

HANKINTAMENETTELYN KUVAUS 24.11.2025: RANUAN KRISTILLISEN KANSANOPISTON PÄÄRAKENNUKSEN KATTOURAKKA

Tässä asiakirjassa täytetään hankintalain velvoitteita.

Hankintalaki (100 §) edellyttää, että kansallisessa rakennusurakka-hankinnassa käytettävä hankintamenettely kuvataan hankinta-asia-kirjoissa. Tässä hankintamenettelyssä *Urakoitsija* valitaan prosessilla, joka toteutetaan seuraavalla tavalla:

1. Tilaaja julkaisee tarjouspyynnön hankintailmoitukset.fi -palvelussa. Tarjouspyyntö on ko. palvelussa avoimesti saatavilla ja tarjottavissa tarjousajan loppuun asti, mutta alla 2. kohdassa ilmoitettu ehdoton vaatimus rajaa tarjoamisen mahdollisuuden vain kohteeseen ilmoitettuna ajankohtana tutustuneisiin.
2. **Hankintayksikkö on arvioinut, että**
 - a) urakkakohteen asbestia sisältävät rakenteet,**
 - b) vaiheittaista toteuttamista edellyttävä monitasoinen kattorakenne,** joka sisältää mm. erilaisia ylösnostoja ja läpivientejä, sekä
 - c) remontin aikainen kiinteistön käyttö vaihtuvine käyttäjäryhmineen** (erityisryhmät: lapset, vammaiset, nuoret, aikuiset, vanhukset)**tekevät kohteesta kattourakkana poikkeuksellisen. Edellä mainitun poikkeavuuden vuoksi urakan kohteen esittelemistä yksinomaan asiakirjoissa ei ole pidetty hankintayksikön riskienhallinnan kannalta riittävänä tapana. Siksi hankintayksikkö on sisällyttänyt hankintamenettelyyn pakollisena vaatimuksena sen, että Tarjoajan edellytetään osallistuvan urakan kohteen esittelyyn urakkakohteessa 3.12.2025 klo 10 alkaen.**

Tilaisuuden kulku:

- Kokoontuminen osoitteessa Kansanopistontie 6, 97700 RANUA: Pääoven edessä.
- Klo 10 opiston edustaja avaa tilaisuuden.
- Opiston edustaja esittelee lyhyesti Urakan aikaisia **opiston käyttäjiä ja käyttöaikoja:**
 - pääosin nuoret ns. talvikurssilaiset sisäoppilaitoksessa yötä-päivää, sekä alueen asukkaat
 - viikonloppujen ja talvikurssilaisten loma-aikojen kurssitoiminta lapsista vanhuksiin (urakan toteutusaikana)
 - viikonloppujen ja talvikurssilaisten loma-aikojen leiritoiminta (urakan toteutusaikana)
 - muu mahdollinen toiminta (esim. kokousvieraat urakan toteutusaikana)
 - henkilökunta opiston käyttäjäryhmänä (urakan toteutusaikana)

- Opiston edustaja esittelee kohderakennuksen, sekä opastaa paikat, josta tarjoaja pääsee tutustumaan kohteen ulkoalueisiin, kattoon ja yläpohjaan.
 - Opiston edustajan esittelyjen jälkeen **tarjoaja saa tutustua kohteeseen haluamassaan laajuudessa / itsenäisesti klo 16 asti.**
 - Tarjoajille ei anneta edellä kuvattujen esittelyjen lisäksi hankintayksikön toimesta muuta lisätietoa tutustumisen aikana. Tarjoaja voi kuitenkin kuvata, tutkia, mitata ja tehdä muistiinpanoja kohteesta tarjouksen tekemiseen tarvitsemassa laajuudessaan.
3. Tarjoajat voivat esittää hankintaa koskevia lisätietokysymyksiä kirjallisesti 5.12.2025 klo 10.00 asti. Kysymykset tulee esittää kirjallisesti Hilma-palvelussa.
- [Koska esitetyt kysymykset ja vastaukset jaetaan julkisessa palvelussa, esitä kysymyksesi siinä muodossa, että ne ovat ymmärrettäviä, eivätkä sisällä salassapidetäviä tietoja.](#)
- Muulla tavalla esitettyihin hankintaa koskeviin kysymyksiin ei vastata.
4. Hankintaa koskeviin kysymyksiin vastataan siten, että kaikki tarjoajat saavat tiedokseen kaikki esitetyt kysymykset ja samansisältöiset vastaukset. Vastaukset julkaistaan Hilma-palvelussa tarjouspyynnön sivunavigaation **Kysymykset ja vastaukset** -osiossa viimeistään 10.12.2025.
5. Tarjoukset tulee jättää hankintailmoituksessa ilmoitetulla sähköisellä alustalla 19.12.2025 klo 10 mennessä.
6. Tarjoukset avataan vähintään kahden hankintayksikköä edustavan henkilön toimesta. Avaustilaisuus ei ole tarjoajille avoin. Tilaisuudesta laaditaan tarjousten avauspöytäkirja.
7. Tarjousten avaamisen jälkeen hankintayksikkö suorittaa sekä tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastelun, että tarjoajien soveltuvuustarkastelun. Näissä tarkastuksissa varmistetaan, että:
- tarjouksen jättäneet täyttävät tarjoajille asetetut ehdotomat vaatimukset,
 - ja että tarjous on tarjouspyynnön vaatimusten mukainen.
8. Hankintayksikkö varaa oikeuden käydä tarjousasiakirjojen puutteista (hankintalain ja oikeuskäytännön mahdollistaman laajuisia) selventäviä keskusteluja, joiden yksinomainen tarkoitus on saattaa tarjoukset keskenään vertailukelpoisiksi. Selvyyden vuoksi tarjoajia tiedotetaan, että:
- selventävät keskustelut käydään kirjallisesti ja keskustelusta tulee osa tarjousmateriaalia,
 - jätetty tarjous on sitova,

- jätetty tarjous on lähtökohtaisesti lopullinen, eikä hankintayksiköllä ole velvollisuutta käydä edellä sanottuja selventäviä keskusteluja,
 - tarjouksen parantaminen (vertailuun vaikuttavien asioiden parantaminen) ei voi tulla kyseeseen selventävissä keskusteluissa.
9. Edellä 7-8 kohdissa kuvatut tarkastukset hyväksytysti läpäisseet tarjoukset hyväksytään tarjousvertailuun.

10. Tarjousten vertailu toteutetaan seuraavasti:

Tarjousvertailussa lasketaan yhteen arvonlisäverottomat:

- Urakkahinta ja
- Lisätöiden tuntihinta x 150 lisätyötuntia.

Esimerkki-vertailu	Tarjous 1	Tarjous 2
alviton urakkahinta	500.000 €	485.000 €
alviton lisätyön tuntihinta	39,00 € =>150x39=5850 e	43,50 € =>150x43,50=6525 e
Vertailuhinta	505.850 €	491.525 €
Vertailusijoitus	2.	1. => Valitaan

11. Tarjousvertailun päätteeksi hankintayksikkö kutsuu vertailussa ensimmäisen sijan saavuttaneen tarjouksen selonotto-neuvotteluun. Tässä neuvottelussa hankintayksikkö haluaa vielä ennen hankintapäätöksen tekemistä varmistua siitä, että tarjoaja ja tilaaja ovat ymmärtäneet keskeiset ehdot yhdenmukaisesti. Selonottoneuvotteluissa käydään läpi mm.:

- Hankkeen taustat ja tavoitteet
- Kohteen keskeiset vaatimukset ja niiden täyttyminen (mm. osaaminen, materiaalit), sekä urakan laajuus ja rajaukset.
- Suunnitelmat ja lähtötiedot
- Aikataulu ja työjärjestykset
 - Urakoitsijan ja Tilaajan toiveet toteutuksen työjärjestykseksi ja alustavaksi aikatauluksi.
- Sopimusehdot ja vastuut
- Työmaasuunnitelma
 - Turvallisuus ja työmaan käyttö
- Varastoalueet ja työmaan muut tarvitsemat alueet. Tarjoajia tiedotetaan, että urakkakohteen läheisyydestä (n. 50 m) löytyy isoilla ajoneuvoilla operoitavissa oleva alue, joka voidaan varata päävarastoalueeksi. Lisäksi remontin kohteena olevan rakennuksen vierustalta voidaan yhdessä sopien rajata vaiheittaisen toteutuksen edellyttämiä lähivarastoalueita.
- Avoimet kysymykset ja lisäselvitykset
- Muut asiat

Selonottoneuvottelusta laaditaan pöytäkirja.

12. Hankintayksikkö tekee tarjousten arvioinnin ja vertailun mukaisen hankintapäätöksen tai päätöksen, jossa keskeyttää hankintamenettelyn (jos prosessin aikana ilmenee tarjouspyynnön/hankintamenettelyn oleellisia epäselvyyksiä/virheitä tai jos käy ilmi, että varatut rahat eivät tule riittämään urakan maksamiseen).
13. Hankintapäätös annetaan tiedoksi kirjallisesti. Tiedoksianto toteutetaan sähköisesti tarjouksessa pakollisena ilmoitettavaksi merkittyyn sähköpostiosoitteeseen.
14. Hankintamenettely päättyy, kun toimeksiantosopimus on solmittu.