



18.12.2013

Tj/11

## § 207

### Heka Jakomäki Jakomäentie 8 a, b, d peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakoitsijan valinta

HEL 2013-015831 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Jakomäki Jakomäentie 8 a, b, d peruskorjauksen urakkasopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 12.376.647 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisina.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Otteet

##### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Heka Jakomäki Jakomäentie 8 a, b, d peruskorjauksen urakkasopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 12.376.647 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisina.

#### Esittelijä



Kohde on valmistunut vuonna 1968 ja sijaitsee Jakomäessä, tontilla 41201/14, osoitteessa Jakomäentie 8 a, b, d. Kohteessa on kolme asuinkerrostaloa, joissa yhteensä 117 vuokra-asuntoa.

Peruskorjauksessa b- ja d-talojen porrashuoneisiin lisätään hissit (yhteensä 9 kpl). Uudet hissitornit rakennetaan ulkoseinälinjan ulkopuolelle. Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan ja niihin lisätään vesikiertoinen lattialämmitys. Asuntojen kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan ja pinnat korjataan. Ilmastointi muutetaan lämmöntalteenotolla varustetuksi tulopoistoilmanvaihtojärjestelmäksi. Ikkunat ja parvekeovet kunnostetaan sisäpuolisin osin. Parvekkeiden vedenpoistoa parannetaan.

Yhteisten tilojen saunaosastot uusitaan ja muutetaan perhesaunoiksi. Taloon a lisätään yksi perhesauna. Nykyiset talouskellarit muutetaan varastoiksi ja muut yhteistilat kunnostetaan. Piha-alueelle rakennetaan uudet pelastusreitit. Jätekatokset muutetaan syväkeräysastioiksi ja piha-alueen istutukset uusitaan osittain.

Lisäksi urakkaan sisältyivät alue- ja pohjaviemärien sukitus- ja kaivojen pinnoitustyöt sekä talokohtaisten aluevesimittareiden ja runkovesijohtojen kytkeminen. Näistä pyydettiin kokonaishintaan sisältyvät erillishinnat.

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Arkkitehdit 1:1 Oy:n luonnospiirustukset 3.4.2013.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Varte Oy
- YIT Rakennus Oy
- Consti Julkisivut Oy
- Lujatalo Oy
- Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy

Kokonaisurakkatarjoukset on avattu 10.12.2013.

Tarjous saatiin muilta paitsi Varte Oy:ltä ja Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy:ltä.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Lujatalo Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi



esitettävät peruskorjauskustannukset ovat koko hankkeen osalta 13.605.602 euroa (2.102 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 2,9 % (63 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 10/2013, RI = 106,8).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 1.170 e/asm<sup>2</sup>
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset (mm. hissit, tilajakomuutokset, tulopoistoilmanvaihtojärjestelmä, yleiskaapelointi) 932 e/asm<sup>2</sup>.

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 5,7 % (121 e/asm<sup>2</sup>).

Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 56,5 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	10.884.000 e
- peruskorjauksen käynnistysavustus	1.360.500 e
- omarahoitusosuus	1.361.102 e
Rahoitus yhteensä	13.605.602 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi helmi-maaliskuussa 2014.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake
- 3 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatohokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

**Otteet**

**Ote**

**Otteen liitteet**

Postiosoite  
PL 2000  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite  
Junailijankuja 3  
Helsinki 52  
www.att.hel.fi

Puhelin  
+358 9 310 1672  
Faksi  
+358 9 310 323 37

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
800012-62637  
Alv.nro  
F102012566



18.12.2013

Tj/11

---

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus