

20.12.2019

---

# Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus

## Tarjouspyyntö

## Sisällysluettelo

<b>1. Yleistä .....</b>	<b>5</b>
1.1. Elinkaarihankkeen yleinen kuvaus .....	5
1.2. Tilojen käytön perusteet.....	5
1.3. Aterianvalmistuksen suunnitteluperusteet.....	6
1.4. Opetuksen ja kasvatuksen tilat sekä niiden pedagogiset suunnitteluperusteet.	6
1.5. Pohitullin palloiluhallin osuus .....	6
1.6. Monitoimihallin suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito .....	6
1.7. Uimahallin suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito.....	6
1.8. Asemakaavoitus osana hankkeen toteuttamista .....	7
1.9. Elinkaarihankkeen laajuuden määrittely.....	7
1.10. Tilaaajan projektiorganisaatio ja hankintaa koskeva päätöksentekomenettely ...	7
1.11. Kohteen sijainti .....	7
<b>2. Tarjouskilpailu.....</b>	<b>7</b>
2.1. Hankintailmoitus .....	7
2.2. Osallistumishakemus ja vähimmäisvaatimukset .....	8
2.3. Valittu hankintamenettely.....	8
2.4. Hankintaprosessin tavoitteellinen aikataulu.....	8
2.5. Mahdolliset selvennykset ja tulkintapyynnöt.....	9
<b>3. Tarjousasiakirjojen salassapito ja tietosuoja .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Sopimuksen liitteiden kuvauksia.....</b>	<b>9</b>
4.1. Ohje palvelukuvauksen laatimiseksi.....	9
4.2. Varsinaisen tarjouspyynnön hankintarajat.....	9
4.3. Toiminnalliset ja pedagogiset tavoitteet .....	9
4.4. Palvelusopimus .....	10
4.5. Investointijakson perustana on KVR-urakkasopimus .....	10
4.6. Käytettävyys-, palvelutaso- ja luovutuskuntovaatimukset.....	10
4.7. Laadunohjaus- ja valvontajärjestelmä ja laadunvarmistuksen ja -ohjauksen toimintamallin kuvaaminen.....	10
4.8. Ohje riskienhallintasuunnitelman laatimiseksi .....	10
4.9. Tekniset vaatimukset .....	10

20.12.2019

---

<b>5.</b>	<b>Luettelo velvoittavista vähimmäisvaatimuksista .....</b>	<b>11</b>
5.1.	Yleiset vähimmäisvaatimukset.....	11
5.2.	Oppimisen, kasvatuksen, liikunnan ja kulttuurin tilojen mitoitukset ja vähimmäisvaatimukset.....	11
5.2.1.	Yleisiä määräyksiä.....	11
5.2.2.	Yhtenäiskoulun tilojen mitoituseruste .....	11
5.2.3.	Oppimisalueiden määrä (vuosiluokat 1-6).....	12
5.2.4.	Varhaiskasvatuksen yksikkö .....	12
5.2.5.	Lukion opetustilat.....	12
5.2.6.	Laboratoriot .....	12
5.2.7.	Oppilashuollon tilat aputiloineen on järjestettävä seuraaville toiminnoille .....	12
5.2.8.	Tilat opetuksen ja kasvatuksen tilojen yhteydessä .....	12
5.2.9.	Kaupunkiverstaan minimivaatimukset .....	13
5.2.10.	Keittiö- ruokailu- ja ravintolatilat.....	13
5.2.11.	Tarvittavat jäte- ja huoltoalueet ja -tilat .....	13
5.2.12.	Henkilökunnan tilat .....	13
5.2.13.	Monitoimihalli .....	13
5.2.14.	Uimahalli .....	14
5.2.15.	Monitoimitila .....	14
5.2.16.	Pihojen toiminnallisuus.....	14
5.2.17.	Autopaikat ja muu pysäköinti .....	15
5.2.18.	Tilojen vapaiden huonekorkeuksien on oltava seuraavat:.....	15
5.2.19.	Pintamateriaalit.....	15
5.3.	Tekniset vähimmäisvaatimukset .....	15
<b>6.</b>	<b>Tarjous .....</b>	<b>15</b>
6.1.	Tarjouksen jättäminen ja kieli.....	15
6.2.	Tarjouksen sitovuus ja voimassaolo.....	16
6.3.	Tarjoajaa koskevat tiedot .....	16
6.4.	Tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttäminen .....	16
<b>7.</b>	<b>Tarjousten arviointi.....</b>	<b>16</b>
7.1.	Ratkaisu- ja arviointiperusteet.....	16
7.1.1.	Laatuperusteet ja pisteidenjakotaulukko .....	17
7.1.2.	Hinnan arviointi.....	17
7.2.	Tarjousten kokonaisedullisuuden arviointi.....	18

20.12.2019

---

<b>8. Palvelusopimus.....</b>	<b>18</b>
8.1. Yleinen kuvaus palvelusopimuksen sisällöstä .....	18
8.2. Palvelusopimuksen kesto .....	18
<b>9. Hankkeen rahoitus .....</b>	<b>18</b>
9.1. Rahoituksen järjestäminen.....	18
<b>10. Hanketta koskevien erimielisyyksien ratkaiseminen .....</b>	<b>19</b>
10.1. Välimiesmenettely.....	19

20.12.2019

## 1. Yleistä

### 1.1. Elinkaarihankkeen yleinen kuvaus

Tämä tarjouspyyntö koskee Uuteenkaupunkiin rakennettavia monitoimitiloja, jotka kokoavat yhteen alueen keskeiset palvelut. Hankkeen osin ohjeellinen laajuus käsittää 21 000 – 22 500 brm<sup>2</sup>, joista vain hankkeen alarajan mitoitus on oikeudellisesti velvoittava. Tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaan rakennettaviin monitoimitiloihin sijoittuvat mm. varhaiskasvatus, perusopetus, lukio, nuorisopalvelut, monitoimihalli, uimahalli, digitaalinen omatoimikirjasto sekä kansalaisopiston ja musiikkiopiston tilat. Myös muille oppilaitoksille, seuroille ja yrityksille järjestetään mahdollisuus tilojen yhteiskäyttöön.

Hankkeen keskeisiä tavoitteita ovat osaamisen ja yhteisöllisyyden edistäminen, ekologisuus, liikunnallisuus sekä uusien teknologioiden käyttämisen muodot, joiden tulee näkyä monitoimitiloissa.

Hankkeessa on sitouduttu vihreään rakentamiseen. Hankkeessa tavoitteen perusteella kiinnitetään huomioita energiatehokkuuden kehittämiseen ja vähähiilisyttä edistäviin suunnittelu- ja materiaaliratkaisuihin, laitteisiin, tuotteisiin ja palveluihin. Vähähiilisyttä ja energiatehokkuutta sekä kiertotaloutta parantavat innovatiiviset toimintatavat pyritään mahdollisimman hyvin integroimaan osaksi suunnittelu-, rakentamis- ja palvelutoimintaa.

Toiminnallisesti monitoimitalo suunnitellaan siten, että se varustetaan riittävillä verkkoyhteyksillä ja ajantasaisella teknologialla. Tilojen kapasiteetti on mitoitettu ottaen huomioon tilojen laaja iltakäyttö. Tilojen varaus hoidetaan sähköisellä järjestelmällä. Opetustiloja käyttävät iltaisin alueen opistot käyttäen erityisesti hyväkseen taito- ja taideaineiden tilojen sekä suuri-kokoisia luokkatiloja.

Myös monet muut toimijat ja tahot käyttävät opetuksen ja kasvatuksen monitoimitiloja sekä harjoitteluun että erilaisiin yleisötilaisuuksiin. Tilojen tulee mahdollistaa erikokoisten ja -laatuisten yleisötilaisuuksien järjestämisen tarvittaessa myös yhtäaikaaisesti. Tilaaja edellyttää palveluntuottajien käyttävän esittämässään suunnittelu- ja tarjousaineiston pedagogisissa asioissa tilaajan materiaalissaan käyttämiä käsitteitä ja termejä.

### 1.2. Tilojen käytön perusteet

Suunnitelmissa tulee varautua tilojen mahdollisimman monimuotoiseen käyttöön yllä listattua vielä monipuolisemmissa käyttötarkoituksissa. Edellä mainittujen käyttötarkoitusten lisäksi palveluntuottaja voi esittää myös muita käyttötarkoituksia. Tilaajan tarjouspyynnön liitteenä toimittama tilaohjelma (liite) on ohjeellinen. Vastuu tilojen käyttötarkoitukseen sopivasta ja oikeasta mitoituksesta kuuluu palveluntuottajalle asiantuntijoineen. Muun ohessa suunnitelmissa on varauduttava riittävään polkupyörien, kevyiden ajoneuvojen ja autopaikkojen mitoitukseen. Huonekorkeudet on esitetty vähimmäisvaatimuksissa, tässä asiakirjassa. Tilat tulevat sijoittumaan sisäilmaluokkaan S2 teknisissä vaatimuksissa olevin tarkennuksin. Tilojen akustiset vaatimukset on osoitettu teknisissä vaatimuksissa. Kengättömillä alueilla saadaan käyttää erillisiä sisäkenkiä.

Kaupunkiverstaan toiminnallista ajatusta selvennetään toiminnallisissa ja pedagogisissa tavoitteissa. Olemassa olevien tilojen käyttö väistötiloina ei ole hankintapäätöksen ratkaisuperuste.

Suunnitelmissa tulee esittää tulevaisuuden laajennusmahdollisuuksia rakennettaviin tilakokonaisuuksiin. Tämä tarkoittaa varautumista päiväkodin laajentamiseen 3 alueella (3\*21). Päiväkoti ei ole vuoropäiväkoti.

20.12.2019

---

### 1.3. Aterianvalmistuksen suunnitteluperusteet

Tiloihin sisällytettävän valmistuskeittiön avulla turvataan kunnan ateriapalveluita. Valmistuskeittiö sisältyy urakkaan. Valmistuskeittiö palvelee myös suunnittelualueen ulkopuolisia kouluja ja päiväkoteja. Valmistuskeittiössä aterioita tuotetaan päivittäin noin 2200. Keittiön toimintaan mahdollisesti tarvittavista väistötiloista projektin aikana vastaa tilaaja. Mikäli palveluntuottaja säilyttää olemassa olevan valmistuskeittiön, sisällytetään sen rakenteellinen- ja olosuhdevastuu palvelusopimukseen samassa laajuudessa kuin uudisrakennusten tilojen.

Valmistuskeittiö tulee suunnitella siten, että likainen ja puhdas tavaraliikenne keittiöön on eriytettävä ulos asti toisistaan. Mikäli monitoimitiloihin suunnitellaan valmistuskeittiön ohella palvelukeittiö, se ei tarvitse monitoimitalon ulkopuolelta ohjattua huoltoyhteyttä.

### 1.4. Opetuksen ja kasvatuksen tilat sekä niiden pedagogiset suunnitteluperusteet

Tarjouspyyntöön sisältyvä pedagoginen suunnitelma on tarjouspyynnön liitteenä (osana toiminnallisia ja pedagogisia tavoitteita). Suunnitelma sisältää hankkeen pedagogiset suunnitteluperusteet ja tausta-aineiston KVR-urakkasopimuksen ja Palvelusopimuksen määräysten tulkintaan. Suunnitelma on oikeudelliselta laadultaan ohjeellisenä noudatettava, mutta siltä osin kuin se koskee tarjouspyynnön pisteytettäviä laatuvaatimuksia, suunnitelma on laatuvaatimusten osalta oikeudellisesti sitova. Sama koskee niitä sopimusehtoja, jotka on kirjattu tämän tarjouspyynnön oikeudellisesti velvoittavien sopimusehtojen luetteloon. Muut sopimusehdot kuvaavat tilaajan tavoitteita hankkeen toteuttamisessa, mutta ne eivät ole oikeudellisesti velvoittavia.

### 1.5. Pohitullin palloiluhallin osuus

Kokonaisurakkaan kuuluva Pohitullin palloiluhalli erotetaan muista hankkeen rakennuksista omaksi rakennusosakseen. Hallin julkisivun saneerauksen suunnittelu ja toteutus sisältyy KVR-sopimukseen ja tarjoukseen palkkioperusteisesti (prosentuaalinen palkkio toteutuneista kuluista). Remontoitu julkisivu ei sisälly palvelusopimuksen elinkaarivastuuseen. Töille ja materiaaleille annetaan viiden vuoden takuu. Yhteys muihin rakennuksiin voidaan toteuttaa vapaasti luontevalla yhteydellä. Hallin puhtaanapitovelvollisuus sisällytetään palvelusopimukseen saman tasoisena kuin uuden monitoimihallin palvelut. Tilaajalla on oikeus valita, käyttääkö se palveluntuottajaa tämän antamalla palkkioprosentilla vai jättääkö se julkisivuosuuden pois KVR-urakan laajuudesta.

### 1.6. Monitoimihallin suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito

Monitoimihallin suunnittelu, toteutus ja ylläpito sisältyvät palvelusopimukseen, sen liitteenä olevaan KVR -sopimukseen (liite) ja muihin liitteisiin. Monitoimihalli on sananmukaisesti suunniteltava mahdollisimman laaja-alaiseen käyttöön. Palloilukentän ohjeellinen toiminnallisuus on kuvattu toiminnallisissa ja pedagogisissa tavoitteissa.

### 1.7. Uimahallin suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito

Uimahallin suunnittelu, toteutus ja ylläpito sisältyvät nekin KVR-urakkasopimukseen ja palvelusopimukseen. Mikäli hallin käyttäjästä tai muusta ulkoisesta seikasta johtuva käytettävyyss- tai palvelutasopuute ilmenee hallin sisäpuolella, niin tilaaja vastaa puutteesta siten, että palveluntuottaja poistaa puutteen yhteisesti sovitulla erillisveloituksella. Näyttövelvollisuus tapahtuman aiheutumisesta palveluntuottajan tai aliurakoitsijan tuottamuksesta riippumattomasta ulkoisesta lähteestä on palveluntuottajalla.

20.12.2019

---

### 1.8. Asemakaavoitus osana hankkeen toteuttamista

Kaavamuutos toteutetaan palveluntuottajan suunnittelualueen laajuudessa.

Mahdollisesta kolmannen osapuolen hankintaa, rakennuksen purkamista tai rakennuslupaa koskevasta valituksesta palveluntuottajalle aiheutunutta vahinkoa ei korvata, jos viivästys on kestänyt alle kolme kuukautta hankintapäätöksen lainvoimaisuudesta.

Jos kaavan lainvoimaisuus tai rakennusluvan saaminen viivästyvät johtuen valituksesta, osapuolet sitoutuvat siirtämään urakkasopimuksen aikataulua siten, että vältetään mahdollisuuksien mukaan suorien aikataulusidonnaisten kustannusten syntyminen ennen kuin rakentaminen voidaan lainvoimaisen ratkaisun pohjalta aloittaa.

Mikäli tilaaja haluaa valituksesta huolimatta urakoitsijan ryhtyvän valmisteleviin töihin, näiden korvaamisesta osana sopimuksen mukaisia kustannuksia sovitaan etukäteen erikseen.

Jos urakoitsija osoittaa, että aikataulusidonnaisia viivästyksen aiheuttamia kustannuksia ei joltain osin voida välttää, tilaaja on velvollinen korvaamaan kyseiset kustannukset toteennäytetyltä osaltaan kolme kuukautta ylittävältä osuudelta. Selvyyden vuoksi todetaan, että jo syntyneet välttämättömät kustannukset tilaajalla on velvollisuus urakoitsijalle korvata, ja mahdolliset aikataulun siirtymisestä aiheutuvat urakoitsijan toteennäyttämät ylimääräiset kustannukset käsitellään [muutostöinä]. Palvelujakso alkaa, kun tilat luovutetaan tilaajan käyttöön (kohteen hyväksyty vastaanotto)

Tilaaja vastaa mahdollisista pilaantuneen maan aiheuttamista puhdistuskustannuksista.

### 1.9. Elinkaarihankkeen laajuuden määrittely

Hankkeen bruttoalaksi on tilaaja arvioinut 21 500 – 22 500 brm<sup>2</sup> siten, että arvion alaraja on oikeudellisesti velvoittava ja sen alittaminen johtaa tarjouksen hylkäämiseen. Tarjouksen yläraja on ohjeellinen. Kaikki purkutyöt sisältyvät KVR-urakkaan.

### 1.10. Tilaajan projektiorganisaatio ja hankintaa koskeva päätöksentekomenettely

Tilaaja on Uudenkaupungin kaupunki. Tilaajan edustajana toimii tekninen johtaja Jari Nikkari. Lopullisen hankintapäätöksen tekee Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto.

### 1.11. Kohteen sijainti

Kohde sijaitsee Uusikaupungissa Pohjoistullitien itä-, Viikaistenkadun pohjois-, Liljalaaksonkadun länsi- ja Laivanrakentajantien eteläpuolelle sijoittuvalla alueella.

Kohde sijoittuu alustavasti korttelien 26, 29 ja VU-2 alueelle sekä osaksi kortteleihin 27 YU-1 sekä LPA-alueille ja VP-alueelle.

Tarjoaja vastaa suunnitteluratkaisunsa edellyttämistä pohjatutkimuksista ja perustamista-vasta.

## 2. Tarjouskilpailu

### 2.1. Hankintailmoitus

Hankintailmoitus julkaistiin Hilmassa tammikuussa 2019 ja osallistumishakemukset jätettiin viimeistään 1.3.2019 klo 14.00.

20.12.2019

## 2.2. Osallistumishakemus ja vähimmäisvaatimukset

Osallistumishakemuksen jättämisen vähimmäisvaatimukset ja arviointi kuvattiin liitteessä ”Osallistumishakemus” (liite).

## 2.3. Valittu hankintamenettely

Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Tilaaja on valinnut hankkeen toteuttamiseksi kilpailullisen neuvottelumenettelyn siksi, että hanke on monimutkainen ja sisältää tekijöitä, jotka tarkentuvat riittävästi vasta ehdokkaiden kanssa käytävien neuvottelujen aikana. Kilpailullinen neuvottelumenettely mahdollistaa myös hankintaa koskevan tarjouspyynnön tilaajan tarpeita vastaavaksi. Tämän lisäksi:

- Sivistys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittuminen kilpailualueella selviää hankintamenettelyn aikana;
- Samoin uimahallin, monitoimihallin ja monitoimitalon keskinäinen sijoittuminen suunnitellualueelle joko yhteen rakennukseen tai vaihtoehtoisesti kahteen rakennukseen selviää hankintamenettelyn aikana;
- Vanhojen koulurakennuksien (2 kpl, pois lukien Pohitullin palloiluhalli ja olemassa oleva valmistuskeittiö) ja uimahallin purkamisjärjestys sekä mahdollisten väistötilojen sijoittuminen alueelle riippuu edellä mainituista suunnitteluratkaisuista;

Hankinnan arvioitu kokonaishinta mukaan lukien ylläpitokustannukset ja energiakustannukset on selvästi EU-kynnysarvon ylittävä. Kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä tarjoajien kanssa järjestettiin kahdeksan (8) neuvottelukierrosta tarjouspyynnön sisällön ja sen liitteiden laatimiseksi.

Tarjouksen tekemisestä, sen esittelystä tai muusta menettelyyn osallistumisesta ei makseta tarjoajille korvausta. Tarjousasiakirjat ovat saatavissa vain suomen kielellä. Kohteiden työmaakieli on suomi.

## 2.4. Hankintaprosessin tavoitteellinen aikataulu

Palveluntuottajien tulee hyväksyä yhdessä sovittu aikataulu oman toteutuksensa pohjaksi. Hankkeen tarkempi aikataulu määritellään sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, jolloin mm. väistötiloihin siirtyminen ja toteuttamisvaiheen alkamisen ja päättymisen ajankohta sovitaan yhteistyössä tilaajan ja valitun palveluntuottajan välillä. Hankkeen alustava aikataulu tarjouspyynnön lähettämisen hetkellä on seuraava:

Tarjouspyynnön lähettäminen	20.12.2019
Tarjouspyyntöön liittyvien kysymysten jättäminen	30.01.2020
Tarjouspyyntöön liittyviin kysymyksiin vastaaminen	15.02.2020
Tarjousten jättö	09.03.2020
Sopimuksen allekirjoittaminen	15.06.2020
Rakennuksen vastaanotto ja palvelusopimuksen alkaminen	01.05.2023
Palvelusopimuksen (20 v) päättymisen	30.04.2043
Palvelusopimuksen jatkokauden (5 v) päättymisen	30.04.2048



20.12.2019

---

## 2.5. Mahdolliset selvennykset ja tulkintapyynnöt

Mahdolliset kysymykset tulee lähettää samanaikaisesti 30.1.2020 klo 12.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen

[jari.nikkari@uusikaupunki.fi](mailto:jari.nikkari@uusikaupunki.fi)

Vastaukset kysymyksiin annetaan samanaikaisesti kaikille tarjoajille viimeistään 15.2.2020 klo 16.00.

## 3. Tarjousasiakirjojen salassapito ja tietosuoja

Tarjousasiakirjojen julkisuuteen sovelletaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (jäljempänä julkisuuslaki 621/1999). Julkisuuslain mukaisesti suojataan kunkin tarjoajan luottamusta siten, että liikesalaisuuksia lukuun ottamatta tarjousasiakirjat ovat ei-julkisia julkisuuslain 7.2 §:n säännöksen mukaan hankintasopimuksen tekemiseen asti, jolloin ne tulevat julkisiksi.

Tämän jälkeen tarjousasiakirjat, lukuun ottamatta salassa pidettäviä asiakirjoja, ovat julkisia. Mikäli tarjoukseen tai sen liitteisiin sisältyy salassa pidettävä liikesalaisuus tai muu salassa pidettävä tieto, on tarjoajan se yksilöitävä ja sisällytettävä tarjouksen erilliseen asiakirjaan, jonka oikeaan yläkulmaan merkitään lainkohta tai lainkohdat, johon asiakirjan salassapito perustuu.

## 4. Sopimuksen liitteiden kuvauksia

Hankintasopimuksen oikeudellinen sitovuus perustuu tarjouspyynnön ja sen liitteiden pohjalta laadittuun vähimmäisvaatimusluetteluun, joka sisältää joukon oikeudellisesti velvoittavia määräyksiä, joiden huomiotta jättäminen johtaa tarjouksen hylkäämiseen. Muilta osin asiakirjat ovat ohjeellisia ja kuvaavat tilaajan käsityksiä hankinnan sisällöstä ja niille tulee antaa tilaajan tahtoa kuvaava merkitys tarjousta ja sen liitteitä laadittaessa.

### 4.1. Ohje palvelukuvauksen laatimiseksi

Tarjouspyynnön liitteeksi otettavassa ohjeessa palvelukuvauksen laatimiseksi tilaaja esittää palveluntuottajan vastuulle sopimuksen mukaan kuuluvat asiat ja tehtävät laadittavan asiakirjan sisällysluettelon muodossa. Laadittavassa asiakirjassa on myös esitettävä, jos tehtävä ei kokonaisuudessaan kuulu palveluntuottajalle (esim. jätehuolto), miltä osin se tulee palveluntuottajan velvollisuudeksi. Tilaaja määrittää tarjottavan palvelun tasoluokan.

### 4.2. Varsinaisen tarjouspyynnön hankintarajat

Varsinainen tarjouspyyntö käsittää tarjouksen hankintarajat, jotka ovat liitteenä. Hankintaraja-asiakirjassa kuvataan palveluntuottajan ja tilaajan velvollisuuksia hankinnan kohteen toteuttamiseksi.

### 4.3. Toiminnalliset ja pedagogiset tavoitteet

Toiminnalliset ja pedagogiset tavoitteet -dokumentti on liitteenä. Asiakirja on ohjeellinen, mutta sisältää tilaajan käsityksen siitä, miten asiakirjassa mainitut ohjeelliset tavoitteet olisi toteutettava.

20.12.2019

---

#### 4.4. Palvelusopimus

Palvelusopimus, joka perustuu Suomen Kuntaliitto ry:n ja RT:n sekä RakL:in laadittamaan mallisopimukseen liitteineen, on tarjouspyynnön liitteenä.

#### 4.5. Investointijakson perustana on KVR-urakkasopimus

Investointijakson keskeiset sopimusmääräykset sisältyvät liitteenä olevaan KVR -urakkasopimukseen. KVR-urakkasopimus on tarjouspyynnön liite. KVR -urakkasopimuksen mukaan tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 erikseen määritetyin poikkeuksin. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE. Tässä urakassa noudatetaan YSE:n käsitteitä ja niiden puuttuessa muita rakennusalalla yleisesti käytössä olevia, julkaistuja käsitteitä. KVR -urakkasopimuksen imperatiiviset sopimusmääräykset ovat velvoittavia pakollisia sopimusmääräyksiä, joita on noudatettava.

#### 4.6. Käytettävyys-, palvelutaso- ja luovutuskuntovaatimukset

Tässä asiakirjassa on kyse käytettävyys- ja palvelutasopuutteiden määrittämisestä. Käytettävyys- ja palvelutasopuutteella tarkoitetaan tilannetta, jossa tila on puutteesta huolimatta käytettävissä pääasialliseen käyttötarkoitukseensa. Käytettävyys- ja palvelutasoesteellä puolestaan tarkoitetaan tilannetta, jossa ko. tilaa ei lainkaan voida käyttää pääasialliseen käyttötarkoitukseensa. Vasteajat puutteille ja esteille määritetään siten, että ohjeessa on mainittava reagointiaika, välitön korjausaika ja lopullinen korjausaika. Käytettävyys- ja palvelutasovaatimukset esitetään tämän liitteen lopussa.

#### 4.7. Laadunohjaus- ja valvontajärjestelmä ja laadunvarmistuksen ja -ohjauksen toimintamallin kuvaaminen

Laadunohjaus- ja valvontajärjestelmä on alustavan tarjouspyynnön liite. Asiakirja edellyttää laadunvarmistuksen ja -ohjauksen toimintamallien kuvaamisen tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisessa laajuudessa. Laadunvarmistusasiakirjassa tilaaja asettaa kohteen luonteen ja palvelusisällön mukaiset vaatimukset tarjouksessa kuvattaville laadunvarmistustoimenpiteille. Laadunvarmistusasiakirjan laatiminen on palveluntuottajalle pakollista.

#### 4.8. Ohje riskienhallintasuunnitelman laatimiseksi

Tähän hankintaan kuuluvien riskien tunnistamiseksi tarjouspyynnössä ja sen asianomaisessa liitteessä palveluntuottajalle on asetettu velvollisuus riskienhallintasuunnitelman laatimiseksi, joka tulee laatia liitteen sisältämän ohjeen mukaan. Olennaista ohjeen mukaisessa asiakirjassa on riskien tunnistaminen ja niiden haitallisten vaikutusten minimoimista koskevat ehdotukset. Riskienhallintasuunnitelman laatiminen on palveluntuottajan pakollinen tehtävä, joka on kirjattu vähimmäisvaatimusten luetteloon.

#### 4.9. Tekniset vaatimukset

Tekniset vaatimukset käyvät jäljempänä esitetystä liitteestä. Terve talo -vaatimukset täydentävät teknisiä vaatimuksia.

## 5. Luettelo velvoittavista vähimmäisvaatimuksista

Velvoittavia vähimmäisvaatimuksia, joiden alittaminen tai poisjättäminen tarjouksesta johtaa tarjouksen hylkäämiseen, ovat edellä mainittujen tarjouspyynnön liitteissä mainittujen vähimmäisvaatimusten lisäksi seuraavat.

### 5.1. Yleiset vähimmäisvaatimukset

Hankkeen laajuus on 21 500 – 22 500 brm<sup>2</sup> siten, että alaraja on sitova ja yläraja ohjeellinen.

- Julkisivumateriaalin on oltava kaavamuutoksen mukainen.
- Rakennusalueiden rajat on toteutettava karttaliitteen mukaan (kaavaluonnos)
- Pakolliset säilytettävä reitit on toteutettava karttaliitteen mukaan (koulupolku)
- Kohteeseen kuuluvien rakennuksen yleiseksi kuntoluokaksi asetetaan rakennusta vastaanotettaessa ja ylläpitojakson päättyessä *RT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio* mukaisesti luokka 4.
- Rakennustyömaan puhtausluokka on P1.
- Liikenne- ja viestintäsuunnitelmassa kevyt liikenne ja raskas liikenne eivät saa risteytyä keskenään piha-alueella.
- Tarjouksen yhteydessä on laadittava PTS-suunnitelma sopimus- ja mahdollisen optiokauden ajaksi 25 vuoden jaksolle.
- Sivistys- ja hyvinvointikeskus on suunniteltava kengättömäksi lukuun ottamatta uimahallia ja monitoimihallia.
- Ehdokas on velvollinen sitoutumaan kestoltaan YSE 1998 ehdoista poikkeavaan 5 vuoden takuu-aikaan, jonka muu sisältö ja ehdot määräytyvät YSE 1998 mukaan.
- Tarjouksen mukana on esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma, jonka tulee sisältää RT- 07-10805-kortin liitteen 6 mukaiset asiat ja kuvauksen suunnitelman toteuttamisesta rakentamisen aikana.
- Tilaaja edellyttää useita eri sisäänkäyntejä ja riittäviä säilytystiloja kengille ja ulkovaatteille. Liikuntasalin katsomoon tulee aina päästä kengät jalassa.
- Tilojen tulee täyttää kaikki esteettömyydelle ja turvallisuudelle voimassa olevat asetetut määräykset ja asetukset

### 5.2. Oppimisen, kasvatuksen, liikunnan ja kulttuurin tilojen mitoitus ja vähimmäisvaatimukset

#### 5.2.1. Yleisiä määräyksiä

- Mitoitusperusteena ovat oppilas-/opiskelija- ja henkilökuntamäärä sekä erilaisiin tahtumiin osallistujien määrä
- Tiloissa on oltava voimassa olevan RT-kortin mukaiset wc-, naulakkotilat
- Tiloissa on oltava lukollisia säilytymiä tilaajan linjauksen mukaisesti 600 kpl
- Aulaan on avauduttava esitystila, jonka vähimmäiskorkeus on 6 m

#### 5.2.2. Yhtenäiskoulun tilojen mitoitusperuste

Oppilaiden määrä on 800 oppilasta seuraavin jaoin

- 1-2 vuosiluokat 135 oppilasta

20.12.2019

---

- 3-4 vuosiluokat 135 oppilasta
- 5-6 vuosiluokat 135 oppilasta
- 7 vuosiluokka 132 oppilasta
- 8 vuosiluokka 132 oppilasta
- 9 vuosiluokka 132 oppilasta

#### 5.2.3. Oppimisalueiden määrä (vuosiluokat 1-6)

- 0-2 luokat
- 3-4 luokat
- 5-6 luokat
- Luokkamuotoisen erityisopetuksen tilojen (pienryhmätilat) vähimmäismäärä on 5
- Vuosiluokkien 1-6 kunkin oppimisalueen (joita on 3) tilojen on mahdollistettava 6 perusopetusryhmän työskentely (ml. erityisopetus) siten, että työskentely tapahtuu rajatuissa opetustiloissa.

#### 5.2.4. Varhaiskasvatuksen yksikkö

- Mitoitusperusteena on oltava viisi kotialuetta ja 87 lasta
- Asemapiirustuksessa pitää osoittaa laajennusvara kolmelle lisäryhmälle
- Alle viisivuotiaiden ruokailu on järjestettävä varhaiskasvatuksen tiloissa
- Esiopetuksen ja alkuopetuksen tilat pitää sijoittaa toistensa läheisyyteen

#### 5.2.5. Lukion opetustilat

- Mitoitusperuste: Lukion opiskelijoiden määrä 200
- Erityishuomioita (kuten lounge ja ylioppilaskirjoitustila)

#### 5.2.6. Laboratoriot

Fysiikan ja kemian opetustilojen vetokaapeissa ja poistokaasuissa on suolahappohöyryjä, nestekaasua, palokaasuja (mm. bensiini, polttoöljy, kasviöljy ja ammoniakki), orgaanisia eettereitä ja etikkaa. Näiden poistaminen on huomioitava suunnittelussa ja tarjouksessa.

Aineopetuksen tilat, oppimisalueet on osoitettava seuraaville toiminnoille:

- Matemaattis-luonnontieteellinen
- Humanistinen
- Musiikki
- Kädentaito- ja kuvataideaineet
- Digitaalinen työskentely (digtec- laboratorio)

Em. laboratorioalueet jakaantuvat edelleen oppimisalueisiin.

Oppimisalueilla on voitava opiskella eri kokoisten opetusryhmien kanssa ja erilaisin opettajaresurssein.

#### 5.2.7. Oppilashuollon tilat aputiloineen on järjestettävä seuraaville toiminnoille

- kouluterveydenhoitajat
- koululääkärit
- koulukuraattorit
- koulupsykologit

#### 5.2.8. Tilat opetuksen ja kasvatuksen tilojen yhteydessä

Opetuksen ja kasvatuksen tilojen yhteyteen on järjestettävä tilat musiikkiopistolle, kansalaisopistolle ja nuorisotyölle

20.12.2019

---

- Musiikkiopiston ja yhtenäiskoulun/lukion musiikin opetustilojen pitää muodostaa yksi kokonaisuus (musiikin laboratoriotila). Opetuksen ja kasvatuksen tiloissa tulee olla erillinen näyttämö/monitoimitila musiikin esittämiseen.
- Musiikkiluokat tulee sijoittaa siten, että soittimien siirtäminen ja muu siirtymisen esiintymistilaan on joustavaa. (esim. flyygeli, steel pan)
- Kansalaisopistolle pitää osoittaa omat toimisto- ja vastaanottotilat sekä päiväopetukseen 3 opetustilaa
- Kansalaisopistolle on osoitettava riittävät varastot omaan opetustoimintaan
- Nuorisotiloihin pitää olla oma sisäänkäynti
- Nuorisotila on mitoitettava 60 henkilön käyttöön

#### 5.2.9. Kaupunkiverstaan minimivaatimukset

- Digitaalinen omatoimikirjasto tulee esittää suunnitelmissa. Se on osa kaupunkiverstasta, joka on toiminnallinen kokonaisuus, joka muodostuu opetus- ja liikuntatilojen monimuotoisesta käytöstä.

#### 5.2.10. Keittiö- ruokailu- ja ravintolatilat

- Valmistuskeittiö tuottaa 2200 ateriala/pv
- Liitteenä oleva keittiön laiteluettelo (liite) kuuluu vähimmäisvaatimuksiin
- Ruoka-annosten kuljettaminen muihin yksiköihin n. 1100 annosta on huomioitava liikennejärjestelyissä
- Ravintola-alue on jaettava osiin ja sen on oltava osin suljettava
- Ravintolapaikkojen mitoitustavasta on oppilas-/opiskelija- ja henkilökuntamäärä

#### 5.2.11. Tarvittavat jäte- ja huoltoalueet ja -tilat

- Tarvittavat jätehuoltoalueet tiloineen on osoitettava suunnitelmissa

#### 5.2.12. Henkilökunnan tilat

Henkilökunnan tilat on suunniteltava 120 henkilölle jakautuen seuraavasti eri toimijoiden kesken

- työskentelytila (hiljainen)
- hallinnon työtilat
- oleskelu-/taukotilat keittiöineen
- henkilökunnan sosiaalitilat

#### 5.2.13. Monitoimihalli

- Monitoimihallissa on oltava vähintään seuraavat toiminnot
  - koripallo
  - salibandy
  - futsal (kentän mitoitus salibandyn mukaan)
  - lentopallo
  - sulkapallo
  - kuntosali
  - tanssisali
  - budolajien sali
  - yleisurheilu
  - juoksurata 60 m ja hidastusalue (4 rataa)
  - heittolajit: keihäs, kuula (voi olla päällekkäinen juoksuradan kanssa)
  - pituus- ja seiväshyppy (voi olla päällekkäinen juoksuradan kanssa)
- Katsomopaikkoja on oltava 1200, joista osa paikoista voi olla päällekkäinen juoksuradan kanssa

20.12.2019

- Tilan vapaan korkeuden on oltava vähintään 10 m
- Tilan oltava jaettavissa kahteen kenttään siten, että jaettu kenttä mahdollistaa koripallokentän sijoittamisen varoalueineen. Edelleen jaettu kenttä jaetaan kahteen pienempään kenttään. Jakoverhon pitää olla läpinäkymätön ja ääntä vaimentava.
- Pilastereita ja pilareita ei saa sijoittaa kenttäalueelle
- Esitystekniikan vaatimukset kuvataan teknisissä vaatimuksissa
- Liikuntasalin lattialla ei saa varastoida liikuntavälineitä. Urakoitsijan tulee huomioida liikuntavälineiden varastointi suunnitelmissaan.

#### 5.2.14. Uimahalli

- Uimahallin mitoitus on 75 000 käyttäjää vuodessa
- Alaita koskevat vähimmäisvaatimukset
  - rata-altaassa on oltava 6 rataa, joiden pituus on 25 m ja leveys 2,5 m
  - hyppyaltaassa pitää olla ponnahduslaudat 1 metri ja 3 metriä sekä kerros-taso 5 metriä
  - hallissa on oltava opetusallas, hyppyallassa, monitoimiallassa, kahluuallas ja kylmävesiallassa sekä pitkä liukumäki, jonka pituus on vähintään 50 metriä sekä pieni liukumäki opetus- tai kahluuallastaan.
- Normaalien pesu-, puku- ja saunatilojen lisäksi tilat on järjestettävä myös erityisryhmälle
- Tilojen on oltava lakien asetusten ja viranomais määräysten mukaiset
- Toteutus suunnittelu on tehtävä noudattaen teknisten vaatimusten lisäksi seuraavia asiakirjoja ja kirjallisuutta:
  - Maankäyttö- ja rakennuslakia sekä Ympäristöministeriön ohjeita ja määräyksiä
  - RT-103059
  - RIL 235 -2009
  - uintiurheilun sääntökirja 2005 suorituspaikat
  - uintiurheilun sääntökirja 2005 terveystieteelliset
  - Sosiaali ja terveysministeriön asetus uimahallien ja kylpylöiden allasvesien laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista. Suomen säädöskokoelma 315/2002 (RT STM-21211)
  - Tukes-ohje (1/ 2015) Uimahallien ja kylpylöiden turvallisuuden edistäminen
  - terveydensuojelulaissa (763/1994)
  - terveydensuojeluasetuksessa (1280/1994)
  - sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa uimahallien ja kylpylöiden allasvesien laadusta ja valvontatutkimuksista (allasvesiasetus, 315/2002)
  - sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa uimahallissa, kylpylässä tai vastaavassa laitoksessa työskentelevältä vaadittavasta laitek teknisestä ja allasvesihygienisestä osaamisesta ja osaamisen testaamisesta (1350/2006).
- Monitoimihallin ja uimahallin läheisyydessä oltava ravintola- ja kahvilatilat 100:lle henkilölle.

#### 5.2.15. Monitoimitila

- Monitoimitiloissa on osoitettava tilat, joissa pystytään järjestämään
  - valtuuston kokoukset
  - ylioppilaskirjoitukset 100 henkilölle (varten varattava tilat pöydille ja tuoleille riittävine etäisyyksineen)
  - monimuototyöskentelyä
- Tasainen lattia (teleskooppikatsoimon mahdollistava ratkaisu)

#### 5.2.16. Pihojen toiminnallisuus

- Suunnitelmissa on osoitettava katokset oleskelulle, laajuus vähintään 100 m<sup>2</sup>
- Toteutetaan: kentät / areenat 2 kpl (8x8 metriä ja 25x12 metriä)

20.12.2019

---

- varhaiskasvatuksen pihan tulee olla aidattu
- pelialueet aidataan 4 metriä korkealla aidalla ainakin teiden, katujen ja autopaikkojen suuntaan

#### 5.2.17. Autopaikat ja muu pysäköinti

- Asemakaavan edellyttämät autopaikat, kuitenkin vähintään 300 kpl
- Vähintään 400 polkupyöräpaikkaa, joista vähintään puolen on oltava katettuja
- Vähimmäisvaatimuksiin kuuluvat sähköautopaikat ja lämmitystolpat on esitetty teknisissä vaatimuksissa

#### 5.2.18. Tilojen vapaiden huonekorkeuksien on oltava seuraavat:

- opetustilat yleisesti min. 2 800 mm
- taito- ja taideaineet pääosin 3 400 mm, minimi 2 800 (osa huonetilasta alas laskettu)
- musiikin opetustilat pääosin 3 400 mm, minimi 2 800 (osa huonetilasta alas laskettu)
- pienet harjoitushuoneet min. 2 800 mm
- musiikin esiintymistila min. 6 000 mm
- sisäliikuntakenttäalue min. 10 000 mm

#### 5.2.19. Pintamateriaalit

- oppimisalueilla 1-6 vuosiluokat suositetaan tekstiilimattopintoja, ei kuitenkaan tutkivan toiminnan alueella ja maker-alueella. Lisäksi seuraavissa tiloissa suositetaan tekstiilipintaisia lattiamateriaaleja: humanististen aineiden laboratorioalue, musiikin laboratorioalue ja lukion tilat
- Monitoimihallin kentän materiaali sisäliikuntahalliin soveltuva parketti
- muovimattoa ei saa käyttää

### 5.3. Tekniset vähimmäisvaatimukset

Tekniset vähimmäisvaatimukset ilmoitetaan tarjouspyynnön liitteen teknisissä vaatimuksissa.

## 6. Tarjous

### 6.1. Tarjouksen jättäminen ja kieli

Tarjouksen tekemisen yhteydessä luovutettavaksi vaadittava materiaali on selvitetty liitteenä olevassa asiakirjassa "Tarjoukseen vaadittavat asiakirjat" (liite).

Tarjoukset on tehtävä kokonaisuudessaan suomen kielellä ja ne on toimitettava 9.3.2020 klo 12.00 mennessä projektipankkiin sekä samaan määräaikaan mennessä tarjouksen hintalomake paperisena Uudenkaupungin kirjaamoon osoitteeseen;

Kirjaamo  
PL 20  
23501 Uusikaupunki

(Kirjaamon puhelinnumero on 02 845 151. Kirjaamo on avoinna MA-PE 09-12 ja 13-15)

Tarjoukset esitellään tilaajalle erillisissä tilaisuuksissa 16.03.2020 ja 17.03.2020. Tilaaaja määrittelee kullekin tarjoajalle esittelyajan satunnaisessa järjestyksessä. Tilaisuudessa tarjoaja esittelee tarjouksensa sisällön ja vastaa tilaajan esittämiin kysymyksiin tarjouksen sisällöstä.

20.12.2019

## 6.2. Tarjouksen sitovuus ja voimassaolo

Tarjousten tulee olla voimassa kuusi (6) kuukautta tarjouksen jättämisestä. Mikäli ulkoisesta tekijästä johtuen sopimuksen allekirjoittaminen viivästyy yli tarjouksen voimassaoloajan, tarjouksen voimassaoloajan pidennyksestä neuvotellaan valitun toimijan kanssa erikseen.

## 6.3. Tarjoajaa koskevat tiedot

Tarjoajaa koskevat tiedot annetaan tarjouspyynnön liitteenä olevalla lomakkeella ”Tarjoajaa koskevat tiedot”. Tässä yhteydessä tarjoaja antaa myös aliurakoitsijoita koskevat pyydetyt tiedot. Tarjoaja vastaa aliurakoitsijoiden toiminnasta ja työn tuloksesta kuin omastaan.

## 6.4. Tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttäminen

Tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan on toimitettava selvitys merkinnästä ennakoperintäre-kisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ote kaupparekisteristä, todistus verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai selvitys maksamattomien verojen hyväksytystä maksusuunnitelmasta, todistus eläkevakuutuksesta ja maksuista tai eräänntyneiden maksujen maksusopimuksesta sekä selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista. Edellä mainitut todistukset ja selvitykset eivät voi olla yli kolme kuukautta vanhoja. Tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan tulee myös toimittaa rikosrekisteriotteet henkilöiltä, jotka toimivat hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai käyttävät edustus-, päätös- tai valvontavaltaa.

# 7. Tarjousten arviointi

## 7.1. Ratkaisu- ja arviointiperusteet

Hankinnan ratkaisuperusteeksi on asetettu kokonaistaloudellinen edullisuus. Tässä tarjouspyynnössä jäljempänä yleisesti yksilöidään ne tekijät ja niiden yhteenlaskettu painoarvo, joiden avulla kokonaistaloudellista edullisuutta arvioidaan. Kokonaispisteiden määrä on yhteensä 200 pistettä, josta laatupisteiden osuus on 140/200 pistettä ja hintapisteiden osuus 60/200 pistettä.

Tarjousten laatuarviointi suoritetaan käyttäen seuraavaa pisteytystaulukkoa kuvaamaan vähimmäisvaatimukset ylittävää laatutasoa:

0 pistettä	Täyttää vähimmäisvaatimukset
1 piste	Erittäin heikko ehdotus
2 pistettä	Huomattavasti alle odotusarvon
3 pistettä	Selvästi alle odotusarvon
4 pistettä	Hieman alle odotusarvon
5 pistettä	Odotusarvoa vastaava
6 pistettä	Hieman odotusarvon ylittävä
7 pistettä	Odotusarvon selvästi ylittävä
8 pistettä	Odotusarvon huomattavasti ylittävä
9 pistettä	Erittäin hyvä ehdotus
10 pistettä	Erinomainen ehdotus

Niissä tilanteissa, joissa arvosteltavan ominaisuuden maksimipistemäärät ovat 5 tai 15, asetetaan arvosteluperusteiden kertoimeksi vastaavasti 0,5 tai 1,5. Esimerkiksi arvosteltavan ominaisuuden maksimipistemäärän ollessa 5 ja esityksen ollessa tältä osin *odotusarvon selvästi ylittävä*, annetaan  $0,5 * 7 = 3,5$  pistettä.



20.12.2019

### 7.1.1. Laatuperusteet ja pisteidenjakotaulukko

Laatupisteiden (140/200 pistettä) osuus, joka on 70 % kokonaispistemäärästä. Laadun arvioinnin elementit ja niiden painoarvot ovat seuraavat:

<b>1. Suunnitteluratkaisut</b>	
a) Sisä- ja ulkotilojen toimivuus	
oppimisen ja kasvun tilat	15
liikunnan tilat	15
b) Suunnitelmien ja joustavien oppimisympäristöjen innovatiivisuus ja viihtyvyys	10
c) Tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus	10
<b>2. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri</b>	
a) Suunnitelmat osana harmonista kaupunkirakennetta	15
b) Sisä- ja ulkotilojen sekä rakennusten julkisivun rakennustaiteellinen vaikutelma	10
c) Kaupungin identiteetin ilmentäminen arkkitehtonisin ratkaisuin	5
<b>3. Tekniikka ja turvallisuus</b>	
a) Liikenteelle, huoltoajolle ja pysäköinnille osoitettujen alueiden sijainnin tarkoituksenmukaisuus ja turvallisuus	10
b) Suunnitelmien sisältämien akustisten ratkaisujen ansiot	10
c) Suunnitteluratkaisun tekninen erinomaisuus	10
<b>4. Ylläpito ja ekologisuus</b>	
a) Palvelusuunnitelmakokonaisuuden erinomaisuus	10
b) Ympäristövastuullisen rakentamisen periaatteet	10
c) Rakennusten ja ulkoalueiden pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma	10
<b>Laatukriteereistä annetut pisteet yhteensä</b>	<b>140</b>

Laatupisteiden arviointi suoritetaan siten, että parhaat laatupisteet saaneelle tarjoukselle annetaan täydet 140 pistettä ja muiden tarjousten pistemäärä saadaan suhteuttamalla jokainen tarjous erikseen parhaaseen tarjoukseen:

$$\frac{\text{ko. tarjouksen pistemäärä}}{\text{parhaat laatupisteet saaneen tarjouksen pistemäärä}} * 140$$

### 7.1.2. Hinnan arviointi

Kohteen investointihinnan, palvelujakson (20 v), valinnaisen palvelujakson (5 v) sekä tunnetun ostoenergian hinnan yhteenlaskettu hinta muodostaa arvioitavan kokonaisuuden. Hinta-pisteiden enimmäismäärä on 60 pistettä ja painoarvo 30 % kaikista pisteistä

6. Investointihinta

7. Palvelujakson hinta (20 v)

(palvelusopimuksen kustannuserien summa 20 vuodelle)

20.12.2019

8. Valinnaisen palvelujakson hinta (5 v)

(palvelusopimuksen kustannuserien summa 5 vuodelle, joka on 20 v palvelujakson jälkeen tilaajan käytettävissä oleva optio)

9. Tunnetun ostoenergian hinta palvelujaksolla (20 v)

(valaistussähkö, kiinteistösähkö, lämmitys; suunnittelualan ulkopuolelta ostettava osuus)

Sähkön hinta 95,00 €/MWh, kaukolämmön hinta 54 €/MWh (ALV 0 %)

Hintapisteiden muodostuminen:

$$\frac{\text{halvin tarjous}}{\text{ko. tarjous}} \times \text{hinnan painoarvo (60 p.)} = \text{ko. tarjouksen hintapisteet}$$

## 7.2. Tarjousten kokonaisedullisuuden arviointi

Tarjousten kokonaistaloudellisuuden arviointi suoritetaan siten, että laatu saa 70 % ja hinta saa 30 % kaikista pisteistä. Se tarjouksista, jonka yhteenlasketut suhteutetut laatu- ja hintapisteet ovat korkeimmat, katsotaan kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi.

Mikäli pisteet ovat vertailun jälkeen tasan, katsotaan korkeammat laatu- ja hintapisteet saanut tarjoaja voittajaksi. Jos tämänkin jälkeen pisteet ovat tasan, ratkaistaan voittaja arvalla.

## 8. Palvelusopimus

### 8.1. Yleinen kuvaus palvelusopimuksen sisällöstä

Elinkaarihankkeen mukaiset palvelut jakautuvat kahteen osaan, investointijakson suunnittelu- ja rakentamispalveluihin sekä palvelujakson managerointi- ja ylläpitopalveluihin. Suunnittelu- ja rakentamispalvelut toteutetaan RT-kortin (RT 80278) mukaisena KVR-urakkana.

Hankinnan sopimusrakenne noudattaa RAKLI ry:n, Rakenneteollisuus RT ry:n ja Suomen Kuntaliitto ry:n elinkaarihankkeiden sopimusmallia<sup>1</sup>. Palvelusopimus tulee pääpiirteissään olemaan mallin mukainen ja KVR-urakasopimuksen osalta hyödynnetään RT-ohjekorttia 80278 sekä Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998), huomioiden kuitenkin, että tietyistä hankekohtaisista ehdoista neuvotellaan erikseen ja sopimusluonnos liitteineen viimeistellään hankintamenettelyn edetessä. Investointijakson mukainen takuu-aika on sisällöltään YSE 1998:n ehtojen mukainen, mutta on pituudeltaan viisi (5) vuotta.

### 8.2. Palvelusopimuksen kesto

Palvelusopimuksen kesto on 20 vuotta lisättynä 5 vuoden optiokaudella, jonka käyttäminen on yksinomaan tilaajan vapaassa harkinnassa.

## 9. Hankkeen rahoitus

### 9.1. Rahoituksen järjestäminen

Hankkeen rahoitus kilpailutetaan erikseen, jolloin ratkeaa käytettävän rahoitusopimuksen laatu. Tarjouspyynnön lähettämisen hetkellä oletetaan, että oppimisen ja kasvun tilat toteutetaan leasing-rahoituksella ja liikuntatilat taselainalla. Mikäli tilaaja valitsee rahoituksen ko-

<sup>1</sup> Ladattavissa [http://shop.kuntaliitto.fi/product\\_details.php?p=2921](http://shop.kuntaliitto.fi/product_details.php?p=2921)

20.12.2019

---

konaan tai osin ns. leasing -mallin, joudutaan osapuolten kesken laatimaan ns. kolmikantasopimus, jossa määritellään tilaajan, palveluntuottajan ja rahoittajan oikeudellinen asema. Jos hanke toteutetaan tavanomaisella tavalla taserahoituksena, kolmikantasopimusta ei tarvita.

## **10. Hanketta koskevien erimielisyyksien ratkaiseminen**

### **10.1. Välimiesmenettely**

Osapuolella on oikeus saattaa tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, joita ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla tai sovittelulla, ratkaistavaksi lopullisesti toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

Osapuolten niin erikseen sopiessa asia voidaan viedä välimiesmenettelyyn ratkaistavaksi yhden välimiehen välimiesmenettelyssä keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiehen nimeää Keskuskauppakamarin välimieslautakunta. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli Suomi.