



30.09.2015

Tj/9

## § 138

### Heka Lassila Lassinlaakson peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2015-009835 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Lassila Lassinlaakson peruskorjauksen urakkasopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 12.516.157,80 euroa (hintaan sisältyy asuntojen poistoilmakanavien eristäminen), kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348  
jan.byman(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake
- 3 Kustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1975 ja sijaitsee Haagassa, tonteilla 29164/1, 29165/1 ja 29167/2, osoitteissa Vaakatie 6, 10 ja 11, sekä Kaupinmäenpolku 14. Kohteessa on 13 asuinrakennusta, yhteensä 247



vuokra-asuntoa (15484 asm<sup>2</sup>). Lisäksi tonteilla on liikerakennus, päiväkotia ja talousrakennuksia.

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Arkkitehdit 1:1 Oy:n luonnospiirustukset 4.3.2015.

Hankintalain mukaisella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 31.8.2015.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy
- Consti Julkisivut Oy
- Aro Systems Oy
- Lujatalo Oy
- YIT Rakennus Oy

Tarjous saatiin muilta paitsi Aro Systems Oy:ltä ja YIT Rakennus Oy:ltä, jotka eivät vastanneet.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Lujatalo Oy hintaan 12.394.737 euroa.

Urakkatarjousasiakirjoista on puuttunut asuntojen poistoilmakanavien eristys. Asuntotuotantotoimisto on pyytänyt Lujatalo Oy:ltä tarjouksen muutoksesta. Lujatalo Oy on antanut tarjouksen poistoilmakanavien eristämisestä hintaan 121.420,80 euroa. Asuntotuotantotoimisto on tarkastanut hinnan ja pitää sitä kohtuullisena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on tehnyt 17.9.2015 osapäätöksen, jonka mukaisesti peruskorjauskustannukset ovat koko hankkeen osalta 13.978.000 euroa (903 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 26,8 % (330 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 8/2015, RI = 108,5).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 635 e/asm<sup>2</sup>
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset (mm. tilajakomuutokset, lämmöntalteenottojärjestelmä, yleiskaapelointi) 268 e/asm<sup>2</sup>.

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 7,5 % (70 e/asm<sup>2</sup>).



Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 26,5 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	11.182.400 e
- omarahoitusosuus	2.795.600 e
Rahoitus yhteensä	13.978.000 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi marraskuussa 2015.

Helsingin kaupungin asunnot Oy käsittelee kohteen peruskorjauskustannuksia kokouksessaan 12.10.2015.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348  
jan.byman(a)att.hel.fi

## Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake
- 3 Kustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus