# Kirkkonummen ikääntyneiden asumisyksikön vuokratilan hankinta: Välipäätös ehdokkaiden valinnasta neuvottelumenettelyyn

## Päätös

Päätän valita Kirkkonummen ikääntyneiden asumisyksikön vuokratilan hankinnan neuvottelumenettelyyn seuraavat ehdokkaat:

Hoivatilat Oyj

Ryhmittymä Coetus Vitae Dignae

Päätöksenteossa on sovellettu lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) ja Hankintaohjetta (aluehallitus 12.12.2022 § 196).

## Selostus

### Osallistumispyyntö

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on pyytänyt 7.8.2026 päivätyllä osallistumispyynnöllä osallistumishakemuksia Kirkkonummen ikääntyneiden asumisyksikön vuokratilan hankinnan neuvottelumenettelyyn osallistumispyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

Hankinnan kohteena on Kirkkonummen ikääntyneiden asumisyksikkö, joka sisältää sekä yhteisöllistä asumista että ympärivuorokautista palveluasumista. Kohde suunnitellaan ja toteutetaan siten, että kaikki asunnot ja tilat mahdollistavat molempien asumismuotojen käytön. Kohde suunnitellaan ikääntyneille, joista merkittävä osa on muistisairaita. Tilaratkaisujen tulee tukea turvallista liikkumista, orientoitumista sekä yhteisöllistä arkea. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota selkeyteen, kodinomaisuuteen sekä hyvään valvottavuuteen.

Hankinnassa haetaan yhtä (1) päävastuullista toimittajaa. Hankinnan kohde ja sitä koskevat vaatimukset on kuvattu osallistumispyynnössä ja sen liitteissä.

Hankintaa ei ole jaettu osiin, koska hankinnan kohteena on yksi toiminnallinen ja sopimuksellinen kokonaisuus, jonka suunnittelusta, toteuttamisesta ja tilojen luovuttamisesta tilaajan käyttöön vastaa yksi päävastuullinen toimittaja. Ennen hankinnan käynnistämistä toteutetun markkinakartoituksen perusteella hankinnan toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena arvioitiin tarkoituksenmukaiseksi. Hankinnan jakaminen osiin voisi vaikeuttaa kokonaisvastuun toteutumista ja sopimusvelvoitteiden yhteensovittamista.

**Hankintamenettely**

Hankinta toteutetaan neuvottelumenettelyllä. Neuvottelumenettelyn käyttäminen on perusteltua, koska hankintaan kuuluu suunnittelua ja hankinnan luonteeseen, monimutkaisuuteen sekä toteutukseen liittyvien erityisten syiden vuoksi hankintasopimusta ei voida tehdä ilman edeltäviä neuvotteluja.

Kyseessä on hankintalain 26 §:n mukaisen EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, joka toteutetaan käyttämällä hankintalain 34–35 §: n mukaista neuvottelumenettelyä, ja josta on julkaistu ilmoitus Hilma-tietokannassa ja Tarjouspalvelu.fi – toimittajaportaalissa 7.8.2026 sekä TED-tietokannassa 9.8.2026.

Osallistumishakemukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi toimittajaportaalissa.

**Valintaperuste**

Tilaaja kutsuu neuvotteluvaiheeseen 3–5 ehdokasta, jotka ovat osoittaneet täyttävänsä yritykselle ja referenssikohteille osallistumispyynnössä asetetut vähimmäisvaatimukset

**Vertailu- ja arviointiperusteet**

Mikäli soveltuvuusvaatimukset täyttyviä ehdokkaita on enemmän kuin 5, Tilaaja pisteyttää referenssikohteet ja tekee ehdokkaiden karsinnan. Tällöin ehdokkaan referenssien pisteet lasketaan yhteen ja ehdokkaat asetetaan paremmuusjärjestykseen referenssikohteista saatujen kokonaispisteiden perusteella. Saatujen kokonaispisteiden perusteella ensimmäiseen neuvotteluvaiheeseen (kilpailuvaihe 1) valitaan enintään 5 parasta ehdokasta. Mikäli useampi ehdokas on tasapisteissä, määritellään heidän keskinäinen järjestyksensä arvalla.

**Osallistumishakemusten arviointi**

Osallistumispyynnön mukaan osallistumishakemusten arviointi toteutetaan kolmessa vaiheessa:

1.Osallistumishakemusten osallistumispyynnön mukaisuuden tarkistaminen
2.Osallistumishakemusten vertailu
3.Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen arviointi

**Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset**

Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset ja huomiot tuli esittää 21.8.2026 12:00:00 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kysymyksiä tuli yhteensä 8 kappaletta. Vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi -portaalissa 18.9.2026.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue korjasi ja selkeytti osallistumispyyntöä. Liitteisiin ladattiin korjattu versio liitteestä B

”Referenssilomake”. Korjaukset eivät ole olennaisia hankinnan sisällön kannalta eivätkä muuttaneet hankinnan kohdetta, laajuutta tai osallistumispyynnön keskeisiä ehtoja. Osallistumishakemusten määräaikaa jatkettiin korjausten yhteydessä 28.9.2026 klo 12 asti.

Täsmennetystä osallistumispyynnöstä on julkaistu ilmoitus Hilma-tietokannassa ja Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalissa 18.9.2026 sekä TED-tietokannassa 20.9.2026.

**Osallistumishakemukset**

Määräaikaan 28.9.2026 klo 12.00 mennessä osallistumishakemuksen jättivät seuraavat kaksi (2) ehdokasta:

- Hoivatilat Oyj (2241238-0)

- Ryhmittymä Coetus Vitae Dignae (Suomen Aluerakennuttaja Oy (2298160-4), Pohjoismaiden Hoivatalot Oy (2768682-3), Arco Architecture Company Oy (2240452-4) ja Kiinteistö Oy Kirkkonummen Salmipolun Palvelutalo 1 (3650587-9))

**Osallistumishakemusten käsittely ja vertailu**

Hankintayksikkö on tarkistanut ehdokkaiden antamat vakuutukset osallistumispyynnössä asetettujen edellytysten täyttämisestä. Kaikki ehdokkaat olivat antaneet asianmukaiset vakuutukset siitä, että asetetut edellytykset täyttyvät.

Hankintayksikkö on tarkistanut osallistumishakemusten vastaavuuden osallistumispyyntöön. Kaikki osallistumishakemukset vastasivat osallistumispyyntöä.

Hankintayksikkö ei vertaillut osallistumishakemuksia, sillä niitä saapui vain kaksi (2) kpl. Koska osallistumispyynnössä asetetut vaatimukset täyttäviä ehdokkaita oli vähemmän kuin neuvottelumenettelyyn ilmoitettu valittavien ehdokkaiden määrä, molemmat ehdokkaat valitaan neuvottelumenettelyyn.

Ehdokkaat ovat osallistumishakemuksissaan vakuuttaneet täyttävänsä osallistumispyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset kokonaisuudessaan. Valituilta ehdokkailta tullaan tarkastamaan ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei ehdokkaita rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että valitut ehdokkaat täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

**Toimivalta**

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallintosäännön 155 §:n mukaan Hyvinvointialuejohtaja päättää hankinnoista ja tekee hankintaprosesseihin liittyvät muut päätökset.

Svahn Sanna
Hyvinvointialuejohtaja

Valmistelija / lisätiedot:
Koivusilta Hanna

etunimi.sukunimi@luvn.fi

**Liitteet**

1 Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus (kynnysarvon ylittävät hankinnat)

**Tiedoksi** Osallistumishakemuksen jättäneet

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.