./

### 5.3.3 *Tarjoaja tekee virheen*

Tarjoajalla on vastuu lähettämästään tarjouksen sisällöstä. Pääsääntönä on, että puutteellinen tarjous on hylättävä. Rakennuttaja on velvollinen hylkäämään tarjouksen, mikäli tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä silloin kun tarjouksen puutteellisuus vaarantaa muiden tarjoajien tarjouksia. Käytännössä virhettä ei saa täsmentää, mikäli kyseessä on selvä puute muotovaatimusta koskevassa asiassa. Kyseessä olevia asioita ovat muun muassa tarjouksen jättöaika, vertailuhinta taikka tarjouksen selkeys. /12, s. 199 – 201./

### 5.3.4 *Tarjoajalle sattuu ilmaisuerehdys*

Pääsääntönä on, että tarjoajalla ei ole mahdollisuutta korjata antamaansa tarjousta. Tarjoaja voi yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan kuitenkin peruuttaa antamansa tarjous ennen tarjouksen lukemista eli käytännössä avauskokousta. /12, s. 201 – 203./

### 5.3.5 *Tarjouksen hinta on poikkeuksellisen alhainen*

Yhden tarjoajan hinta voi olla selvästi muita alhaisempi. Tällöin rakennuttajan tulee pyytää selvitys tarjoajan antamasta hinnasta sekä toteutustavasta ja sen perusteista. Tarjousta ei siis saa hylätä suoraan. Tarjoaja on otettava mukaan kilpailuun, jos selvityksistä selviää vakuuttavasti hinnan perusteet. Jos kuitenkin tarjoajalla on ollut laskelmissa virhe, voidaan tarjous hylätä. /12, s. 203 – 206./

## 6 TARJOUSTEN LIITEASIAKIRJAT ESIMERKKIKOHTEISSA

### 6.1 Esimerkkikohteiden kuvaus

Tähän insinööriyöhön olen valinnut yhteensä 56 tutkittavaa kohdetta. Uudisasuntoja 22 kappaletta, asuntokorjauksia 21 kappaletta ja kouluja sekä korjaus että uudiskohteita 13 kappaletta.

Esimerkkikohteiksi olen poiminut eri tavoilla valittavia kohteita. Toisissa kohteissa ratkaisee halvin ja toisissa edullisin kun taas jotkin painottavat liiteasiakirjoja ja toiset pisteytystä. Hankintamenettelyitä ovat avoin ja rajoitettu menettely.

#### 6.1.1 *Esimerkkikohde 1*

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunun rakennuttama kohde Palosenkatu 2, Kerava. Kyseessä on uudisrakennuskohde, joka käsittää kaksi kerrostaloa, kolme – neljä kerrosta ja yhteensä 33 asuntoa. Hankintamenettelyä on rajoitettu menettely, eikä muunlaisia tarjouksia kuin ilmoituksessa mainittuja hyväksytä. Vaatimuksena on taloudellinen ja tuotannollinen kyky selviytyä toteutuksesta. Rakennuttajalle tulee lähettää seuraavat todistukset ja selvitykset, mikäli päätetään ilmoittautua mukaan kilpailuun.

- Tilaajavastuulain edellyttämät asiakirjat
- Referenssiluettelo
- Tilauskanta
- Vastaavan mestarin koulutus.

Tarjouspyynnöt lähetetään maksimissaan kymmenelle halukkaalle ilmoittautuneelle. Tarjouksen valintaperusteena on halvin hinta.

### 6.1.2 Esimerkkikohde 2

Sininauhasäätiön rakennuttama kohde Ruusulankatu 10, Helsinki. Kyseessä on peruskorjauskohde, joka käsittää 92 majoitushuoneen tekemisen sekä yhteistilojen korjaamisen. Hankintamenettelynä on rajoitettu menettely ja valintakriteerit täyttävistä valitaan noin kahdeksan – kymmenen ilmoittautujaa. Ilmoittautuvan urakoitsijan tulee täyttää peruskorjaustyö edellyttämät laadulliset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset. Seuraavat selvitykset ja todistukset tulee lähettää ilmoittautumisen mukana.

- Tilaajavastuulain edellyttämät asiakirjat
- Selvitys laadunvarmistuksesta, työturvallisuudesta sekä ympäristöasioista
- Selvitys taloudellisesta tilanteesta ja teknisestä suorituskyyvystä.

Valintaperusteena on halvin hinta. Ilmoittautuneiden soveltuvuutta arvioidaan eri painoarvoilla seuraavasti: Referenssit 60 %, laadunvarmistus 20 % sekä työmaaorganisaatio 20 %.

### 6.1.3 Esimerkkikohde 3

Pihlajistot Kiinteistö Oy:n rakennuttama kohde Liuskekuja 6, Helsinki. Kohde käsittää 44 asunnon keittiöiden peruskorjauksen.

Hankintamenettelynä on avoin menettely ja ehdokkaiden tulee täyttää vaaditut asiat kilpailussa pysymisen edellyttämiseksi. Liikevaihto sekä tekniset ja muut edellytykset tulee täyttää. Ilmoituksen mukana tulee lähettää tilaajavastuulain edellyttämät asiakirjat. Valintaperusteena on halvin hinta.

## 6.2 Yhteenveto liiteasiakirjoista

Tutkittavista kohteista selvitysten ja todistusten vaatimukset jakaantuivat seuraavasti. Luettelo on siinä järjestyksessä, mitä asioita painotettiin eniten.

- Tilaajavastuulain edellyttämät asiakirjat
- Referenssit
- Laadunvarmistus
- Henkilöstön koulutus
- Liikevaihto
- Tilikertomus
- Luottotiedot
- Työvoima
- Käytettävät aliurakoitsijat
- Vastaavan mestarin koulutus
- Tilauskanta.

Suurin osa hankintamenettelyistä oli rajoitettuja ja viidessä käytettiin avointa menettelyä. Valintaperusteissa vaikuttivat seuraavat asiat:

- Edullisin tai halvin
- Liitteet
- Pisteytys
- Soveltuvuus
- Resurssit
- Kokemus
- Rakennusaika.

## **7 TILAAJAVASTUULAKI**

### **7.1 Lain tarkoitus**

Laki, joka varmistaa, että tilaaja on selvitysvelvollinen ja vastuussa ulkopuolista työvoimaa käytettäessä /8/.

Lain tarkoituksena on edistää yritysten välistä tasavertaista kilpailua ja työehtojen noudattamista sekä luoda yrityksille ja julkisoikeudellisille yhteisöille edellytyksiä varmistaa, että niiden kanssa vuokratyöstä tai alihankinnoista sopimuksia tekevät yritykset täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisääteiset velvoitteensa /8/.

### **7.2 Lain piiriin kuuluvat**

Seuraavanlaisen tilaajan tulee noudattaa kyseessä olevaa lakia:

- Tilaaja, joka käyttää vuokrattua työntekijää Suomessa
- Tilaaja, jonka Suomessa olevassa työkohteessa tai työtiloissa työskentelee työntekijä, joka on tilaajan kanssa alihankintasopimuksen tehneen työnantajan palveluksessa
- Rakennuttajana toimiva tilaaja
- Tilaaja, joka toimii sopimusketjussa kaikkiin työturvallisuuslain 49 §:ssä tarkoitettulla yhteisellä työpaikalla työsuorituksen sisältävissä kokonaisuuksissa /8/.

### **7.3 Lain piirin ulkopuolella olevat**

- Työntekijä, jonka työskentely kestää enintään 10 päivää
- Alihankintasopimukset, joiden arvo on ilman arvonlisäveroa alle 7500 euroa /8/.

## 7.4 Tilaajavastuulain mukaiset viranomaispaperit

Tilaajan on ennen alihankintasopimuksen tekoa pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava seuraavat viranomaispaperit:

- Selvitys, onko yritys merkitty ennakkoperintärekisteriin ja työnantaja-rekisteriin sekä arvonlisävelvollisten rekisteriin
- Kaupparekisteriote
- Todistus verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- Todistuksen eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys, että eläkevakuutusmaksujen erääntymistä koskeva maksusopimus on tehty
- Selvitys noudatettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista /8/.

Sopijapuolen ollessa ulkomaalainen viranomaistodistukset toimitetaan yrityksen valtion lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla /8/.

### 7.4.1 Sopijapuolen ollessa seuraavanlainen viranomaistodistuksia ei tarvitse toimittaa

- Valtio, kunta, kuntayhtymä, Ahvenanmaan maakunta, Ahvenanmaan maakunnan kunta tai kuntayhtymä, seurakunta, seurakuntayhtymä, Kansaneläkelaitos tai Suomen pankki, julkinen osakeyhtiö tai valtion liikelaitos
- Sopijapuolen toiminta on vakiintunutta
- Tilaajan ja sopijapuolen sopimussuhdetta voidaan pitää vakiintuneena aikaisempien sopimusten perusteella /8/.

#### 7.4.2 Viranomaistodistusten toimitus

Tilaaajan ja sopimussuhteessa olevan sopimuksen keston ollessa yli 12 kuukautta, sopijapuolen on toimitettava tilaajalle 12 kuukauden välein tilaajavastuulain mukaiset viranomaistodistukset. Kyseessä olevat viranomaistodistukset tilaaajan on säilytettävä vähintään kaksi vuotta sopijapuolen työsuhteen päättymisestä. /8./

Tilaajavastuulain mukaiset viranomaistodistukset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia sopimuksen teko hetkellä. Tilaaajan ei tarvitse pyytää kyseessä olevia viranomaistodistuksia, jos sopijapuolen kanssa tehdään uusi sopimus ja se tehdään alle 12 kuukautta siitä kun edellinen sopimus on tehty. /8./

#### 7.4.3 Laiminlyöntimaksu

Tilaaajan täytyy maksaa laiminlyöntimaksu, mikäli se on toiminut seuraavalla tavalla:

- Laiminlyönyt selvitysvelvollisuuden
- Tehnyt sopimuksen liiketoimintakiellossa olevan sopijapuolen kanssa
- Tehnyt sopimuksen liiketoimintakiellossa olevan sopijapuolen kanssa, vaikka tilaaajan on täytynyt tietää, ettei sopijapuoli aio täyttää tilaajavastuulain mukaista velvoitetta /8/.

Laiminlyöntimaksun suuruus on 1 500 – 15 000 euroa, riippuen siitä mikä on ollut selvitysvelvollisuuden rikkomisen aste, laatu ja laajuus sekä tilaaajan ja sopijapuolen välisen sopimuksen arvo. Laiminlyöntimaksussa otetaan huomioon alentavana tekijänä tilaaajan pyrkimys estää tai poistaa laiminlyönnin vaikutukset. Tilaaajan laiminlyönnin toistuvuus, suunnitelmallisuus ja muut olosuhteet korottavat maksua. /8./

Laiminlyöntimaksu voidaan jättää huomioimatta tai sen suuruus voi olla vähemmän kuin 1 500 euroa, mikäli laiminlyönti on vähäinen /8/.

## 7.5 Rakentamisen laatu RALA ry

### 7.5.1 Yleistä

Rakentamisen laatu RALA ry on kiinteistö- ja rakennusalan järjestöjen perustama toimija, jonka päätavoite on rakentamisen laadun ja terveen kilpailun parantaminen. RALA kerää tarvittavat tiedot alan yrityksistä ja ylläpitää niitä. RALA myös arvioi, antaa pätevyksiä ja luokituksia yrityksille. RALA:n toiminta on ehdottoman puolueetonta ja luottamuksellista sekä luotettavaa ja ajan tasalla. /9./

RALA on perustettu vuonna 1997. Rakennusteollisuuden laatua edistäviä rekisteröityjä yhdistyksiä voidaan hyväksyä yhdistyksen varsinaiseksi jäseneksi. Heidän tulee edustaa päätoimialansa perusteella joko rakentamisen tilaajia tai rakentamisen toteuttajia. /9./

Edustajansa hallitukseen nimittävät RALA:n jäsenyhdistysten tilaaja- ja toteuttajajäsenet. Jäsenistön ulkopuolelta voidaan valita kaksi viranomaisedustajaa. Yhdistyksen taloudesta vastaa hallitus, joka myös suunnittelee yhdistyksen toiminnan kehittämistä pitkällä aikavälillä. Hallitus valvoo, seuraa ja vahvistaa RALA:n palveluiden sisällön ja ohjeet. Lisäksi hallitus valitsee jäsenet arviointilautakuntaan ja ratkaisee valitukset, jotka ovat tulleet lautakunnan päätöksistä. /9./

RALA:n arviointilautakunta arvioi ja todentaa RALA-päteyydet sekä myöntää arvioijan raportin perusteella RALA:n toimintatapojen hyväksynät. Lautakunnassa on kolme jaostoa: talonrakentaminen, maa- ja vesirakentaminen sekä talotekniikka. Kussakin jaostossa on yhteensä kuusi jäsentä: kaksi tilaaja- kaksi toteuttaja- ja kaksi asiantuntijatahon edustajaa. /9./

### 7.5.2 RALA-pätevyys

#### **Tarkoitus**

RALA-pätevyys osoittaa yrityksen teknisen osaamisen, yhteiskunnallisten velvoitteiden hoidon sekä talouden kyvyn. Urakoitsijalle RALA-pätevyys tehostaa ja helpottaa työtä edellä mainittujen näyttöjen osoittamisessa. Tilaajalle tieto pätevydestä tehostaa urakoitsijan valintaa ja valvontaa. Yritykset, joilla on RALA-pätevyys, kuuluvat automaattisesti RALA-perustietopalvelun piiriin, joka tuottaa yrityksistä tilaajavastuulain edellyttämiä tietoja. /9./

## Pätevyyden myöntämisperusteet

- Tekninen osaaminen ja resurssit
  - Viimeisen viiden vuoden ajalta näytöt RALA:n toiminto- ja työ-  
lajinimikkeistön mukaisista referensseistä, resursseista, laa-  
dunvarmistuksesta, ympäristö- ja työturvallisuuden tasosta ja  
hallinnasta tai menettelystä.
- Yhteiskunnalliset velvoitteet ja tilaajavastuulain tiedot
  - Ennakkoperintä- ja kaupparekisteri
  - Rekisteröity alv-tilittäjä
  - Verovelvoitteet
  - Työntekijöiden eläkemaksut
  - Työnantajarekisteröityminen
  - Sovellettava työehtosopimus.
- Talouden tila
  - Kolmen viimeisen vuoden hyväksyttävät tilinpäätöstiedot /9/.

## 8 TARJOUSTEN VALINTAPERUSTEET

Tarjouksia arvioidaan joko halvimman hinnan perusteella tai kokonaistaloudellisesti edullisimman perusteella. Tämän lisäksi hinta voi olla ainoa peruste tai yksi valintakriteereistä. Rakennuttajat julkaisevat yleensä sähköisesti hankintailmoituksen, missä ilmoitetaan vaadittavat esivalintakriteerit. Esivalintakriteerit täyttävistä tarjoajista valitaan yleensä halvin tarjous. Esivalinnassa ilmoitetaan, otetaanko kaikki tarjoukset huomioon vai ilmoitettu lukumäärä ehdokkaita. /12, s. 178 – 179./

Yhä kasvavassa määrin esivalinnassa käytetään pisteytystä eri asioista eli annetaan painoarvoa ennalta ilmoitetuille asioille. Pisteytystä käytetään joko pisteinä tai prosentteina tai käyttää tärkeysjärjestystä. Esimerkiksi voidaan kertoa niin, että hinta vaikuttaa 60 pistettä sadasta tai hinnalla on merkitystä 50–60%. /12, s. 179 – 180./

### 8.1 Valintakriteerit

Hinnalla tulee kuitenkin olla riittävä merkitys hankintayksikölle, joka ei tarkoita sitä että laatupisteitä voitaisiin pudottaa vaan sitä, että pääsääntöisesti hinnalla tulee olla taloudellista merkitystä. Jossain tapauksissa hintaa voidaan käyttää ainoana valintaperusteena. Tämä tarkoittaa tuotetta, jota on laajalti tarjolla ja joka on selkeästi määriteltävissä. Kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteet, joita ei pidä käyttää sellaisenaan, ovat seuraavat:

- tarkemmin määritellyt laatutekijät
- hinta
- tekniset asiat
- esteettiset ja toiminnalliset ominaisuudet
- ympäristöystävällisyys
- käyttökustannukset
- kustannustehokkuus
- myynnin jälkeiset palvelut ja tekninen tuki

- huoltopalvelut
- toteutusaika
- elinkaarikustannukset
- yleisön tarpeisiin liittyvät taloudelliset ja laadulliset perusteet
- käyttäjänä toimivan erityisen heikossa asemassa olevan väestönosan tarpeisiin liittyvät perusteet /12, s. 179/.

## 8.2 Vertailuperusteiden käyttö

Kriteerit, joita hankintayksikkö käyttää ilmoituksissa, tulee selkeästi perustella. Laatu sanana ei yksinään riitä vaan pitää ilmoittaa, mitä asiaa laadusta haluaa, esimerkiksi referenssejä tai koulutusta. Hankintayksikkö voi itse määritellä vertailukriteerit hyödyntäen edellä mainittua laissa ilmoitettua listaa. Kaikkien vertailuperusteiden tulee kuitenkin täyttää seuraavat vaatimukset:

- liittyä hankinnan kohteeseen
- olla objektiivisia ja syrjimättömiä
- ilmetä hankintailmoituksesta tai tarjouspyynnöstä
- tuottaa pääsääntöisesti taloudellista etua hankintayksikölle /12, s. 180/.

Idea perusteiden käytössä ja laissa on se, että urakan saaminen olisi kaikille tasavertaista ja oikeudenmukaista. Oikeustapauksia varten ilmoitusten on myös oltava selkeät, jotta voidaan myöhemmin todeta, mikä on ollut virheellistä. /12, s. 180./

### 8.3 KHO:n tapauksia valintaperusteista

#### 8.3.1 KHO 16.2.2005 T 322 lentoliikenteen palveluiden kilpailuttaminen

Yhtenä vertailuperusteena oli mainittu laatu. Hankintayksikkö valitsi voittajaksi hinnaltaan kalliimman tarjouksen laadullisten kriteerien perusteella parempana. Korkein hallinto-oikeus piti menettelyä virheellisenä, koska tarjouspyynnössä ei ollut yksilöity, mitä seikkoja laadun osalta tulee arvioitavaksi. /12, s. 156 – 157./

#### 8.3.2 MAO:210/05 kopiokoneiden hankkiminen

Markkinaoikeuden mukaan: ”Tarjouspyynnössä ei ole lainkaan määritelty sitä, mitä laatu-nimisellä arviointiperusteella on tarkoitettu ja miten sitä tullaan arvioimaan. Markkinaoikeus katsoo, että kyseinen arviointiperuste on ollut siinä määrin yksilöimätön, että sillä on voitu tarkoittaa sattumanvaraisesti mitä tahansa laadullisia ominaisuuksia. Tarjoajat eivät tarjouksia laatiessaan ole voineet tietää, millä seikoilla mainitun arviointiperusteen osalta tulee olemaan vaikutusta asian ratkaisuun. Mainittu arviointiperuste ei siten ole ollut omiaan turvaamaan tarjoajien tasapuolista ja syrjimätöntä kohtelua tarjousvertailussa. Kyseinen arviointiperuste on myös ollut omiaan antamaan hankintayksikölle rajoittamattoman vapauden tarjousvertailun toteuttamisessa.” /12, s. 156 – 157./

#### 8.3.3 KHO 12.12.2003 T 3202 asfalttiurakka

Tapauksessa arvioitiin tarjouspyynnön vertailuperusteita siitä näkökulmasta, koskevatko ne tarjoavaa yritystä vai hankinnan kohdetta. Tarjouspyynnön mukaan vertailuperuste oli kokonaisuudellisesti edullisin. Tällä tarkoitettiin tarjoushintaa sekä urakoitsijan saamia laatupisteitä, joita ilmoitettiin painotettavaksi seuraavassa suhteessa: hinta 70 prosenttia ja laatu 30 prosenttia.

Laatupisteet ilmoitettiin määriteltäviksi seuraavien laatutekijöiden perusteella:

- Luotettavuus: painoarvokerroin 20 – yhteistyökyky, sopimusten täyttäminen, referenssit, paikallistuntemus;
- Vakavarainen: painoarvokerroin 20 – taloudellinen asema;
- Ammattitaito: painoarvokerroin 30 – laatujärjestelmä, RALA ry:n pätevyys, tekninen kapasiteetti ja kalusto sekä
- Kiviainesten laatuluokka: painoarvokerroin 30 – tarjottujen kiviaineksien lujuusluokat (yli vähimmäisvaatimusten).

Markkinaoikeus piti omassa arviossaan sanottuja vertailuperusteita hyväksytyinä, kun taas korkeimman hallinto-oikeuden mukaan hankintayksikkö menetteli virheellisesti, kun se ei tehnyt riittävää eroa tarjoajien kelpoisuuden tutkimisen ja tarjousten kokonaistaloudellista edullisuutta koskevan arvioinnin kesken eli käytti vertailussa sellaisia perusteita, joita olisi tullut käyttää tarjoajien soveltuvuuden tarkastamisessa. KHO muutti markkinaoikeuden päätöstä ja velvoitti hankintayksikön suorittamaan hakijalle hyvitysmaksua sekä oikeudenkäyntikulut. /12, s. 180 – 183./

## 8.4 KHO:n tapauksia soveltuvuuden täsmentämisestä

### 8.4.1 KHO 22.4.2004 T 1008

Tarjousmenettelyn asiakirjoihin ei ollut sovellettava hallintomenettelynlain 9 §:ssä olevaa säännöstä asiakirjoissa olevien puutteellisuuksien poistamisesta eikä hankintayksiköllä ollut siten velvollisuutta antaa tarjoajalle mahdollisuutta puutteellisen tarjouksen täydentämiseen. Ratkaisun johdosta hallintolain (434/2003) 22 §:ssä oleva hankintayksikön velvollisuus kehottaa lähettäjää täydentämään tarjousasiakirjoja sekä lähettäjänsä oikeus asiakirjojen täydentämiseen ei tulisi sovellettavaksi tarjousmenettelyssä. /12, s. 156 – 157./

### 8.4.2 KHO:2001:57

Tarjouspyynnössä oli edellytetty toimitettavaksi muun muassa verovelkatodistus sekä todistus LEL-maksujen suorittamisesta. KHO:n mukaan ”Kun hankintayksiköllä, joka oli jättänyt yhtiön tarjouksen alihintaisena tarjousvertailun ulkopuolelle, on verovelkatodistuksen puuttumisen johdosta ollut oikeus jättää yhtiön tarjous tarjouspyyntöä vastaamattomana tarjousvertailun ulkopuolelle, hakijalla ei ole ollut todellista mahdollisuutta voittaa tarjouskilpailua.” /12, s. 156 – 157./

### 8.4.3 KHO 17.10.2005 T 2608

”Kaupungin asfalttitöitä koskevassa hankintamenettelyssä tarjoajien tuli tarjouspyynnön mukaan esittää niiden kelpoisuutta kuvaava, erään yksityisoikeudellisen yhdistyksen antama (RALA Ry) pätevyystodistus. Kun otettiin huomioon vaatimus ehdokkaiden ja tarjoajien tasapuolisesta ja syrjimättömästä kohtelusta sekä kilpailumahdollisuuksien hyväksikäytöstä ja koska ei myöskään ollut ilmennyt perusteita, joiden vuoksi todistukseen sisältyviä tietoja ei voitaisi esittää muutoin kuin tämän todistuksen välityksellä, korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei tarjoajaa ollut voitu sulkea pois tarjouskilpailusta pelkästään sanotun todistuksen puuttumisen johdosta.” /12, s. 156 – 157./

## 9 HAASTATTELUT

Seuraavassa olen haastatellut kahta eri rakennuttajaa esivalintakriteerien tiimoilta.

### 9.1 Helsingin Asuntotuotantotoimisto Oy, peruskorjausrakentamisen projektipäällikkö Ulla Mehik

1. Miten yleistä on valita urakoitsija esivalintaan muilla tavoin kuin hintaperusteella?

Vastaus: Valinta muilla tavoin on enemmän sääntö kuin poikkeus. Ensin urakoitsijoilta tarkastetaan taloudellinen ja tekninen kyky suoriutua työstä eli katsotaan kuuluuko urakoitsija ralaan tai tilaajavastuu.fi palveluun. Lisäksi tarkastetaan liikevaihto sekä jo toteutetut samankaltaiset hankkeet. Mikäli edellä mainitut asiat ovat kunnossa, urakoitsija valitaan pisteytyksellä.

Pisteitä urakoitsija saa takuuehdoista. Takuuajat ja -perusteet katsotaan kolmen eri osapuolen kannalta. YSE 1998:n, aliurakoitsijoiden sekä pääurakoitsijan kannalta. Pisteistä annetaan kymmenestä eri rakenteen osasta, muun muassa vesieristeen, julkisivun, vesikaton ja lämmitysjärjestelmän takuuehdoista.

2. Kuinka usein hakemuksia tarjouskilpailuihin hylätään ja minkä takia?

Vastaus: Kyllä hakemuksia hylätään useinkin muun muassa riittämättömien tilaajavastuutietojen perusteella tai jos jotain pyydettyä liitettä ei ole hakemuksessa. Viimeksi 12 hakemuksesta hylättiin kaksi kappaletta, koska urakoitsijalla ei ollut taloudellista kykyä suorittaa työtä.

3. Mihin suuntaan ollaan tulevaisuudessa menossa valintaperusteiden suhteen?

Vastaus: Pisteytys takuuehdoista on todettu hyväksi tavaksi suorittaa urakoitsijoiden esivalinta.

## 9.2 Espoonkruunu Oy, projektipäällikkö Heikki Taivainen

### 1. Vastaus:

Ensin valitaan hakemusten perusteella urakoitsijat, jotka suoriutuvat hankkeesta taloudellisesti ja teknisesti. Tämän jälkeen lopullisessa kilpailussa ratkaisee hinta ja rakennusaika.

Näin olemme menetelleet sen vuoksi, että emme olisi pakotettuja valitsemaan halvinta tarjousta. Rakennusaika on laitettava, koska hankintalain mukaan esimerkiksi tarjous, joka on halvempi, mutta rakennusaika kaksi kertaa pidempi kuin vähän kalliimmassa tulisi meidän ottaa halvempi.

### 2. Vastaus:

Nykyään tarjouksia ei yleensä hylätä, koska urakoitsijat ovat oppineet tekemään hakemuksen todella tarkkaan. Hakemus tai tarjous kuitenkin hylätään heti, mikäli se ei ole täysin tarjouspyynnön tai ilmoituksen mukainen.

Vaihtoehtoisen tarjouksen tai hakemuksen voi tehdä, mutta perustarjouksen tai hakemuksen tulee olla tarjouspyynnön tai ilmoituksen mukainen.

### 3. Vastaus

En osaa sanoa, mutta hankintalain puitteissa kuitenkin.

## 10 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Kilpailu-urakoissa on eri käytäntöjä valita urakoitsija. Kilpailumenettelyssä, jossa käytetään esivalintaa, rakennuttaja määrittää esivalintakriteerit. Tarjouskilpailu käydään parhaiten esivalintakriteerit täyttävien tarjoajien kesken. Suljetussa kilpailumenettelyssä tarjouspyynnöt lähetetään ennalta valituille tarjoajille.

Rakennuttajat julkaisevat hankintalain vaatimalla tavalla yleensä sähköisessä muodossa hankintailmoituksen olemassa olevaan HILMA-portaaliin. Portaalista tarjoajat näkevät ilmoituksen ja tekevät siihen perustuen hakemuksen. Ilmoituksessa rakennuttaja on kertonut valintaperusteet esivalintaa varten. Tutkimiani ilmoituksia oli rajoitettuja sekä avoimia. Rajoitetuissa menetelmissä tarjoajiksi valitaan ennalta määrätty määrä. Avoimessa kaikki tarjoajat otetaan huomioon.

Hankintailmoituksessa on kerrottu vaatimukset sekä vertailuperusteet mitä tarjoajista otetaan huomioon. Uudiskohteissa esivalintakriteereinä on yleensä tarjoajan riittävä taloudellinen tilanne, tilaajavastuun edellyttämät viranomaispaperit, laatudokumentit sekä referenssit. Peruskorjauskohteissa edellä mainittujen lisäksi rakennuttajat ovat yleensä pyytäneet myös henkilöstön koulutustiedot sekä kokemuksen vastaavanlaisista kohteista. Esivalinnalla varmistutaan siitä, että lopuksi tarjouksen ovat tehneet vain parhaat tarjoajista ja sen jälkeen yleensä ratkaisee hinta.

Tilaajavastuulaki on laki, joka varmistaa, että tilaaja on selvitysvelvollinen ja vastuussa ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Lain tarkoituksena on edistää yritysten välistä tasavertaista kilpailua ja työehtojen noudattamista sekä luoda yrityksille ja julkisoikeudellisille yhteisöille edellytyksiä varmistaa, että niiden kanssa vuokratyöstä tai alihankinnoista sopimuksia tekevät yritykset täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisääteiset velvoitteensa.

Hankintailmoituksiin liittyy oikeudellisia seikkoja siitä miten valintaperusteet tulee ilmoittaa. Esimerkkinä, jos halutaan varmistua tarjoajan laadunvarmistuksesta, ei sitä voida kirjoittaa pelkästään sanalla "laatu" ilmoitukseen. Siinä pitää yksilöidä, mitä asiaa laadusta haluaa selvitetävän. Ilmoituksen valintaperusteet ja vaatimukset tulee kertoa selkeästi, jotta kaikkia tarjoajia voitaisiin kohdella tasavertaisesti.

Rakennuttajien tulee olla todella tarkkoja julkaistessaan hankintailmoituksia. Tarkkana tulee olla oikeastaan siinä, jos ilmoitus on tehty liian ympärööräiksi. Riitapauksia syntyy yleensä silloin kun tarjoajia suljetaan pois kilpailusta. Tällöin ilmoitukset ja hakemukset tutkitaan tarkasti ja päätös tehdään hankinta- ja hallintolain mukaisesti. Ilmoitukset kannattaa tehdä niin yksiselitteisesti, ettei riitoja pääse syntymään ja sama pätee hakemuksiin tehdessä. Tarjous tai hakemus tehdään yleensä yhtä ylimalkaisesti kuin ilmoitus tai tarjouspyyntökin on tehty.

Yrityksessä olisi aina hyvä nimetä tietty henkilö ylläpitämään hakemusiin käytettäviä asiakirjoja ja selvityksiä. Näin vältetään paljolta selvitystyöltä liitteiden osalta. Myös yrityksen imagon kannalta tärkeää on lähettää selvitykset ja hakemukset aina samalla ilmeellä.

Osallistumishakemuksen tekeminen puutteellisesti ei kannata täsmentämisvelvollisuuden vuoksi. Rakennuttajalla on monia syitä, joiden takia hakemus voidaan hylätä. Syynä voi olla esimerkiksi erityinen kiire, jolloin kaikki puutteelliset hakemukset hylätään. On eri asia mitä tapahtuu, jos asiasta mennään oikeuteen. Oikeus saattaa päättää rakennuttajan maksamaan hyvitysmaksua ellei se ole menetellyt lain edellyttämällä tavalla.

Hakemuksien hylkäysten syyt ovat yleensä monimutkaisia, koska syihin liittyy usein oletuksia, velvollisuuksia ja ammattitietämystä.

Liitteenä olevassa taulukossa on koottu tutkittavien kohteiden hankintailmoituksissa pyydetty asiakirjat, valintaperusteet ja hankintamenettely. Taulukosta näkyy selvästi, että uudisasuntoapuolella mennään aika lailla samojen ja selkeiden selvitysten perusteella. Toimitilojen ja asuntojen peruskorjaus puolella ilmenee hajanaisuutta selvitysten suhteen. Urakoitsijan henkilöstön koulutus on suuressa osassa valintaa tehdessä. Toimitilakohteissa valitaan yleensä halvin urakoitsija kun taas asuntokohteissa sekä uudis- että peruskorjausapuolella yhä enemmän urakoitsijoita valitaan hinnan lisäksi rakennusajan ja takuuajan mukaan.

**VIITELUETTELO**

- [1] Finlex 348/2007 Laki julkisista hankinnoista
- [2] Fise. [verkkodokumentti] <[http://www.fise.fi/index.php?\\_\\_EVIA\\_WYSIWYG\\_FILE=12372&name=file](http://www.fise.fi/index.php?__EVIA_WYSIWYG_FILE=12372&name=file)> luettu 25.8.2011
- [3] Noppa-portaali. [verkkodokumentti] <[https://noppa.tkk.fi/noppa/kurssi/rak-63.1100/luennot/Rak-63\\_1100\\_luentokalvot\\_3.pdf](https://noppa.tkk.fi/noppa/kurssi/rak-63.1100/luennot/Rak-63_1100_luentokalvot_3.pdf)> luettu 25.8.2011
- [4] Kankainen – Jouko, Junnonen – Juha-Matti, *Rakennuttaminen*. Helsinki: Rakennustieto Oy. 2004.
- [5] Lemminkäinen Talo Oy:n laskenta aineisto
- [7] Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
- [8] Finlex 1233/2006 Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä
- [9] Rakentamisen Laatu ry. [verkkodokumentti] <<http://www.rala.fi>> luettu 25.8.2011
- [10] Tilaajavastuu. [verkkodokumentti] <<http://www.tilaajavastuu.fi>> luettu 25.8.2011
- [11] Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä. [verkkodokumentti] <<http://www.ytj.fi>> luettu 25.8.2011
- [12] Kuusniemi-Laine – Anna, Takala Pilvi, *Julkisten hankintojen käsikirja*. Helsinki: Edita Prima Oy 2007.
- [13] Kaarresalo Toni, *Kilpailuttamisvelvollisuus julkisissa hankinnoissa*. Helsinki: Edita Prima Oy 2007.
- [14] Pekkala Elise, *Hankintojen kilpailuttaminen*. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy 2007

## HANKINTAILMOITUS

# Rakennusurakka, Palosenkatu 2, 04230 Kerava (Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu)

Kansallinen hankintailmoitus 25.1.2010, rajoitettu  
menettely Ilmoituksen numero: 2010-002239

Osallistumishakemukset **31.3.2010 klo 16.00** mennessä osoitteeseen: Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu / K Oy  
Nikkarinkruunu Marita Toivonen PL 123

Kerava 42 Puh. +358 40 3184803 Fax. +358 9 2040298 marita.toivonen@kerava.fi  
<http://www.nikkarinkruunu.fi>

## Hankintayksikön yhteystiedot

Hankintayksikkö Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu Y-tunnus 0845722-4 Kilpailuttamisesta vastaava toimipiste  
tai hankintayksikön edustaja K Oy Nikkarinkruunu Yhteyshenkilö Marita Toivonen Postiosoite PL 123  
Postinumero 04201 Postitoimipaikka Kerava 42 Puhelin +358 40 3184803 Faksi +358 9 2040298  
Sähköpostiosoite marita.toivonen@kerava.fi Internet-osoite (URL) <http://www.nikkarinkruunu.fi>

Osoite, johon tarjoukset tai osallistumispyynnöt on  
lähetettävä Ks. edellä hankintayksikön  
yhteystiedot

## Hankinnan kohde

Hankintalaji Rakennusurakka Hankinnan nimi Rakennusurakka, Palosenkatu 2, 04230 Kerava  
Hankinnan kuvaus Uudisrakennuskohde, 33 asuntoa, kaksi 3-4 kerroksista asuinkerrostaloa; Ara  
korkotukikohde

Hankinnan ennakoitu arvo (ilman ALV) Hankinta ylittää hankintalain 15 §:n kynnysarvon. Yhteinen  
hankintanimikkeistö (CPV): Pääkohde Rakennustyöt. (45000000-7) Hankinnan pääasiallinen  
toteutuspaikka Manner-Suomi (FI1) Arvio hankinnan toteutusaikataulusta 26.7.2010 -31.8.2011

## Hankintamenettely

Hankintamenettely Rajoitettu menettely Osatarjoukset hyväksytään Ei Vaihtoehtoiset tarjoukset  
hyväksytään Ei Hankinta varataan työkeskuksille tai toteutettavaksi työohjelmien yhteydessä Ei

## Hankintamenettelyn tarkemmat ehdot

Ehdokkaiden tai tarjoajien soveltuvuutta koskevat  
vaatimukset taloudellinen ja tuotannollinen kyky  
selviytyä toteutuksesta

Todistukset ja selvitykset, joiden perusteella soveltuvuuden täytyminen arvioidaan Tilajavastuulain  
edellyttämät asiakirjat esim. Rala todistus. Yrityksen referenssit vastaavien asuinkerrostalojen  
toteuttamisesta osoitetaan referenssiluettelolla, josta ilmenee toteutettujen kohteiden laajuus ja  
tilaaja. Yrityksen tämänhetkinen tilauskanta. Kohteelle osoitettavan vastaavan mestarin toteuttamien  
kohteiden koulutus ja referenssit sekä kohteen tilaaja. Referenssit tulee olla kolmelta viimeiseltä  
vuodelta.

Soveltuvia ehdokkaita valitaan rajoitettu määrä Kyllä Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot  
Tarjouspyynnöt lähetetään max 10 halukkaaksi ilmoittautuneelle Tarjouksen valintaperuste Halvin hinta  
Tarjoukset tai osallistumishakemukset on toimitettava hankintayksikölle viimeistään 31.3.2010 16.00  
Tarjouspyyntöasiakirjat lähetetään valituille ehdokkaille (ei koske avointa menettelyä) 9.4.2010.

## HANKINTAILMOITUS

# Tammistonrannan päiväkotiki (Vantaan kaupunki / Tilakeskus/ Hankepalvelut/ Rakennuttaminen)

Kansallinen hankintailmoitus 4.1.2010, rajoitettu menettely Ilmoituksen numero: 2010-000141

Osallistumishakemukset **15.1.2010** mennessä osoitteeseen: Vantaan kaupunki / Tilakeskus/ Hankepalvelut/ Rakennuttaminen / Vantaan kaupunki / Tilakeskus/ Hankepalvelut/ Rakennuttaminen Ari Kiiskinen Kielotie 13

Vantaa Puh. +358 9 83925018 Fax. +358 9 83924358 ari.kiiskinen@vantaa.fi

## Hankintayksikön yhteystiedot

Hankintayksikkö Vantaan kaupunki / Tilakeskus/ Hankepalvelut/ Rakennuttaminen Kilpailuttamisesta vastaava toimipiste tai hankintayksikön edustaja Vantaan kaupunki / Tilakeskus/ Hankepalvelut/ Rakennuttaminen Yhteyshenkilö Ari Kiiskinen Postiosoite Kielotie 13 Postinumero 01300 Postitoimipaikka Vantaa Puhelin +358 9 83925018 Faksi +358 9 83924358 Sähköpostiosoite ari.kiiskinen@vantaa.fi

Osoite, johon tarjoukset tai osallistumispyynnöt on lähetettävä Ks. edellä hankintayksikön yhteystiedot

## Hankinnan kohde

Hankintalaji  
Rakennusurakka  
Hankinnan nimi  
Tammistonrannan päiväkotiki

Hankinnan kuvaus Laajuustiedot: 5 päiväkotiryhmälle tarkoitettut tilat täydentävine piharakennuksineen. Tilaohjelman mukainen hyötyala 875m<sup>2</sup>. Tarkempi kuvaus hankeesta tarjouspyynnössä.

Urakkamuoto : KVR-Urakka, sisältäen rakennus- ja lvis-tekniiset työt , sekä suunnitelminen osalta arkkitehti,rakenne-lvisa-suunnitelmat toteutussuunnitelmiseen tilaajan laatimien suunnitteluohjeiden yms asiakirjojen ja tilaajan suunnitteluohjauksen mukaisesti. Tilaajan hankinnat : rakennusautomaatiourakka

Hankinnan ennakoitu arvo (ilman ALV) Hankinta ylittää hankintalain 15 §:n kynnysarvon. Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV): Pääkohde Rakennustyöt. (45000000-7) Hankinnan pääasiallinen toteutuspaikka Vantaa (FI181) Arvio hankinnan toteutusaikataulusta 15.4.2010 -1.7.2011

## Hankintamenettely

Hankintamenettely Rajoitettu menettely Osatarjoukset hyväksytään Ei Vaihtoehtoiset tarjoukset hyväksytään Ei Hankinta varataan työkeskuksille tai toteutettavaksi työohjelmien yhteydessä Ei

## Hankintamenettelyn tarkemmat ehdot

Ehdokkaiden tai tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset Tiedot ja muodollisuudet, joiden perusteella vaatimusten täytyminen voidaan arvioida: Osallistumishakemuksen jättänyt yritys, sekä esittämänsä aliurakoitsijat ja suunnittelutahot tulee; -olla merkitty ennakkoperintä tai työnantajarekisteriin sekä arvonlisävelvollisten rekisteriin. -tilaajalla on oikeus olla huomioimatta yritys , joka ei ole suorittanut yhteiskunnallisia velvoitteitaan (Vero-,eläke-,vakuutus-yms tilaajavastuovelvoitteet). Omata riittävä taloudellinen toimintakyky urakan suorittamiseen. Liikevaihto/tai tilauskanta edellisen-/ja kuluvan vuoden aikana vähintään : Liikevaihto vähintään 1.25\* urakkasumma. Luottokelpoisuus. Selvitys laadunvarmistuksen tasosta.

Todistukset ja selvitykset, joiden perusteella soveltuvuuden täytyminen arvioidaan Osallistumishakemukseen tulee liittää (ehdottomasti): -kaupparekisteriote (alle 3kk vanha). -selvitys, että urakoitsija on merkitty ennakkoperintä tai työnantajarekisteriin, sekä arvonlisävelvollisten rekisteriin. -todistukset verojen maksamisesta , eläkevakuutusten ottamisesta ja niiden suorittamisesta (alle 3kk vanha). -luotettavana selvityksenä hyväksytään Rakentamisen Laatu Ry :N yritystietojärjestelmästä tulostettu RALA-perustieto ja RALA pätevyystieto laajenpanaversiona. -luotettava selvitys liikevaihdosta edellisestä ja kuluvalta vuodelta. -luettelo kohdetta vastaavista urakoista + KVR-urakoista -selvitys laadunvarmistuksen tasosta -selvitys käytettävistä työehtosopimuksista (mikäli mahdollista) Tilaaja huolehtii arvioinneissa käytettävän Suomen Asiakastieto OY:n

urakoitsijaa koskivien todistusten hankinnasta. Mikäli urakoitsijan toimittamat (edellytykset) ovat joko osin tai kokonaan puutteelliset tilaajalla on oikeus olla huomioimatta osallistumishakemus. Valinta suoritetaan tarvittaessa pistetyksen osalta seuraavasti: Liikevaihdon pisteytys: 1p liikevaihto yli 4.4milj €2p liikevaihto yli 8.0 milj €3p liikevaihto yli 10milj €Laadunvarmistustaso: 0p Ei laadunvarmistusta 1p Yrityskohtainen laadunvarmistus 2pYritys-hankekohtainen laadunvarmistus 3p Sertifioitu laatujärjestelmä Referenssit: 0p ei ole kokemusta 1p on kokemusta vastaavista hankkeista 2p on hyvää kokoemusta vastaavista hankkeista 3p on erinomaista kokemusta vastaavista hankkeista. Riskiluokitusta käytetään pisteytyksen mennessä tasan. Tilaajalla on oikeus hylätä ehdokas mikäli yrityksen riskiluokitus on 4 tai 5.

Soveltuvia ehdokkaita valitaan rajoitettu määrä

Kyllä Hankintamenettelyä koskevat  
lisätiedot Tarjouspyynnön saa max 10  
ehdokasta

Tarjouksen valintaperuste Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous ottaen huomioon:

Tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt vertailuperusteet

Tarjoukset tai osallistumishakemukset on toimitettava  
hankintayksikölle viimeistään 15.1.2010

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetetään valituille ehdokkaille (ei  
koske avointa menettelyä) 19.1.2010

## HANKINTAILMOITUS

# Keittiöiden peruskorjaus (Pihlajiston Kiinteistöt Oy)

Kansallinen hankintailmoitus 15.1.2010, avoin menettely Ilmoituksen numero: 2010-001164

Tarjoukset **29.1.2010** mennessä osoitteeseen: Pihlajiston Kiinteistöt Oy / Pihlajiston Kiinteistöt Oy Pentti Nurminen Salpausseläntie 12-16 00710 Helsinki Puh. +358 9 3505620 Fax. +358 9 35056235 pentti.nurminen@pihlajiston-kiinteistot.fi <http://www.pihlajiston-kiinteistot.fi>

## Hankintayksikön yhteystiedot

Hankintayksikkö Pihlajiston Kiinteistöt Oy Y-tunnus 1641020-7 Kilpailuttamisesta vastaava toimipiste tai hankintayksikön edustaja Pihlajiston Kiinteistöt Oy Yhteyshenkilö Pentti Nurminen Postiosoite Salpausseläntie 12-16 Postinumero 00710 Postitoimipaikka Helsinki Puhelin +358 9 3505620 Faksi +358 9 35056235 Sähköpostiosoite pentti.nurminen@pihlajiston-kiinteistot.fi Internet-osoite (URL) <http://www.pihlajiston-kiinteistot.fi>

Osoite, johon tarjoukset tai osallistumispyynnöt on lähetettävä Ks. edellä hankintayksikön yhteystiedot

## Hankinnan kohde

Hankintalaji Rakennusurakka  
Hankinnan nimi  
Keittiöiden  
peruskorjaus

Hankinnan kuvaus Helsingin Pihlajamäessä os. Liuskekuja 6:n asuintalon, joka on valmistunut 1989 keittiöiden peruskorjaus 44 asuntoa sekä asukkaiden

kerhotilan keittiö. Työsuorituksen sisältö pääpiirteissään on: kalusteet uusitaan, lattian muovimatto uusitaan, seinät maalataan, seinäpinnat kaapistojen välillä ja lieden tausta laatoitetaan, katto maalataan, asunnon ryhmäkeskus uusitaan, työpöytävalaisimet- ja johdot uusitaan, tiskipöytä- ja viemäriiliitos uusitaan.

Hankinnan ennakoitu arvo (ilman ALV) Hankinta ylittää hankintalain 15 §:n kynnysarvon. Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV): Pääkohde Rakennustyöt. (45000000-7) Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV): Lisäkohde (-kohteet) Rakennustyöt. (45000000-7) Hankinnan pääasiallinen toteutuspaikka Helsinki (FI181) Arvio hankinnan toteutusaikataulusta 3.5.2010

## Hankintamenettely

Hankintamenettely Avoin menettely Osatarjoukset hyväksytään Ei Vaihtoehtoiset tarjoukset hyväksytään Ei Hankinta varataan työkeskuksille tai toteutettavaksi työohjelmien yhteydessä Ei

## Hankintamenettelyn tarkemmat ehdot

Ehdokkaiden tai tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset Ehdokas, joka ei täytä seuraavia vähimmäisvaatimuksia suljetaan tarjouskilpailusta, osallistumisilmoitukseen on liitettävä yrityksen kokonaisliikevaihdosta ja liikevaihdosta koskevat tiedot kolmelta viimeksi kuluneelta tilikaudelta. Yrityksen 2:n viimeisen tilikauden liikevaihdon tulee olla kaksi kertaa suurempi kuin tarjoushinta.

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois sellainen ehdokas tai toimia, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen. Tarjouskilpailusta suljetaan pois ehdokas tai tarjoaja, jota koskee hankintalain 53§:n tai 54§:n mukainen poissulkemisperuste.

Todistukset ja selvitykset, joiden perusteella soveltuvuuden täytyminen arvioidaan OSALLISTUMISILMOITUKSEEN ON LIITETTÄVÄ seuraavat tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain mukaiset selvitykset ja todistukset: todistus verojen maksamisesta, todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta. Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta. Selvitykset eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia.

Tarjoajan on oltava rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työntajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot Osallistumisilmoitukset ja edellä mainitut selvitykset ja todistukset on toimitettava hankintayksikölle 29.1.2010 klo 12.00 mennessä. Tarjouspyynnöt postitetaan 1.2.2010. tarjousaika päättyy 25.2.2010 klo 12.00

Tarjouksen valintaperuste Halvin hinta

Tarjoukset tai osallistumishakemukset on toimitettava hankintayksikölle viimeistään 29.1.2010  
Tarjouspyyntöasiakirjat lähetetään valituille ehdokkaille (ei koske avointa menettelyä) 1.2.2010

		VAADITUT SELVITYKSET JA TODISTUKSET										VALINTAPERUSTEET HANKINTAMENETTELY					
KOHTEET		Tilajaavastuu	Referenssit	Laadunvarmistus	Luottotiedot	Aliurakoitsijat	Työvoima	Tilaukanta	Koulutus	Kokemus	Resurssit	Halvin	Takuuaika	Pisteytys	Rak. aika	Rajoitettu	Avoin
UUDISASUNNOT	KOy Nikkarinkruunu, Palosenkatu 2	x	x				x	x			x				x		
	HAsOy, Feniksinrinne	x	x	x	x						x	x			x		
	Espoonkruunu Oy, Kaukalahden palvelutalo	x	x	x	x						x			x	x		
	Espoon Kaupunki, Otaniemen tiedeasunnot	x	x					x			x				x		
	Espoonkruunu Oy, Kilonpurontie 1	x	x	x	x						x			x	x		
	Espoonkruunu Oy, Kilonpurontie 1 ja 7	x	x	x	x						x			x	x		
	Espoonkruunu Oy, Kilonpurontie 7	x	x	x	x						x			x	x		
	HAsOy, Viitankruununtie	x	x	x	x						x	x			x		
	HAsOy, Tapuli	x	x	x	x						x	x			x		
	HAsOy, Leonkatu 20 ja Poiju	x	x	x	x						x	x			x		
	Espoonkruunu Oy, Kirjanpitäjänkuja 7	x	x	x	x						x			x	x		
	Espoonkruunu Oy, Kolmenkoivunkuja 1	x	x	x	x						x			x	x		
	HAsOy, Antareksenkatu 3	x	x	x	x						x	x			x		
	HAsOy, Corretto	x	x	x	x						x	x			x		
	HAsOy, Hevosmiehenkatu 13	x	x	x	x						x	x			x		
	VAV Asunnot Oy, Satukuja 1	x	x	x							x				x		
	HAsOy, Juutinraamankatu 3 ja Väliäri	x	x	x	x						x	x			x		
HAsOy, Studio	x	x	x	x						x	x			x			
HAsOy, Harjannetie 44	x	x	x	x						x	x			x			
HAsOy, Kuusamakuja 3	x	x	x	x						x	x			x			
HAsOy, Steniuksentie 16	x	x	x	x						x	x			x			
VAV Asunnot Oy, Kolohonka 6 ja 8	x	x	x							x				x			
<b>YHTEENSÄ %</b>		100 %	100 %	91 %	82 %		5 %	9 %			100 %	55 %		27 %	100 %		

## VAADITUT SELVITYKSET JA TODISTUKSET

## VALINTAPERUSTEET HANKINTAMENETTELY

KOHTEET	Tilaajavastuu	Referenssit	Laadunvarmistus	Luottotiedot	Aliurakoitsijat	Työvoima	Tilaukanta	Koulutus	Kokemus	Resurssit	Halvin	Takuuaika	Pisteytys	Rak. aika	Rajoitettu	Avoin
	<b>PK-ASUNNOT JA -ASUNTOLAT</b>															
Vuosaaren Kiinteistöt Oy, Haruspuisto	x	x	x					x			x				x	
Koy, Palokorvenkatu 13	x	x	x								x				x	
Espoonkruunu Oy, Vasamatie 3	x			x							x			x	x	
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	x			x							x					x
Vuosaaren Kiinteistöt Oy, Vuosaarentie 9	x	x	x					x			x				x	
HKR, Kinapori	x	x	x					x			x				x	
Koy Helsingin Palveluasunnot, Tiikankatu 1	x	x	x	x				x			x	x			x	
Espoonkruunu Oy, Lokirinne 1	x			x							x			x	x	
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy, Messityönkatu 5	x	x		x							x				x	
HAsOy, Solistintie	x	x	x	x							x	x			x	
Espoonkruunu Oy, Ramsaynkujat 1	x	x	x	x	x						x			x	x	
HAsOy, Yläkiventie 5	x		x	x	x						x	x			x	
HAsOy, Siltakyläntie 4	x	x	x	x		x		x			x	x			x	
HAsOy, Vaskihuhdantie 1-3	x	x	x	x		x			x	x	x	x			x	
Helsingin yliopisto, Pohjoinen Hesperiankatu 25	x	x		x					x		x				x	
Sininahasaatiö, Ruusulankatu 10	x	x	x	x		x		x			x		x		x	
Espoonkruunu Oy, Merenkulkijankatu 5	x	x		x				x		x	x			x	x	
Espoonkruunu Oy, Eestinlaakso 14 ja 20	x	x		x							x			x		x
Vuosaaren Kiinteistöt Oy, Kallvikintie 74	x	x	x	x				x			x				x	
Espoonkruunu Oy, Leppälinnunrinne 6	x	x	x	x				x			x			x	x	
HAsOy, Korsholmantie 9	x	x	x	x							x	x			x	
	100 %	81 %	67 %	77 %	10 %	14 %		43 %	10 %	10 %	100 %	24 %	10 %	29 %	90 %	10 %

## VAADITUT SELVITYKSET JA TODISTUKSET

## VALINTAPERUSTEET HANKINTAMENETTELY

KOhteet	Tilaajavastuu	Referenssit	Laadunvarmistus	Luottotiedot	Aliurakoitsijat	Työvoima	Tilaukanta	Koulutus	Kokemus	Resurssit	Halvin	Takuuaika	Pisteytys	Rak. aika	Rajoitettu	Avoin
HKR, Saana, PK	x	x	x	x				x			x					x
Vantaan Kaupunki, Tammistonranta	x	x	x	x							x		x		x	
Järvenpään Kaupunki, Saunakujankoulu, PK	x	x		x		x		x			x				x	
Espoon Kaupunki, Mätensbro skola	x	x		x				x			x				x	
Espoon Kaupunki, Saunalahdenkoulu	x	x									x				x	
Tuusulan kunta, Lepolan päiväkot	x	x						x			x					x
Espoon Kaupunki, Olarin päiväkot	x	x		x							x				x	
Vantaan Kaupunki, Koivukylän koulu	x	x	x	x				x			x				x	
HKR, Kannelmäen peruskoulu	x	x	x	x				x			x					x
Sipoon kunta, Leppätien koulu	x	x		x				x			x				x	
HKR, Porolahden peruskoulu	x	x	x	x				x			x				x	
HKR, Vartiokylän yläaste	x	x	x	x				x			x				x	
Loviisan Kaupunki, koulukeskus	x	x		x							x				x	
	100 %	100 %	46 %	85 %		8 %		69 %			100 %		8 %		77 %	23 %