

Halkokarin koulun ja päiväkodin urakkakilpailutuksen periaatteet ja kilpailutuksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus 27.04.2026 § 169
566/02.08.00/2022

Valmistelijat

Rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho, hankepäällikkö Marko Konola

Kaupunginhallitus on 15.12.2025, §529 päättänyt merkitä Halkokarin koulun ja päiväkodin suunnitteluvaiheen tiedoksi ja että kaupunginhallitus päättää erikseen kilpailutuksen käynnistämisestä keväällä 2026 suunnittelun valmistuttua. Suunnittelun tilannekatsaus on tuotu kaupunginhallituksen tietoon 27.04.2026.

Urakkakilpailutuksen kohteena on Halkokarin koulu ja päiväkotit - uudisrakennuksen rakennusurakka (ns. pääurakka). Hankinnan kohde ja laajuus on kuvattu tarkemmin suunnittelun tilannekatsausta koskevassa asiassa (oheisaineistona).

Urakkamuotona on jaettu urakka. Rakennusurakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. LVIA ja Sähkö+AV urakka ovat pääurakkaan alistettuja sivu-urakoita. Sivu-urakat kilpailutetaan ja hankintapäätökset tehdään erillisinä hankintoina samanaikaisesti.

Hankintamenettely on hankintalain (1397/2016) 32 §:n mukainen avoin menettely. Hankintaa koskeva hankintailmoitus laaditaan julkaistavaksi Hilma- ja TED-ilmoituskanaviin. Tarjouspyyntöaineistona on kaupallisteknisetasiakirjat.

Urakkatarjoukset tulisi jättää kesäkuun puoleen väliin mennessä ClouDia-kilpailutusjärjestelmässä.

Hankintamenettely

Tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset

1. Yrityksen luottoluokitus: Rating Alfa tai vastaava: A / kaikki urakointialat

(ryhmittymänä osallistuminen tai voimavara-alihankintaa käytettäessä vaatimus koskee kaikkia osapuolia)

2. Liikevaihtovaatimukset

- Liikevaihto vuosilta 2025, 2024, 2023 vähintään 25 milj./ vuosi RU
- Liikevaihto vuosilta 2025, 2024, 2023 vähintään 5 milj./ vuosi LVIA
- Liikevaihto vuosilta 2025, 2024, 2023 vähintään 5 milj./ vuosi Sähkö+AV

Liikevaihtovaatimus yllä esitetyn mukainen vähintään edellisen kolmen vuoden vahvistetun tilikauden (12 kk) ajalta.

3. Yrityksen referenssivaatimukset

Tarjoavalla yrityksellä pitää olla vähintään kaksi (2) referenssikohdetta, jotka täyttävät seuraavat vaatimukset:

- Kohde on valmis ja käyttöön otettu viimeisen kahdeksan (8) vuoden aikana
(Todetaan vastaanottotarkastuksen allekirjoitetulla pöytäkirjalla)
- Kohde on uudisrakennus
- Kohde on opetusrakennus (tilastokeskuksen rakennusluokitus 2018)
- Laajuus on vähintään 5000 krs-m² (todetaan leimatulla rakennusluvalla)
- Yritys on toiminut pääurakoitsijana referenssikohteessa
- Referensseihin tulee sisältyä myös rakennusten piha-alueet

Ehdokkaiden ja tarjoajien soveltuvuuden arvioinnissa käytetään hankintalain 80§ pakollisia poissulkemisperiaatteita sekä hankintalain 81§ harkinnanvaraisia poissulkemisperusteita.

ESPD:llä hankintayksikkö (Kokkolan kaupunki, 0123533–3) pyytää alustavaa näyttöä tarjoajalta tämän hankintalain mukaisten soveltuvuusvaatimusten toteutumisesta EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa. Ennen hankintasopimuksen tekemistä valitun tarjoajan on toimitettava tilaajalle ajantasaiset rikosrekisteriotteet pakollisten poissulkemisperusteiden osalta.

4. Työnjohdon vaatimukset, pyydetään kyllä/ei vastaus ESPD:llä

Vastaava työnjohtaja: Tarjoaja sitoutuu nimeämään ennen sopimuksen allekirjoittamista vastaavan työnjohtajan, joka täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset.

o Vastaava työnjohtaja täyttää valtioneuvoston asetuksen rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien mukaisesti tehtäväluokan: erittäin vaativa

KVV työnjohtaja: Tarjoaja sitoutuu nimeämään ennen sopimuksen allekirjoittamista KVV työnjohtajan, joka täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset.

o KVV työnjohtaja täyttää valtioneuvoston asetuksen rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien mukaisesti tehtäväluokan: vaativa

IV työnjohtaja: Tarjoaja sitoutuu nimeämään ennen sopimuksen allekirjoittamista IV työnjohtajan, joka täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset.

o IV työnjohtaja täyttää valtioneuvoston asetuksen rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien mukaisesti tehtäväluokan: vaativa

Sähkötyönjohtaja: Tarjoaja sitoutuu nimeämään ennen sopimuksen allekirjoittamista Sähkötyönjohtajan, joka täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset.

o Sähkötyönjohtaja täyttää valtioneuvoston asetuksen mukaisesti tehtäväluokan: vaativa

Tilaaajalla on oikeus pyytää tarvittavat selvitykset tai tarvittaessa haastatella nimetty työnjohtaja hänen osaamisensa ja kokemuksensa varmentamiseksi ennen hyväksyntää.

5. Tarjoajan on todennettavasti tutustuttava rakennuspaikkaan
6. Yrityksellä on oltava ISO 9001 standardin mukainen laatujärjestelmä

Muuta huomioitavaa

Huomioiden oikeasuhtaisuus

- taloudelliset vaatimukset: hankintalain mukaan vuotuinen liikevaihtovaatimus saa olla enintään 2x hankkeen ennakoituarvo. Poikkeama vain poikkeuksellisesta riskistä.
- vakuudet; tarjoajalta ei saa vaatia kohtuuttomia vakuuksia suhteessa urakkasummaan tai yrityksen kokoon.
- referenssit; koulurakennuksen koko ja rakentamisen vaativuus huomioitava referenssivaatimuksessa
- aikarajat; aikajana yleensä 5-vuotta. Liian pitkä tai liian lyhyt tarkastelujakso voi rikkoa oikeasuhtaisuutta
- hankkeen jakaminen osiin; hankintayksikön on harkittava suuren yksikön jakamista osiin esim. eri tekniikka-alat (PK-yritysten huomioiminen)

Haittana, jos ei toteudu; vain muutama suuri yritys jättää tarjouksen. Referenssivaatimus huomio laadun, mutta ei karsi liikaa ehdokkaita

Työnjohdon kriteerit

- ammatillinen osaaminen ja näyttö
- referenssit; henkilökohtainen historia vastaavien rakennustyyppien johtamisesta
- FISE-pätevyys (vielä vapaaehtoinen)
- työmaahallinnan kriteerit (prosessin hallinta)
- aikatauluhallinta (kyky laatia ja valvoa viikkosuunnitelmia)
- työturvallisuus; suojarusteet, telineet ja kaivannot
- kustannustietoisuus
- dokumentointi
- sosiaaliset ja johtamistaidot; yhteistyökyky ja ongelmanratkaisu
- työnjohtajalla oltava tosiasiallinen mahdollisuus olla läsnä työmaalla ei "paperivastaava"

Työnjohdon kriteerit tilaajan näkökulmasta

- riskien hallinta, laadunvarmistus ja viestintä
- henkilökohtainen kokemus ja referenssit; vastaavuus kokoluokkaan ja tyyppiin (uudisrakennus)
- vaativuusluokka; täyttykö rakennusvalvonnan vaatima taso

- todistettu laatu; mitä mieltä aiemmat tilaajat ovat olleet aikataulusta ja virheiden määrästä lopputarkastuksessa
- läsnäolo ja ajankäyttö
- resurssointi; montako muuta työmaata henkilöllä on hoidettavanaan samanaikaisesti
- tavoitettavuus
- raportointi
- laadunvarmistus ja dokumentointi
- tarkastusasiakirjat
- kuvadokumentointi (ex. peittyvät rakenteet)
- kosteudenhallinta
- työmaan johtaminen; kyky johtaa aliurakoitsijoita
- työmaan siisteys

Kaupunginjohtaja

Kaupunkihallitus päättää hyväksyä yllä olevat urakkakilpailutuksen periaatteet ja käynnistää kilpailutuksen.

Käsittely

Käsittelyn aikana puheenjohtaja Pietilä esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Kaupunginhallitus hyväksyi palautusesityksen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.