

Rakentamisen konsulttipalveluiden puitekilpailutus 2026 - 2028

Kirkkoneuvosto 25.08.2026 § 91

32/02.06/2026

Valmistelija	Hankinta-asiantuntija Marja Mäntylä (Tampereen seurakuntayhtymä) Tilapalvelupäällikkö Petri Salminen (Tampereen seurakuntayhtymä) Kiinteistöjohtaja Heikki Päätaalo (Tampereen seurakuntayhtymä)
Esittelijä	Talouspäällikkö Kristel Muru-Tanila
Esittely	Tampereen ev. lut. seurakuntayhtymän kiinteistöpalvelut on valmistellut rakentamisen suunnittelupalveluiden puitesopimusjärjestelyä. Puitejärjestelyn kilpailutuksessa oli mukana Tampereen hiippakunnan kaikki seurakunnat. Jokainen mukana ollut seurakuntatalous muodostaa oman hankintayksikön, tekee oman hankintapäätöksen sekä solmii sopimukset valittujen kumppaneiden kanssa. Järjestelyn tarkoituksena on saada erikseen nimetyille palvelukokonaisuuksille (osa-alueet) puitesopimuskumppanit, joilta määriteltäviä hankintoja sopimuskauden aikana voidaan tehdä. Puitejärjestelyn sisällä toimittajavalinta tapahtuu siten, että osa-alueittain määritellyn rajan (15.000 euroa) alittavat työt voidaan tilata suoraan soveltuvimmaksi katsotulta kumppanilta. Rajan ylittävät työt hankitaan kevennetyllä kilpailutuksella eli minikilpailutuksella osa-alueen sopimuskumppaneiden kesken. Hankintayksiköllä on kuitenkin aina oikeus tehdä minikilpailutus tai laajempi kilpailutus hankinnan arvosta riippumatta. Lisäksi vaativiin suojeltuihin tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin liittyen tilaajalla on oikeus edellyttää erityisosaamista. Näiden osalta tilaaja varaa oikeuden hankkia palveluita myös kokonaan erillisellä menettelyllä. Vastaavalla tavalla tilaajalla on oikeus kilpailuttaa isommat hankkeet erillisellä menettelyllä. Puitejärjestelyyn valitaan 5 toimijaa/osa-alue. Valittavien palveluntuottajien kanssa laaditaan erilliset sopimukset. Valmisteltu sopimusluonnos on ollut mukana kilpailutusmateriaalissa. Tarjouksia pyydettiin sopimuskaudelle 1.6.2026 – 31.5.2028 (2 vuotta). Puitejärjestelyä voidaan haluttaessa jatkaa yhdellä kahden vuoden optiolla 31.5.2030 asti. Hankinnassa palveluntarjoaja on voinut tarjota joko yhteen, useaan tai halutessaan kaikkiin osa-alueisiin. Palveluntarjoaja voi tulla valituksi yhden, useamman tai kaikkien osa-alueiden toimittajaksi. Hankittavina kokonaisuuksina ovat: 1 Rakennuttaminen 2 Rakennustöiden valvontapalvelut

- 3 LVIA-töiden valvontapalvelut
- 4 Sähkötöiden valvontapalvelut
- 5 Rakennustekniset kuntotutkimukset
- 6 LVIAJ-tekniikan kuntotutkimukset
- 7 Haitta-ainetutkimukset
- 8 Energiatehokkuuskonsultointi
- 9 Kustannuslaskenta
- 10 Kiinteistökehitys

Hankinta ylitti kokonaisuutena EU-kynnysarvon. Hankintamenettelyksi valittiin avoin menettely. Tarjouspyyntö on julkaistu 15.2.2026 Hilmassa sekä 16.2.2026 TED:issä.

Tarjoukset tuli jättää 16.3.2026 klo 15.00 mennessä.

Kaikille yhteisinä soveltuvuusvaatimuksina edellytettiin vähintään kolmen vuoden kokemusta vastaavista töistä. Mahdolliset koulutusvaatimukset ja muut pätevyudet on esitetty osa-alueittain. Lisäksi tarjoajalla tuli olla ympäristösuunnitelma tai vastaava. Dokumentointi- ja yhteydenpitokieli on suomi.

Osa-alueissa 1-9 edellytettiin, että tarjoajan henkilöstössä tuli olla vähintään 2 tarjotun osa-alueen mukaista työtä tekevää työntekijää, jotta nimetylle konsultille on myös varahenkilö.

Matkakustannusten osalta palveluissa sovelletaan lisäksi seuraavia periaatteita:

Matka-ajasta ei makseta aikaan perustuvaa korvausta. Osa-alueissa 1–4 matkakustannukset korvataan yleisen kilometrikorvaustason mukaisesti. Osa-alueissa 5–10 matkakustannuksina korvataan yleisen kilometrikorvaustason mukaisina, kuitenkin enintään 50 km / käynti.

Osa-alueissa 1–4 vertailuperusteena käytettiin hintaa 70 % ja laatua 30 %. Laadun pisteet muodostuivat kokemuksesta suojelluista hankkeista (5 p/kohde, maks 10 p) sekä kokemuksesta kirkollisista hankkeista (5 p/kohde, maks 10 p). Laadun pisteet skaalattiin 30 pisteeseen eli 4 kohteella sai laadun maksimipisteet.

Osa-alueissa 5–10 vertailuperusteena käytettiin halvinta hintaa. Kaikissa näissä osa-alueissa pyydettiin nimetyn asiantuntijan tuntihintaa. Lisäksi osa-alueissa 5 ja 7 vertailuhintaan laskettiin eri näytteille annetut yksikköhinnat.

Hankintayksikkö käsittelee tarjousten sisältämät yksikköhinnat liikesalaisuuksina.

Tarjousten avaustilaisuus oli 27.3.2026 klo: 9.00. Vertailuun valittuja tarjouksia tuli määräaikaan mennessä yhteensä 38 kpl.

Turkoosi11 Oy:n ja Tärylätkä Oy:n tarjoukset eivät vastanneet tarjouspyyntöä, jonka vuoksi tarjoukset hylätään.

Tärylätkä Oy:lle tehtiin myös selvitys poikkeuksellisen alhaisesta hinnasta hankintalain 96§ mukaisesti. Selvitys ei antanut aihetta tarjouksen hylkäämiselle.

Osa-alueeseen 8 (energiatehokkuuskonsultointi) valittiin puitejärjestelyyn 7 palveluntuottajaa, koska

sijalle 4 saatiin neljä vertailupisteiltään samanarvoista tarjousta. Osa-alueeseen 4 (sähkötoiden valvontapalvelut) valittiin 6 palveluntuottajaa, koska sijalle 5 saatiin kaksi vertailupisteiltään samanarvoista

tarjousta. Osa-alueeseen 10 (kiinteistökehitys) valittiin 4 palveluntuottajaa, koska tarjouksia ei osa-alueelle saatu enempää.

Tarjouspyyntö, tarjousten avauspöytäkirja sekä osa-

aluekohtaiset valittavien kumppaneiden vertailutaulukot ovat liitteenä.

Osa-alueittain puitesopimuskumppaneiksi esitetään valittavaksi

seuraavat palvelutarjoajat (suluissa tulleiden tarjousten määrä, hyväksytyt tarjoukset):

Rakennuttaminen (tarjoukset 16, hyväksytyt 15)

Suomen Aluerakennuttaja Oy/ryhmittymänä Rakmentor Oy:n kanssa (100 p) , A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy (93,72 p), Brado Oy (93,72 p), Rapp Oy (92,91 p), FinProma Oy (86,48 p)

Rakennustöiden valvontapalvelut (tarjoukset 14, hyväksytyt 13)

Suomen Aluerakennuttaja Oy/ryhmittymänä Rakmentor Oy:n kanssa (94,08 p), A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy (88,33 p), Rakennuttaja KUNTARAK Oy (85 p), Rapp Oy (83,99 p) , Sitowise Oy (75,67 p)

LVIA-töiden valvontapalvelut (tarjoukset 10)

Rapp Oy (81,22 p), A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy (77,82 p), Sitowise Oy (76,25 p), Optireal Oy (75,56 p), Sweco Oy (70,05 p),

Sähkötoiden valvontapalvelut (tarjoukset 10)

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy (92,82 p), Rapp Oy (92,03 p), Welado Oy (85,06 p), Optireal Oy (81,22 p), Rakennuttajatoimisto HTJ Oy (76,25 p) Sitowise Oy (76,25 p)

Rakennustekniset kuntotutkimukset (tarjoukset 15)

Suomen Tutkimustalo Oy (100 p), Ideastructura Oy (84,78 p), Ramboll Finland Oy (78,55 p), Decto Oy (72,17 p), A-Insinöörit Suunnittelu Oy (69,46 p)

LVIAJ-tekniikan kuntotutkimukset (tarjoukset 10)

VHL Group Oy (100 p), Suomen Aluerakennuttaja Oy/ryhmittymänä Rakmentor Oy:n kanssa (98,59 p), A-Insinöörit Suunnittelu Oy (89,74 p), Sitowise Oy (89,74 p), Rapp Oy (88,61 p)

Haitta-ainetutkimukset (tarjoukset 14)

Ramboll Finland Oy (100 p), Ideastructura Oy (87,70 p), A-Insinöörit Suunnittelu Oy (77,16 p), Brado Oy (62,80 p), Sitowise Oy (61,28 p)

Energiatehokkuuskonsultointi (tarjoukset 12)

VHL Group Oy (100 p), Ramboll Finland Oy (86,42 p),

Rejlers Rakentaminen Oy (85,37 p), Granlund Oy (82,35 p), Sitowise Oy (82,35 p), Sweco Finland Oy (82,35 p), WSP Finland Oy (82,35 p)

Kustannuslaskenta (tarjoukset 16, hyväksytyt 14)

Boost Brothers Oy (69 € / 100 p), Ralkon Oy (74 € / 93,24 p), Sustera Oy (74 € / 93,24 p), A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy (78 € / 88,46 p), Brado Oy (78 € / 88,46 p)

Kiinteistökehitys (tarjoukset 4)

Saxcon Oy (100 p), Sitowise Oy (80 p), GSP Group Oy (66,67 p), MUUAN Oy (66,67 p)

LAVA

Tässä pykälässä käsitellyllä asialla ei ole kirkkojärjestyksen (657/2023) 10 luvun 4 §:ssä tarkoitettuja lapsivaikutuksia.

Päätösesitys

Kirkkoneuvosto päättää:

1. Hylätään Turkoosi 11 Oy:n ja Tärylätkä Oy:n tarjoukset tarjouspyynnön vastaisina;
2. Valitaan Tampereen seurakuntayhtymän Rakentamisen konsulttipalveluiden puitesopimuskumppaneiksi sopimuskaudelle 1.6.2026 - 31.5.2028 (optiokausi 1.6.2028-31.5.2030) osa-alueittain esittelyn mukaiset kumppanit;
3. Laaditaan valittujen kumppaneiden kanssa kilpailutuksen liitteen mukaiset sopimukset;
4. Valtuutetaan talouspäällikkö allekirjoittamaan sopimukset seurakunnan puolesta; sekä
5. valtuutetaan talouspäällikkö päättämään optiokausien käytöstä

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Toimeenpano

Tampereen seurakuntayhtymä, tarjoajille tiedoksi

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voi hakea muutosta tekemällä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Janakkalan seurakunnan kirkkoneuvostolle kirkkolain (652/2023) 12 luvun 2 §:n mukaan

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön asianosainen voi tehdä hankintayksikölle kirjallisen hankintoaikaisun ja / tai kirjallisella valituksella markkinaoikeudelle (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016).