



Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapidon rakennustöiden puitejärjestely / AK

VD/6199/02.08.00.00/2025

MT

Vantaan kaupungin Hankinnan palveluyksikkö ja Toimitilajohtamisen palveluyksikkö ovat yhteistyössä kilpailuttaneet kunnossapidon rakennustyöt kahden vuoden varsinaiselle sopimuskaudelle. Hankinnan arvioitu arvo sopimuskauden ajalta optiokaudet huomioiden on noin 8 milj. euroa (alv 0 %).

Hankinnan kohteena on kunnossapidon rakennustyöt tuntiveloitusperusteisena laskutustyönä tarjouspyynnössä VD/6199/02.08.00.00/2025 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla. Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapitotöiden teettäminen jakautuu kolmeen toimintamalliin:

1. Vantaan kaupungin omistaman tytäryhtiö Vantti Oy:n tekemät työt
2. Urakkakilpailutettavat työt ja KVR-hankkeet
3. edellä mainittuja täydentämään puitejärjestelyin teetetävät alle 60 000 euron toimeksiannot

Tämä sopimus koskee toimintamallia kolme (3). Tilattavat työt ovat pääasiassa Toimitilajohtamisen ylläpitämien rakennusten kunnossapito- tai urakointitöitä, joiden kesto vaihtelee muutamasta tunnista muutamaan viikkoon.

Vantaan kaupungin sopimuksen perusteella hankintoja voivat tehdä Vantaan kaupungin kaikki toimialat sekä seuraavat yhtiöt:

As Oy Vantaan Katriinanrinne
Hakopolun Liikekiinteistö Oy
Kiinteistö Oy Hakucenter
Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo
Korson Pienteollisuustalo Oy
Koy Korson Toimistokeskus
Koy Maakotkantie 10
Pallastunturin Liikekiinteistö Oy
Koy Tiedepuisto
Koy Tikkurilan Terveysasema
Ruukkukujan Autopaikat Oy
Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta
Ratakujan Pysäköinti Oy
Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy
VanPark Oy

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kuuden (6) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä.

1. Itä-Vantaa: eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
 2. Länsi-Vantaa: 2. eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
- Puitejärjestelyssä, molempien alueiden osalta toimittajat sijoittuvat seuraavaan etusijajärjestykseen:



2. 3. eniten pisteitä saanut tarjoaja
3. 4. eniten pisteitä saanut tarjoaja
4. 5. eniten pisteitä saanut tarjoaja
5. 6. eniten pisteitä saanut tarjoaja

Aluejaon muodostaa etelä-pohjoissuunnassa Tuusulanväylä. Aluejako on sopimuksen liitteenä 2.

Kustannusarvioltaan alle 14 000 euroa olevat työt tilataan toimittajilta etusijajärjestyksessä. Tilaaja lähettää kustannus- ja tuntiarviokyselyn ensisijaiselle toimittajalle. Toimittajalla on 2 seuraavaa työpäivää aikaa vastata kyselyyn. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä toiselle toimittajalle. Mikäli etusijajärjestyksessä toiseksi sijoittunut ei kykene työtä vastaanottamaan, kysely lähetetään puitejärjestelyn mukaan etusijajärjestyksessä seuraaville.

Kustannusarvioltaan 14 000–60 000 euron arvoiset työt ja urakat kilpailutetaan kevennetyllä kilpailutuksella (ns. minikilpailutus). Tilaaja lähettää tarjouspyynnön ja tiedot tarjolla olevasta työstä sähköpostilla kaikille puitejärjestelyssä mukana oleville toimittajille. Valinnan perusteena voi hinnan lisäksi olla myös laatutekijöitä, kuten aikataulu, toimittajan resurssit tai erityisosaaminen.

Hankintamenettely

Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä ja kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 18.12.2025 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Tarjouspalvelu.fi- portaalissa esitettyihin kysymyksiin vastattiin 8.1.2026 ja 16.1.2026.

Sopimuksen kesto

Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla (1+1). Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Tarjoukset

Määräaikaan 26.1.2026 klo 12:00 mennessä tarjoukset saapuivat seuraavilta toimittajilta (aakkosjärjestyksessä):

ATL-Rakennushuolto Oy
ES Urakointi Oy
KBC Rakennus Oy
Maistra Oy
Mirlux Oy
Oy Malgon Ltd
Parru-Yhtiöt Oy
Pylon Rakennus Oy
Rakennus Pauke Oy
Rakennustyö Karvonen Oy
Rasolex Oy
Renower Oy
SRG-Urakointi Oy
Uudenmaan Takuurakenne Oy



Tarjoajien soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset tarkastettiin tarjoajien osalta. Tarjouspyynnössä asetetun soveltuvuusvaatimuksen mukaan toiminnan häiriöttömän jatkuvuuden ja tarjoajan taloudellisten edellytysten varmistamiseksi tarjoajan kolmen edellisen tilikauden liikevaihdon tulee olla vähintään 1 500 000 euroa/vuosi.

Rakennus Pauke Oy ei täytä asetettua vaatimusta tilikauden 2024 osalta. Tarjoaja ei täten täytä tarjouspyynnössä asetettuja rahoituksellisia ja taloudellisia vaatimuksia, joten Rakennus Pauke Oy tulee sulkea pois soveltumattomana tarjoajana.

Tarjouspyynnön vaatimusten mukaan tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1–3.

Uudenmaan Takuurakenne Oy:n ratingluokka on B ja riskiluokka 5. Tarjoaja ei täytä tarjouspyynnölle asetettuja taloudellisia ja rahoituksellisia vaatimuksia, joten Uudenmaan Takuurakenne Oy tulee sulkea pois soveltumattomana tarjoajana.

Muut tarjoajat täyttävät tarjouspyynnöllä asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus tarkastettiin tarjoajien osalta.

Tarjouspyynnöllä vaadittiin tarjoajia ilmoittamaan liitteellä 10 Henkilöstö vähintään 3 työntekijää kunnossapidon rakennustöiden toteuttamiseksi. KBC Rakennus Oy ilmoitti liitteellä vain yhdestä työntekijästä, joten tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen ja tarjous tulee hylätä.

Tarjouspyynnöllä vaadittiin tarjoajia ilmoittamaan kaksi työmaavastuuhenkilöä, joiden koulutus ja työkokemus pisteytetään. Rasolex Oy ilmoitti saman henkilön kumpaankin vastuuhenkilöpositioon pisteytettäväksi, joten tarjous ei ollut tarjouspyynnön mukainen ja tarjous tulee hylätä.

Muut tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailun perusteet

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin.

Tarjousten vertailu tehtiin seuraavin perustein.

1. Hinta 50 pistettä. Tarjoajan tulee ilmoittaa pyydetty tuntihinnat ilman arvonlisäveroa. Hinnaltaan edullisin tarjous saa täydet 50 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan edullisimpaan tarjoukseen laskukaavalla: $(\text{pienin annettu arvo} / \text{tarjottu arvo}) \times \text{maksimipisteet}$.
2. Laatu 50 pistettä. Laatusuhteet lasketaan yhteen ja eniten laatusuhteita saanut tarjoaja saa täydet 50 laatusuhteet. Muiden tarjoajien laatusuhteet suhteutetaan suurimpaan laatusuhteemäärään laskukaavalla: $(\text{tarjottu arvo} / \text{suurin annettu arvo}) \times \text{maksimipisteet}$.

Laatusuhteet on jaettu seuraavasti:

Yrityksen toiminta 30 pistettä.



Yrityksen työvoiman määrä, maksimipisteet 10 pistettä. Henkilöstön määrää arvioidaan pisteyttämällä tarjouksen ajankohtana tarjoajan omassa palveluksessa, tarjoavan työyhteisliittymän palveluksessa sekä erikseen nimetyn alihankkijan palveluksessa, vakituksessa työsuhteessa olevan tarjottavaa työtä suorittavan henkilöstön määrä pois lukien työnjohdon.

- vähintään 20 henkilöä, 10 pistettä
- 11 - 19 henkilöä, 7 pistettä
- 6 - 10 henkilöä, 4 pistettä
- 4 - 5 henkilöä 2 pistettä

Tarjoajan Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osoittaman henkilöstön osaaminen ja koulutus, maksimipisteet 20 pistettä.

Jokaisesta RAM -tutkinnon omaavasta työntekijästä tarjoaja saa yhden laatupisteen kilpailutukseen. RAM-tutkinnon omaava henkilö oikeuttaa laatupisteeseen, mikäli hänellä on osoitettua työkokemusta vähintään 3 vuotta. Henkilöstön osaamisen ja koulutuksen perusteella voi saada laatupisteitä korkeintaan 20.

Tarjoajan työmaavastuuhenkilöt, maksimipisteet 15 pistettä / henkilö, yhteensä 30 pistettä Työmaavastuuhenkilöt (2 työnjohtajaa). Yksi työnjohtaja voi saada maksimissaan 15 pistettä. Työnjohdon kokonaispisteet ovat kahden työnjohtajan pisteiden yhteenlaskettu arvo, maksimissaan 30 pistettä.

Koulutus, maksimipisteet 7 pistettä

- Rakennustekniikan insinööri, Ylempi korkeakoulututkinto, AMK-, YMAK- tai opistoinsinööri, 7 pistettä
- Rakennusmestari, -teknikko tai vastaava, 5 pistettä
- Asentajan tai rakennusalan ammattilaisen koulutus 2p
- Ei alan koulutusta, 0 pistettä

Työkokemus työnjohtamisesta, maksimipisteet 5 pistettä

- vähintään 7 vuotta, 5 pistettä
- yli 3 vuotta, alle 7 vuotta, 3 piste
- alle 3 vuotta, 0 pistettä

Pätevyydet, maksimipisteet 3 pistettä Työnjohtaja täyttää vähintään RakMK A1, kohdassa 4.1 määritellyt rakennustöistä vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja on toiminut vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.

- Kyllä, 3 piste
- Ei, 0 pistettä

Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta. Suurimman alennusprosentin myöntävä tarjoaja saa 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin tarjottu arvo) x maksimipisteet.



Tarjoajan saamat pisteet lasketaan yhteen ja eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Itä-Vantaalle ja toiseksi eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Länsi-Vantaalle. Seuraavaksi eniten pisteitä, sijoille 3-6 sijoittuneet tarjoajat, sijoittuvat puitejärjestelyn sijoille 2-5.

Laatupisteiden tarkastaminen

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjoajien oli toimitettava tarjouksensa liitteeksi selvityksiä Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osallistuvan henkilöstön määrästä, koulutuksesta ja työkokemuksesta, sekä nimetä kaksi vastaavaa työnjohtajaa ja esitellä annettujen kriteereiden mukaan heidän koulutustaan ja työkokemustaan vastaavana työnjohtajana. Hankintayksikkö on tarkentanut tarjoajien antamia laatupisteitä seuraavasti:

ATL Rakennushuolto Oy

Tarjouksen liitteiden mukaan Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osallistuvan henkilöstön määrä on 15 henkilöä eikä 20, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 3 pistettä.

ES Urakointi Oy

1. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Lisäksi liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 8 pistettä.

2. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittaman liitteen mukaan tarjotun henkilön koulutus on rakennusteknikko eikä rakennustekniikan insinööri, ylempi korkeakoulututkinto, AMK-, YAMK- tai opistoinsinööri, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 2 pistettä.

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Lisäksi liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 8 pistettä.

Yhteensä tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 18 pistettä.

Maistra Oy

1. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittamien liitteiden mukaan tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana on alle 7 vuotta eikä vähintään 7 vuotta, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 2 pistettä.

2. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittamien liitteiden mukaan tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana on alle 7 vuotta eikä vähintään 7 vuotta, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 2 pistettä.

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista vähennetään 3 pistettä.



Yhteensä tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 7 pistettä.

Malgon Oy

2. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 3 pistettä.

Renower Oy

1. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 5 pistettä.

2. tarjottu työnjohtaja

Tarjoajan toimittamien liitteiden mukaan tarjotulla henkilöllä ei ole rakennusalan koulutusta, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Lisäksi tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 7 pistettä.

Yhteensä tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 12 pistettä.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailun jälkeen tarjoajat sijoittuivat seuraavasti:

1. Mirlux Oy	(94,70588 pistettä)
2. SRG-Urakointi Oy	(90,53322 pistettä)
3. Oy Malgon Ltd	(86,84426 pistettä)
4. ATL-Rakennushuolto OY	(81,66384 pistettä)
5. ES Urakointi Oy	(74,59016 pistettä)
6. Parru-Yhtiöt Oy	(71,77049 pistettä)
7. MAISTRA OY	(70,93539 pistettä)
8. Rakennustyö Karvonen Oy	(65,74499 pistettä)
9. Pylon Rakennus Oy	(62,01765 pistettä)
10. Renower Oy	(35,27869 pistettä)

Hankinnan arvioitu arvo sopimuskaudella optiot mukaan luettuna on noin 8 000 000 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) sulkea Rakennus Pauke Oy ja Uudenmaan Takuurakenne Oy pois kilpailutuksesta soveltumattomina tarjoajina,



- b) hylätä KBC Rakennus Oy:n ja Rasolex Oy:n tarjoukset tarjouspyynnön vastaisina,
c) valita hankinnan sopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat etusijajärjestyksessä:
1. Mirlux Oy
 2. SRG-Urakointi Oy
 3. Oy Malgon Ltd
 4. ATL-Rakennushuolto OY
 5. ES Urakointi Oy
 6. Parru-Yhtiöt Oy,
- d) ja valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optio-
vuosien käytöstä.

Liitteet:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Hankinnan palveluyksikkö, Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

Hankinta-asiantuntija Mikko Turunen, 043 825 5459
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)