

613360-2026 - Direct award preannouncement

Finland – Construction work – Pohteen sitoutuminen hybridiasumisen asuinkerrostalokohteen vuokraamiseen Nivalassa
OJ S 172/2026 07/09/2026
Voluntary ex-ante transparency notice
Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
Email: ollipekka.huotari@pohde.fi
Legal type of the buyer: Body governed by public law
Activity of the contracting authority: Health

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Pohteen sitoutuminen hybridiasumisen asuinkerrostalokohteen vuokraamiseen Nivalassa
Description: Nivalan kaupungin 100-prosenttisesti omistama Kiinteistö Oy Kesti ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde ovat tehneet aiesopimuksen 5.12.2025 vammaispalveluiden ja ikäihmisten vuokra-asuntokohteen kehitysvaiheesta. Aiesopimuksessa on sovittu siitä, että Kiinteistö Oy Kesti rakennuttaa asuinrakennuskokonaisuuden, jonne tulee vammaispalveluiden ja ikäihmisten käyttöön vuokra-asuntoja, jotka Pohde tulee vuokraamaan. Pohde on tehnyt alustavasta sitoutumisestaan 4.11.2025 suoramääräyspäätöksen, jonka perusteella ei ole valitettu. Tilat rakennetaan Nivalan kaupunkiin Meijeri 5 -nimiselle kiinteistölle (kiinteistötunnus 535-1-106-5) osoitteessa Toritie 3a ja 3b. Kohde toteutetaan rakennuttajan eli Kiinteistö Oy Kestin toimesta, sen rahoituksella ja merkitään ko. yhtiön taseeseen. Rakennuttaja on kilpailuttanut hankkeen ja edellyttää ennen urakkasopimukseen sitoutumista Pohteen sitoutumisen hankkeen toteuttamiseen erillisellä esisopimuksella, jossa liitteenä on myös tiloja koskevat vuokrasopimukset liitteineen. Kehitysvaiheen aikana hanke on jakautunut kahteen taloon. Talon A toteuttamiseen on haettu valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) investointiavustusta ja korkotukilainaa. Avustuksen saaminen on edellytys hankkeen toteuttamiselle. Varken osalta odotetaan päätöstä syyskuussa 2026. Esisopimuksen mukaan Pohde sitoutuu vuokraamaan kokonaisuudessaan hallintaansa tulevat asunnot (Talo A; 20 erityisryhmien asuntoa, laajuus 1361 k-m², vuokra-aika 25 vuotta ja talo B; yhteensä 30 asuntoa, laajuus 1 767 k-m², vuokra-aika 20 vuotta). Molempien talojen vuokraamisesta tehdään omat vuokrasopimukset. Pääomavuokran määrä on talossa A vuokrasopimuksen alkaessa arviolta noin 14,00 €/m²/kk (alv 0 %) ja talon B osalta arviolta noin 17,30 €/m²/kk (alv 0 %). Lisäksi maksetaan ylläpitovuokraa toteutuneiden kustannusten mukaisesti. A -talon vuokra tarkistetaan vuosittain VARKE:n ehtojen mukaisesti. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun tilat ovat käytettävissä. Arvioitu kokonaissitoutumisen arvo vuokra-ajoille laskettuna on 12,9 M€. Kiinteistö Oy Kesti on hankkeen rakennuttajana laadittanut KVR-urakkakilpailutuksen pohjaksi kohteen arkkitehtisuunnitelmaluonnokset ja hankinta-asiakirjat ja kilpailuttanut kohteen julkisena hankintana KVR -urakkana. Kiinteistö Oy Kestin hallitus on heinäkuussa 2026 tehnyt rakentamisesta ehdollisen hankintapäätöksen, joka

on saanut lainvoiman. Valittu urakoitsija on Hartela Oy. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 8,7 M€. Kiinteistö Oy Kesti allekirjoittaa urakoitsijan kanssa urakkasopimuksen, kun hankkeen edellytykset, mm. Varke -avustus, on vahvistunut.

Procedure identifier: 58241b03-daa1-40b4-a66d-51b2fafca5aa

Internal identifier: PPHVADno-2025-17319

Type of procedure: Negotiated without prior call for competition

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work, 45215000 Construction work for buildings relating to health and social services, for crematoriums and public conveniences

2.1.2. Place of performance

Town: Nivala

Postcode: 85500

Country: Finland

2.1.4. General information

Additional information: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitus on tehnyt 1.9.2026 hyväksymispäätöksen Pohteen sitoutumisesta kuvatus hankekohteen vuokraamiseen.

Päätöksen pohjalta tehtävä esisopimus allekirjoitetaan aikaisintaan, kun on 14 päivää kulunut tämän suora hankintailmoituksen julkaisemisesta.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Pohteen sitoutuminen hybridiasumisen asuinkerrostalokohteen vuokraamiseen Nivalassa

Description: Nivalan kaupungin 100-prosenttisesti omistama Kiinteistö Oy Kesti ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde ovat tehneet aiesopimuksen 5.12.2025

vammaispalveluiden ja ikäihmisten vuokra-asuntokohteen kehitysvaiheesta. Aiesopimuksessa on sovittu siitä, että Kiinteistö Oy Kesti rakennuttaa asuinrakennuskokonaisuuden, jonne tulee vammaispalveluiden ja ikäihmisten käyttöön vuokra-asuntoja, jotka Pohde tulee vuokraamaan.

Pohde on tehnyt alustavasta sitoutumisestaan 4.11.2025 suora hankintailmoituksen, jonka perusteella ei ole valitettu. Tilat rakennetaan Nivalan kaupunkiin Meijeri 5 -nimiselle kiinteistölle (kiinteistötunnus 535-1-106-5) osoitteessa Toritie 3a ja 3b. Kohde toteutetaan rakennuttajan eli Kiinteistö Oy Kestin toimesta, sen rahoituksella ja merkitään ko. yhtiön taseeseen. Rakennuttaja on kilpailuttanut hankkeen ja edellyttää ennen urakkasopimukseen sitoutumista Pohteen sitoutumisen hankkeen toteuttamiseen erillisellä esisopimuksella, jossa liitteenä on myös tiloja koskevat vuokrasopimukset liitteineen. Kehitysvaiheen aikana hanke on jakautunut kahteen taloon. Talon A toteuttamiseen on haettu valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) investointiavustusta ja korkotukilainaa. Avustuksen saaminen on edellytys hankkeen toteuttamiselle. Varken osalta odotetaan päätöstä syyskuussa 2026. Esisopimuksen mukaan Pohde sitoutuu vuokraamaan kokonaisuudessaan hallintaansa tulevat asunnot (Talo A; 20 erityisryhmien asuntoa, laajuus 1361 k-m², vuokra-aika 25 vuotta ja talo B; yhteensä 30 asuntoa, laajuus 1 767 k-m², vuokra-aika 20 vuotta). Molempien talojen vuokraamisesta tehdään omat vuokrasopimukset. Pääomavuokran määrä on talossa A vuokrasopimuksen alkaessa arviolta noin 14,00 €/m²/kk (alv 0 %) ja talon B

osalta arvioilta noin 17,30 €/m²/kk (alv 0 %). Lisäksi maksetaan ylläpitovuokraa toteutuneiden kustannusten mukaisesti. A -talon vuokra tarkistetaan vuosittain VARKE:n ehtojen mukaisesti. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun tilat ovat käytettävissä. Arvioitu kokonaissitoutumisen arvo vuokra-ajolle laskettuna on 12,9 M€. Kiinteistö Oy Kesti on hankkeen rakennuttajana laadittanut KVR-urakkakilpailutuksen pohjaksi kohteen arkkitehtisuunnitelmaluonnokset ja hankinta-asiakirjat ja kilpailuttanut kohteen julkisena hankintana KVR -urakkana. Kiinteistö Oy Kestin hallitus on heinäkuussa 2026 tehnyt rakentamisesta ehdollisen hankintapäätöksen, joka on saanut lainvoiman. Valittu urakoitsija on Hartela Oy. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 8,7 M€. Kiinteistö Oy Kesti allekirjoittaa urakoitsijan kanssa urakkasopimuksen, kun hankkeen edellytykset, mm. Varke -avustus, on vahvistunut.

Internal identifier: PPHVADno-2025-17319

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work, 45215000 Construction work for buildings relating to health and social services, for crematoriums and public conveniences

5.1.2. Place of performance

Town: Nivala

Postcode: 85500

Country: Finland

5.1.3. Estimated duration

Duration: 25 Years

5.1.6. General information

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

Additional information: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitus on tehnyt 1.9.2026 hyväksymispäätöksen Pohteen sitoutumisesta kuvatus hankekohteen vuokraamiseen.

Päätöksen pohjalta tehtävä esisopimus allekirjoitetaan aikaisintaan, kun on 14 päivää kulunut tämän suora hankintailmoituksen julkaisemisesta.

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Cost

Description: Kustannukset

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 100

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Markkinaoikeus

Organisation signing the contract: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

6. Results

Direct award

:

Justification for direct award: The contract can be provided only by a particular economic operator because of an absence of competition for technical reasons

Other justification: Pohteen näkemyksen mukaan vuokrasopimuksien tekemisessä on kyse hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävästä asiasta. Asian mahdollisen tulkinvaraisuuden vuoksi sekä noudattaakseen avoimuutta ja varovaisuusperiaatetta Pohde ilmoittaa tällä suora hankintailmoituksella aikeestaan tehdä vuokrasopimus ilmoituksessa mainituista kohteista Kiinteistö Oy Kestin kanssa mainituilla 20–25 vuoden vuokra-ajoilla. Jos vuokrasopimuksien katsottaisiin kuuluvan hankintalain soveltamisalaan, sen tekemiseen on joka tapauksessa olemassa hankintalain 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukainen suora hankintaperuste. Lainkohdan mukaan suora hankintaperuste on olemassa, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta. Pohteella on tarve saada vuokrattua edellä kuvatut ja kerrottuun käyttötarkoitukseen kuvatut tilat Nivalasta. Nivalan kaupungin täysin omistama kiinteistöyhtiö Kiinteistö Oy Kesti on kilpailuttanut rakennusurakan, joka sisältää kerrottujen tilojen rakentamisen ja kiinteistöyhtiö on vuokrannut kaupungilta tontin, jonne tilat on tarkoitettu rakentaa. Ainoastaan Kiinteistö Oy Kesti voi tarjota tällaiset vuokrasopimukset Pohteen kanssa. Käytännössä ainoastaan julkisyhteisöt tai niihin liittyvät organisaatiot voivat saada VARKEn korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta. Näiden saaminen ja rakennuttajan sitoutuminen VARKEn ehtoihin ovat edellytyksenä rakennushankkeen toteuttamiselle. Kiinteistö Oy Kestin hakukelpoisuus on varmistettu Varke-kriteerien perusteella, joten erityisasumisen rakennuttajana se voi saada rakennukselle VARKEn korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta, kun taas yksityisille rakennuttajille tämä ei ole mahdollista.

6.1. Result lot identifier: LOT-0000

6.1.2. Information about winners

Winner:

Official name: Kiinteistö Oy Kesti

Tender:

Tender identifier: Kiinteistö Oy Kesti

Identifier of lot or group of lots: LOT-0000

Value of the tender: 12 900 000,00 EUR

The tender was ranked: no

Contract information:

Identifier of the contract: Pohjois-Pohjanmaan aluehallituksen päätös 1.9.2026 § 433

Date on which the winner was chosen: 01/09/2026

Organisation signing the contract: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Registration number: 3221326-2

Postal address: PL 10

Town: POHDE

Postcode: 90029

Country subdivision (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)

Country: Finland

Contact point: Tekniset palvelut

Email: ollipekka.huotari@pohde.fi

Telephone: +358 503227287
Internet address: <https://pohde.fi>

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation signing the contract

8.1. ORG-0002

Official name: Markkinaoikeus
Registration number: 3006157-6
Postal address: Radanrakentajantie 5
Town: Helsinki
Postcode: 00520
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Email: markkinaoikeus@oikeus.fi
Telephone: +358 295643300
Internet address: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

Official name: Kiinteistö Oy Kesti
Size of the economic operator: Micro, small, or medium
Registration number: 0186776-5
Town: Nivala
Postcode: 85500
Country subdivision (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)
Country: Finland

Roles of this organisation:

Tenderer

Winner of these lots: LOT-0000

8.1. ORG-0004

Official name: Hansel Oy (Hilma)
Registration number: FI09880841
Postal address: Mannerheiminaukio 1a
Town: Helsinki
Postcode: 00100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Contact point: eSender
Email: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Telephone: 029 55 636 30
Internet address: <http://hankintailmoitukset.fi>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: f020093a-1a10-4424-9dfc-7fcd6f604ccd - 01
Form type: Direct award preannouncement

Notice type: Voluntary ex-ante transparency notice

Notice subtype: 25

Notice dispatch date: 04/09/2026 09:28:14 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Notice dispatch date (eSender): 04/09/2026 09:28:15 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: Finnish

Notice publication number: 613360-2026

OJ S issue number: 172/2026

Publication date: 07/09/2026