

## Vanhan kunnantalon peruskorjauksen suunnitelmat ja toteutus

Kunnanhallitus 05.08.2024 § 180  
415/02.06.00/2024

Valmistelija

Kunnanjohtaja: Jarkko Salonen, puh. 040 726 2990, [jarkko.salonen@iitti.fi](mailto:jarkko.salonen@iitti.fi),  
rakennuttajainsinööri Jalmari Lekander, puh. 040 137 1506,  
[jalmari.lekander@iitti.fi](mailto:jalmari.lekander@iitti.fi)

Vanhan kunnantalon peruskorjaukseen on määräraha v. 2024  
talousarviossa ja suunnitelmavuodella 2025.

Tekninen johtaja vastaa rakennushankkeen toteutuksen valmistelusta ja  
hyväksyy rakennussuunnitelmat ja käytettävän toteutustavan  
(urakkamuodon), hankintamenettelyn sekä tarjouspyynnön sisällön, kuten  
esimerkiksi vaaditut referenssit. Teknisen johtajan toimivalta perustuu  
kunnan hallintosääntöön ja hankintaohjeisiin.

Vanhan kunnantalon peruskorjauksen suunnitteluvaihe erityisesti  
kilpailutusasiakirjojen osalta tuodaan kuitenkin hankkeen merkittävän  
kokoluokan johdosta kunnanhallitukselle tiedoksi ennen asiaa koskevaa  
päätöksentekoa.

### Kilpailutuksen toteuttaminen

Vanhan kunnantalon peruskorjaus on suunniteltu kilpailutettavaksi  
avoimella hankintamenettelyllä ja jaettuna urakkana seuraavasti:

- Rakennustyöt erikseen ja rakennusurakoitsija toimii päätoteuttajana  
(*urakkasumma arviolta noin 2,2 – 2,6 milj. €*)
- LVIA (eli putki, iv- ja automaatiotyöt) kilpailutetaan yhtenä urakkana  
(*urakkasumma arviolta noin 0,4 – 0,6 milj. €*)
- Sähkötyöt kilpailutetaan yhtenä urakkana (*urakkasumma arviolta noin  
0,3 – 0,4 milj. €*)

Urakkalaskentaan asetetaan vähimmäisvaatimukset mm. yrityksen  
liikevaihdon sekä referenssien osalta. Tarjoukset vertaillaan hinnan  
perusteella, mutta muuten ei pisteytetä.

### Asetettavat vähimmäisvaatimukset ja referenssit

Rakennusurakoitsijan tarjoajan tulee täyttää seuraavat  
vähimmäisvaatimukset:

- Tilaajavastuulain mukaiset veloitteet ovat kunnossa
- Kahden viimeiseksi päättyneen tilikauden liikevaihtojen tulee olla  
yhteenlaskettuna vähintään 8 milj. €.
- Yrityksen luottoluokituksen tulee olla vähintään A-luokkaa (Asiakastieto  
Rating Alfa tai Bisnode -luokituksen mukainen) tai vaihtoehtoisesti  
Asiakastiedon riskiluokituksen mukaisesti vähintään RL1, RL2 tai RL3 -  
luokassa.
- Yritykseltä tulee löytyvä vähintään seuraavanlaiset referenssikohteet:
  - Vähintään kaksi (2) toimitilarakennuksen peruskorjaus -  
hanketta viimeisen 5 vuoden ajalta.
  - Referenssikohteeksi hyväksytään Rakennusluokituksen 2018  
mukaiset 04, 07 ja 08 -ryhmien rakennukset eli toimisto-,  
kokoontumis- ja opetusrakennukset

- Esitettyjen referenssihankkeiden tulee olla ollut urakkasummaltaan vähintään 800 000 € (alv 0 %).
- Tarjoajan tulee olla toiminut esitetyn referenssihankkeen päätoteuttajana
- Hankkeeseen tulee myös nimetä riittävän kokenut vastaava työnjohtaja. Nimettävällä vastaavalla työnjohtajalla tulee olla työkokemusta vastaavana työnjohtajana toimimisesta vähintään 5 vuotta. Lisäksi työnjohtajalta tulee löytyä vähintään yksi (1) referenssikohde, joka täyttää samat ehdot kuin edellä yritykseltä vaadittu (voi olla sama kohde).

Talotekniikan urakoiden (LVIA ja Sähkö) vähimmäisvaatimukset:

- Tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet ovat kunnossa
- Kahden viimeiseksi päättyneen tilikauden liikevaihtojen tulee olla yhteenlaskettuna vähintään 2 milj. €.
- Yrityksen luottoluokituksen tulee olla vähintään A-luokkaa (Asiakastieto Rating Alfa tai Bisnode -luokituksen mukainen) tai vaihtoehtoisesti Asiakastiedon riskiluokituksen mukaisesti vähintään RL1, RL2 tai RL3 -luokassa.
- Yritykseltä tulee löytyvä vähintään seuraavanlaiset referenssikohteet:
  - Vähintään kaksi (2) toimitilarakennuksen peruskorjaus -hanketta viimeisen 5 vuoden ajalta.
  - Referenssikohteeksi hyväksytään Rakennusluokituksen 2018 mukaiset 04, 07 ja 08 -ryhmien rakennukset eli toimisto-, kokoontumis- ja opetusrakennukset
  - Referenssihankkeiden kokoluokka vähintään 500 brm2

**Muuta huomioitavaa:**

- Purkutyön ja vesikaton uusimisen toteutus edellytetään tehtäväksi sääsuojan alla (sääsuojatelta koko rakennuksen päällä)

Esittelijä	Kunnanjohtaja Jarkko Salonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus merkitsee annetun selvityksen tiedoksi.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.