



# Tarjouspyyntö 3.7.2026

## Punkalaitumen terveysaseman käyttövesiputkiston saneeraus KVR-urakkana

### 1. Tilaaja ja hankinta

#### Tilaaja

Tilaaja: Punkalaitumen kunta, tekninen toimi

Y-tunnus: 0138037-5

Osoite: Vesilahdentie 5, 31900 Punkalaidun

Yhteyshenkilö: Olli Launonen, tekninen johtaja

Sähköposti [olli.launonen@punkalaidun.fi](mailto:olli.launonen@punkalaidun.fi)

Punkalaitumen kunta pyytää tarjoustanne terveyskeskuksen käyttövesiputkiston saneerauksesta kokonaisvastuurakentamisena (KVR). KVR-urakassa urakoitsija vastaa suunnittelun hankkimisesta sekä rakennustöiden toteutuksesta ja luovuttaa valmiin, toimivan kohteen tilaajalle.

Hankinta toteutetaan avoimena tarjouskilpailuna, ja tarjousasiakirjat on laadittava suomen kielellä. Tarjouksia pyydetään useilta kokeneilta ja teknisesti sekä taloudellisesti päteviltä urakoitsijoilta riittävän kilpailun varmistamiseksi. Tarjoajalla tulee olla kokemusta vastaavista urakoista ja tarjoajan on esitettävä vähintään 3 referenssikohdetta viimeisen 5 vuoden ajalta, joissa tarjottava yritys on toiminut pääurakoitsijana tai KVR-urakoitsijana.

Urakka tullaan toteuttamaan KVR-urakkana, ja siitä tehtävä sopimus laaditaan urakasopimuslomakkeelle noudattaen rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Tämä tarjouspyyntö on laadittu siten, että sen perusteella voidaan antaa keskenään vertailukelpoisia tarjouksia.

### 2. Hankinnan kohde ja kohteen kuvaus

Hankinnan kohteena on Punkalaitumen terveysaseman käyttövesiputkiston saneeraus kokonaisvastuurakentamisena (KVR-urakka).

- **Kohde:** Punkalaitumen terveysasema
- **Osoite:** Lauttakyläntie 11, 31900 PUNKALOIDUN
- **Käyttötarkoitus:** Terveysasema
- **Rakennusvuosi:** 1981
- **Kerrosluke:** 1+1



- **Kokonaispinta-ala:** noin 2784 m<sup>2</sup>
- **Kuvaus:** Kyseessä on käytössä oleva terveydenhuollon rakennus, jossa on vastaanottotiloja ja muita hoitotiloja. Tiloissa liikkuminen, työskentelyajat ja terveydenhuollon toiminnan erityisvaatimukset (hygieniä ja turvallisuus) on otettava huomioon urakan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Tavoitteena on uusia nykyinen käyttövesiputkisto niin, että se täyttää nykyiset voimassa olevat vaatimukset ja varmistaa käyttöturvallisen ja hygieenisen vesijärjestelmän.

Hanke on vesijärjestelmien korjaustyö, jossa noudatetaan TalotekniikkaRYL:n vesijärjestelmien korjaustyötä koskevia vaatimuksia.

Vesijärjestelmien korjaustyössä on käytettävä työvälineitä, jotka eivät ole olleet kontaktissa käytössä oleviin viemäriin.

Lähtötietoina urakoitsijalle luovutetaan kohteen olemassa olevat LVI-piirustukset, jotka ovat tarjouspyynnön liitteenä 2 Piirustukset.

Rakennuksen ollessa käytössä korjaustöiden aikana työt tehdään mahdollisimman vähän haittaa käyttäjille aiheuttaen. Korjaustöiden etenemisestä ja työvaiheista tiedotetaan rakennuksen käyttäjille. Väliaikaiset asennukset tehdään siten, että niiden käyttö ei huononna lopullisten järjestelmien laatua.

### 3. Urakan sisältö

Urakka toteutetaan KVR-urakkana, jossa urakoitsija hankkii kohteen suunnitelmat, toteuttaa rakennustyöt suunnitelmien mukaisesti ja luovuttaa valmiin kohteen tilaajalle.

Urakoitsija vastaa suoritukseensa sisältyvän suunnittelun oikeasta ja sovitun tasoisesta toteuttamisesta sekä KVR-suorituksen lopputuloksen toimivuudesta. Suunnittelun ja toteutuksen tulee täyttää sitovat viranomais määräykset, yleisesti hyväksytyt rakentamishojeet sekä sopimusasiakirjoissa asetetut toimivuuden ja laadun erityisvaatimukset.

Urakkaan sisältyy vähintään:

- nykyisen käyttövesiputkiston selvittäminen suunnittelun lähtötietona
- käyttövesiputkiston saneeraussuunnitelmien laatiminen / laadinnan teettäminen
- suunnitelmien yhteensovittaminen muiden järjestelmien kanssa



- tarvittavien lupa- ja viranomaisasioiden hoito siltä osin kuin ne kuuluvat urakoitsijalle
- käyttövesiputkiston uusiminen/saneeraus suunnitelmien sekä TalotekniikkaRYL:n vesijärjestelmien korjaustyön vaatimusten mukaisesti
- tarvittavat väliaikaiset asennukset ja järjestelyt siten, että Punkalaitumen terveysaseman toiminta ja vedensaanti turvataan työn aikana, eikä väliaikaisten järjestelmien käyttö heikennä lopullisten järjestelmien laatua
- koeponnistukset, mittaukset, tarkastukset, käyttöönotto ja käyttäjien opastus
- luovutusaineisto: käyttö- ja huolto-ohjeet, päivitettyt piirustukset ym. sekä muut luovutuskansioon sisällytettävät laatu- ja projektidokumentit

Urakkaan sisältyy kaikki työt, materiaalit ja toimenpiteet, jotka ovat tarpeen toimivan ja määräysten mukaisen kokonaisuuden toteuttamiseksi.

#### **Suunnittelu ja vastuut**

Urakoitsija vastaa kaikesta urakkaan liittyvästä suunnittelusta.

Suunnittelun ja toteutettavan ratkaisun tulee täyttää:

- voimassa olevat lait, määräykset ja standardit
- yleisesti hyväksytyt rakentamisohjeet
- terveydenhuollon käytössä olevan kiinteistön turvallisuus- ja hygieniavaatimukset
- järjestelmän pitkäaikaisen teknisen toimivuuden ja huollettavuuden vaatimukset

Tilaaaja tarkastaa ja hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisun. Urakoitsija vastaa kuitenkin siitä, että suunnitelmat ja toteutus täyttävät sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset sekä teknisen toimivuuden, turvallisuuden ja viranomaismääräysten osalta. Tilaaajan suunnitelmien hyväksyminen ei rajoita urakoitsijan vastuuta ratkaisujen teknisestä toimivuudesta ja sopimuksenmukaisuudesta.

#### **4. Aikataulu**

Tilaaajan tavoitteena on, että urakka toteutetaan seuraavan aikataulun mukaisesti:

- urakan suunniteltu aloitus: syksy/2026
- urakan suunniteltu valmistuminen: 12/2026

Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan alustava työaikataulu, josta käy ilmi:

- ensimmäinen mahdollinen urakan aloitusajankohta
- urakan kokonaiskesto viikkoina aloituksesta luovutukseen



Varsinainen työaikataulu laaditaan urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen pääurakoitsijan toimesta yhteistyössä tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa.

Työaikataulussa esitetään urakan työvaiheiden ajoitus ja eteneminen, eri töiden keskinäinen tahdistaminen, välitavoitteet sekä luovutusvaiheen aikataulu.

Tarjouksessa ilmoitettu aloitusajankohta ja urakan kesto ovat tarjouksen sitovia tietoja ja ne toimivat urakkasopimuksen aikataulun perustana.

Mahdollisista muutoksista urakka-aikaan voidaan sopia vain erikseen urakkaneuvotteluissa tai sopimuksen muutostilanteissa.

## 5. Tarjoajaa koskevat vaatimukset

Tarjoajan tulee olla teknisesti, taloudellisesti ja ammatillisesti kykenevä toteuttamaan KVR-urakka.

Seuraavat vaatimukset ovat tarjoajan soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia. Tarjous suljetaan tarjouskilpailusta, jos tarjoaja ei täytä näitä vaatimuksia:

- tarjoajalla tulee olla kokemusta vastaavista käyttövesiputkistojen tai vesijärjestelmien saneerauksista, mieluiten käytössä olevissa rakennuksissa
- tarjoajalla tulee olla käytettävissä LVI-suunnittelun sekä toteutuksen osaava organisaatio ja vastuuhenkilöiksi nimettävillä henkilöillä tulee olla:
  - o tehtävään soveltuva koulutus
  - o riittävä kokemus vastaavanlaisista tehtävistä
  - o riittävä määrä referenssejä vastaavista hankkeista
  - o tarvittavat lakisääteiset pätevyudet

Tarjoajan soveltuvuusvaatimukset koskevat sekä yritystä että henkilöstöä.

Tarjoajan tulee tarjouksessaan lyhyesti kuvata kokemuksensa vastaavista hankkeista (3 referenssikohdetta viimeisen 5 vuoden ajalta) sekä nimetä keskeiset vastuuhenkilöt ja ilmoittaa heidän pätevyytensä.

Tilaja voi käyttää asiantuntijoita tarkastamaan urakoitsijan tarjouksen ja soveltuvuuden.

Ennen sopimuksen allekirjoittamista valitun urakoitsijan tulee toimittaa tilaajalle tilaajavastuulain edellyttämät, ajantasaiset todistukset. Selvitysten tulee olla enintään 2–3 kuukautta vanhoja.



## 6. Näyttötilaisuus

Tarjouslaskentaa varten järjestetään näyttötilaisuus, jossa urakoitsijat pääsevät tutustumaan kohteeseen paikan päällä:

Aika: 5.8.2026 klo. 14.00

Paikka: Punkalaitumen terveysasema, Lauttakyläntie 11, 31900 PUNKALAUDUN

Näyttötilaisuudessa käydään läpi tarjouspyyntöasiakirjat ja urakoitsijat voivat esittää tilaajalle kohteeseen sekä tarjouspyyntöön liittyviä kysymyksiä. Tilaisuudessa tutustutaan kiinteistön tiloihin ja teknisiin järjestelmiin, jotta tarjoajat saavat mahdollisimman todenmukaisen kuvan urakasta.

**Urakoitsijoita veloitetaan osallistumaan näyttötilaisuuteen.** Näyttötilaisuuteen osallistuminen on edellytys tarjouksen jättämiselle, jotta kaikki tarjoajat saavat tarjousta varten yhdenmukaiset tiedot.

Näyttötilaisuudessa esitetyt olennaiset kysymykset ja niihin annetut vastaukset toimitetaan samansisältöisinä kaikille tarjoajille, jotta tarjousten vertailukelpoisuus ja tarjoajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan. Jos näyttötilaisuuden tai tarjousajan aikana ilmenee sellaisia uusia seikkoja, joilla on vaikutusta tarjousten hinnoitteluun, tilaaja antaa näistä kirjalliset tarkennukset kaikille tarjoajille. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan kunnan nettisivuilla viimeistään 7.8.2026.

## 7. Tarjouksen antaminen

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella.

Tarjoukseen ei saa sisältyä tarjouspyynnöstä poikkeavia omia ehtoja. Tarjousten vertailukelpoisuuden varmistamiseksi tarjoajan on käytettävä tarjouslomaketta ja täytettävä kaikki sen kohdat. Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt ja asiakirjat.

### Tarjoajan kelpoisuus

Allekirjoituksellaan tarjoaja vakuuttaa, että:

- yritys täyttää tilaajavastuulain (1233/2006) mukaiset edellytykset
- yrityksen vastuuhenkilöitä ei ole määrätty liiketoimintakieltoon
- yrityksellä on hallussaan tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset, ne ovat ajantasaisia eikä niissä ole moitittavaa (esim. oleellisia vero- tai eläkemaksurästejä)
- yritys ei ole velkajärjestelyssä



Urakoitsijaksi valitun yrityksen tulee toimittaa mainitut selvitykset tilaajalle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia, ja vaatimukset koskevat myös urakoitsijan käyttämiä aliurakoitsijoita.

Julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti hankintayksikkö voi sulkea tarjouskilpailusta pois sellaisen tarjoajan, joka ei täytä asetettuja soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia (tekniset, taloudelliset tai ammatilliset edellytykset). Hankintayksikkö voi lisäksi sulkea tarjouskilpailusta pois tarjoajan, joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen tai jota muut hankintalaissa säädetyt poissulkemisperusteet koskevat.

### **Tarjouksen jättäminen ja määräajat**

Tarjous tulee antaa tarjouspyynnön liitteenä olevalla tarjouslomakkeella ja se on annettava suomen kielellä. Tarjouksen tulee olla perillä viimeistään 17.8.2026 klo. 18.00. Myöhästyneitä tarjouksia ei oteta huomioon. Puuttuvat tai olennaisesti puutteelliset tiedot voivat johtaa tarjouksen hylkäämiseen.

Tarjoukset jätetään sähköpostiosoitteeseen: [tarjoukset@punkalaidun.fi](mailto:tarjoukset@punkalaidun.fi)

Tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset on esitettävä kirjallisesti viimeistään 5.8.2026, osoitteeseen [julia.sarikoski@punkalaidun.fi](mailto:julia.sarikoski@punkalaidun.fi). Kysymykset ja vastaukset julkaistaan kunnan nettisivuilla viimeistään 7.8.2026.

Mikäli tarjouspyyntöön tai liitteisiin tehdään merkittäviä muutoksia, hankintayksikkö voi antaa korjausilmoituksen ja pidentää tarjousten jättämisen määräaikaa siten, että tarjoajilla on käytettävissään kaikki tarvittavat tiedot.



## 8. Tarjousten käsittely ja valinta

Kaikki tarjoukset, jotka täyttävät kelpoisuusvaatimukset, otetaan huomioon. Tarjousten vertailuperusteena käytetään hinnan sekä toteutusajan perusteella muodostuvaa kokonaisvertailua. Vertailuperusteiden painoarvot ovat seuraavat:

Peruste	Painoarvo	Pistemäärä
Hinta	80 %	0–80
Toteutusaika	20 %	0–20
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>

Hinta 80 p - Edullisin kokonaishinta saa vertailussa maksimipistemäärän, muut tarjoukset suhteutetaan seuraavalla kaavalla:

$$\frac{\text{Halvin tarjottu hinta}}{\text{Urakoitsijan tarjoama hinta}} \times \text{maksimipistemäärä} = \text{vertailupistemäärä}$$

Toteutusaika 20 p - Tarjoaja ilmoittaa urakan kokonaiskeston viikkoina. Urakan kesto pisteytetään kelluvalla asteikolla. Lyhimmän urakankeston tarjoaja saa maksimipistemäärän ja muiden tarjousten pisteet määräytyvät suhteessa lyhimpään keston.

### Tarjousten käsittely

Tarjoukset avataan tilaajan toimesta tarjousajan päättymisen jälkeen. Tarjouksen tekijät eivät osallistu avaustilaisuuteen.

Asiakirjojen julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat hankintapäätöksen jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Tämän vuoksi tarjouksen antajan tulee tarjouksessaan selkeästi merkitä, miltä osin tarjous mahdollisesti sisältää liikesalaisuuksia. Hintatiedot ovat kuitenkin aina julkisia.

Halvin tarjous ei välttämättä ole kokonaisuutena edullisin vaihtoehto, vaan tilaaja valitsee hankinnasta kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tässä tarjouspyynnössä ilmoitettujen vertailuperusteiden ja niiden painotusten mukaisesti.

### Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, jos se ei ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tai jos se sisältää tarjouspyynnöstä poikkeavia omia ehtoja.



Tarjous voidaan hylätä myös muilla asiallisilla perusteilla, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

- tarjous on saapunut tilaajalle tarjousajan päättymisen jälkeen
- tarjoushinta tai sen perusteet ovat epämääräiset
- tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan tekniset, taloudelliset tai muut edellytykset urakan suorittamiselle
- tarjouksen tekijä on tarjouskilpailussa menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
- tarjoushinta on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden niin alhainen, ettei työtä voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa
- tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen ja muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteidensa suorittamisen
- tarjouslomake on täytetty puutteellisin tiedoin

Lisäksi tarjous voidaan hylätä muillakin perusteilla, joita on lueteltu esimerkiksi julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä ja hankintayksikön hankintamääräyksissä.

## 9. Sopimus ja ehdot

### Sopimus

Hankinnasta laaditaan kirjallinen urakkasopimus valitun urakoitsijan kanssa. Sopimus laaditaan käyttäen urakkasopimuslomaketta, ja siinä noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.

### Muut ehdot

Tilaaja pidättää itsellään oikeuden hylätä korvauksetta kaikki annetut tarjoukset. Tilaajaa sitova sopimus syntyy vasta urakkasopimusasiakirjan allekirjoittamisella. Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

## 10. Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus, kuitenkin enintään 60 päivää tarjousten viimeisestä jättöpäivästä lukien.



## 11. Lisätiedot ja liitteet

### Lisätiedot

Ainoastaan tilaajan kirjallisesti antamat lisätiedot ja -selvitykset ovat sitovia.

Lisätietoja urakasta antaa:

Olli Launonen, tekninen johtaja

Sähköposti [olli.launonen@punkalaidun.fi](mailto:olli.launonen@punkalaidun.fi)

### Liiteluettelo

Liite 1 Tarjouslomake

Liite 2 Piirustukset