



Urjalan paloasema

Tilaaaja: Urjalan kunta

PL 33, 31761 Urjala

Hanke: Urjalan paloaseman rakennuttaminen ja työmaavalvonta

## SISÄLLYSLUETTELO

1. LÄHTÖKOHDAT
2. TAVOITTEET
3. AIKATAULU
4. PROJEKTIN ORGANISOINTI
5. RAKENNUSTAMISTEHTÄVIEN JA TYÖMAAVALVONNAN LAAJUUS
6. RAKENNUSTAMISTEHTÄVIEN VELOITUSPERIAATTEET
7. SOPIMUSASIAKIRJAT
8. PÄÄTÖKSENTEKOPROSESSI
9. PROJEKTIN PÄÄTTÄMINEN
10. RAHALIIKENNE
11. MUITA SOPIMUKSEEN LIITTYVIÄ ASIOITA
12. TARJOUS
13. TARJOUKSEN VALINTAPERUSTEET
14. ASIAKIRJOJEN JULKISUUS
15. LISÄTIEDOT

## 1. LÄHTÖKOHDAT

Hankkeen lähtökohdat on esitetty hankesuunnitelmassa.

## 2. TAVOITTEET

Rakentamisessa tulee toteuttaa suunnitelmien mukaiset toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet asetetussa kustannuspuitteessa. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien toteutus suoritetaan tiedostaen ratkaisujen koko elinkaaren aikaiset kustannukset.

Kustannustavoite / -arvio tarkentuu suunnittelun edetessä. Lopullinen kustannusarvio on käytettävissä suunnitelmien hyväksymisvaiheessa.

## 3. AIKATAULU

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Rakennuttamistehtävät alkavat lokakuu 2021 (C osin, G, H)
- Suunnitelmat urakkalaskentavalmiudessa helmikuu 2022 (G, H)
- Rakentaminen aloitetaan toukokuu 2022 (I, J)
- Rakennus ja pihat ovat valmiit elokuu 2023 ja takuuajaiset tehtävät alkavat (K)

Rakennuttajakonsultin edellytetään noudattavan aikataulua.

## 4. PROJEKTIN ORGANISOINTI

Tilaaaja: Urjalan kunta

Tilaaajan edustaja: Tekninen johtaja ja rakennusmestari/vs. tekninen johtaja Jiri Laine

Urjalan kunta, tekninen palvelukeskus

PL 33, Tampereentie 6, 31761 Urjala

puh: (040 335 4220), 040 335 4224

Käyttäjä: Pirkanmaan pelastuslaitos

Käyttäjän edustaja: Kiinteistöinsinööri Joni Hakala

joni.hakala@tampere.fi

puh. 040 8016081

Tilaaaja valitsee hankkeelle rakennuttamistehtäviä sekä työmaavalvontaa hoitamaan konsultin pyydettyjen tarjousten perusteella.

Konsultin tehtävät ja toimivalta määritellään rakennuttamisohjelmassa sekä tilaajan ja konsultin välisessä sopimuksessa. Konsultin vastuulliset henkilöt kirjataan sopimukseen. Yhteistyön menettelytavoista sovitaan erikseen rakennuttamisen alkaessa.

Suunnittelun organisoitumistapa on osina suunnittelu ja pääsuunnittelusta vastaa arkkitehti.

Suunnittelu on jaettu seuraaviin osiin:

- Arkkitehtisuunnittelu
- Geosuunnittelu
- Rakennesuunnittelu
- LVIA -suunnittelu
- Sähkösuunnittelu

Suunnitteluvaiheen organisaatio on seuraava:

Arkkitehti- ja pääsuunnittelu

Arkkitehdit Kontukoski Oy

Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere

Petri Kontukoski. 040 5170 290

petri.kontukoski@kontukoski.com

Rakennuttajakonsultti kilpailuttaa erityissuunnittelijat eli rakenne-, LVIA-, ja sähkösuunnittelijat. Lopullinen erityissuunnittelijoiden kilpailuttamisen laajuus sovitaan tilaajan ja rakennuttajakonsultin välisten neuvottelujen perusteella. Rakennuttajakonsultti laatii suunnittelusopimukset tilaajan allekirjoitettaviksi.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa jaettuna urakkana rakennuttamistehtäviä hoitavan konsultin johdolla. Urakat toteutetaan pääasiassa kokonaishintaurakoina jaoteltuna pääurakkaan (rakennustekniikka), alistettuihin sivu-urakoihin (pihaurakka, putki- ja ilmanvaihto-, sähkö- ja säätötekniikat (automaatio)). Urjalan kunnassa on käytössä Caverion Oy:n automaatiojärjestelmä. Lopullinen toteutusmuoto sovitaan tilaajan ja rakennuttajakonsultin välisten neuvotteluiden perusteella. Rakennuttajakonsultti laatii urakkasopimukset tilaajan allekirjoitettaviksi.

Huoltokirjana käytetään tilaajan sähköistä järjestelmää.

Projektipankkina käytetään Sokopro-järjestelmää.

## 5. RAKENNUTTAMISTEHTÄVIEN JA TYÖMAAVALVONNAN LAAJUUS

Rakennuttamistehtäviä ja työmaavalvonnan hoitavan konsultin tehtävien laajuudessa noudatetaan RT-ohjekortteja Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluetteloa HJR18 (RT10-11284), Talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluetteloa (RT 103171) ja Talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluetteloa (RT 103172).

**HUOM! Rakennusteknisten töiden valvojan tulee olla tarjoavan yrityksen omaa henkilöstöä, talotekniset valvojat voivat olla alikonsultteja.**

Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelosta HJR18 (RT 10-11284) sisältyvät kohtien **C** (erityissuunnittelijoiden kilpailutus ja sopimukset) ja **G...K** mukaiset normaalitehtävät seuraavin lisäyksin:

G2 Valmistelu: -E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalavereihin

G4 Suoritus: -E Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät  
-E laaditaan kustannusselvitykset

H2 Valmistelu: -E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalavereihin  
-E Laaditaan esitys käytettävästä hankintamenettelystä, tarjoajien soveltuvuusvaatimuksista sekä tarjousten valinta- ja vertailuperusteista.  
-E Viedään läpi hankintamenettely noudattaen lain vaatimuksia.

I2 Valmistelu: -E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalavereihin.

I4.2 Rakentamisen ohjaus ja valvonta:

-E Suoritetaan rakennus- ja talotekninen työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta

J2 Valmistelu: -E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalavereihin.

J4.1 Käyttöönoton ohjaus: -E Huolehditaan käyttöönoton asiantuntijatehtävien suorittamisesta.

K1 Takuuajan tehtävät: - E Järjestetään 1 – ja 2 - vuotistakuutarkastukset valmisteluineen, kokouksinen ja jälkitarkastuksineen 1 kpl/vaihe.

HJR18-tehtäväluettelon edellä eritellyt **E-merkinnällä eli erikseen tilattavat tehtävät tulee huomioida rakennuttamistehtäviä hinnoiteltaessa siten, että ne sisältyvät konsultin tarjouksessaan ilmoittamaan kokonaishintaosuuteen.**

Edellisten lisäksi rakennuttamistehtäviin sisällytetään seuraavat tehtävät:

- Rakennuttajan työturvallisuustehtävät VNa 205/2009 mukaisesti
- Turvallisuuskoordinaattorina VNa 205/2009 mukaisesti
- Tilaajan riskienhallintasuunnitelman laadinta hankkeen alussa ja päivitys tarvittaessa.
- Kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävät

Tiedossa olevia hankkeeseen liittyviä työturvallisuuteen vaikuttavia vaara- ja haittatekijöitä ovat:

- työmaan liikennejärjestelyt
- liikennejärjestelyt, liittymä maantielle (tie 284)
- viereisten kiinteistöjen toiminta rakentamisen aikana
- työskentely korkealla ja putoamissuojaus sekä raskaat nostot.

## **6. RAKENNUTTAMISTEHTÄVIEN JA TYÖMAAVALVONNAN VELOITUSPERIAATTEET**

Rakennuttamistehtäviä ja työmaavalvontaa hoitavan konsultin kanssa tehdään kiinteähintainen konsulttisopimus, johon sisältyvät kaikki kohdissa 4 ja 5 mainitut tehtävät. Tilaaja voi tilata konsultilta myös hankkeeseen liittyviä muitakin töitä. Muut työt korvataan annettujen yksikköhintojen mukaisesti.

Tehtävien suorittaminen korvataan työn etenemisen mukaisina maksuerinä kuukausittain lukuun ottamatta takuuaikaiset tehtävät (K), joka korvataan yhtenä eränä, kun kaikki takuuseen liittyvät tehtävät jälkitarkastuksineen on tehty. Konsultti pitää kirjaa tehtävistään sekä tuntitöistään ja toimittaa em. työkirjanpidon tilaajalle hyväksyttäväksi ennen varsinaisen laskun lähettämistä. Tilaaja tarkistaa ja tekee mahdolliset huomautukset konsultin työkirjanpitoon seitsemän (7) vuorokauden kuluessa. Hyväksytyin laskun maksuaika on 14 vuorokautta siitä, kun lasku on saapunut tilaajalle. Työkirjanpidon ja laskujen toimittamisessa konsultti on velvollinen huomioimaan mm. tilaajan loma-ajat.

Kokonaishintaosuuksien osalta vähäisistä ohjelmallisista ja toiminnallisista syistä tai viranomais määräyksistä johtuvista lisä- ja muutostöistä ei suoriteta erillistä korvausta.

Tilaaja suorittaa konsultille Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 7.2 tarkoitettua korvausta viivästymisestä vain, jos viivästyminen on niin oleellinen, että rakennuttajakonsultin on sen johdosta osittain tai kokonaan keskeytettävä työnsä.

Tilaaja ei suorita konsultille Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdissa 7.3 ja 7.5 tarkoitettua korvausta viivästymisestä tai keskeytymisestä. Siinä tapauksessa, että hanke keskeytetään, tilaajalla on oikeus katkaista sopimus, eikä konsultilla ole oikeutta saada muuta korvausta kuin tilaajan luvalla suoritettujen konsulttityön määrää vastaava korvaus.

Tilaaja korvaa konsultille sellaiset Urjalan seudun ulkopuolelle tehtyjen työmatkojen kustannukset, joista on etukäteen sovittu. Konsultin kustannukset korvataan tällöin KSE 2013 kohdan 5.6 mukaisesti. Matkalaskut on esitettävä viipymättä ja viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua matkan päättymisestä. Matkakustannukset konsultin kotipaikalta kohteeseen tulee sisällyttää kokonaispalkkioon.

Kopioinnit teetetään tilaajan hyväksymällä toimittajalla tilaajan laskuun. Konsultille toimitetaan omaan käyttöönsä pyydettyä yksi sarja rakennussuunnitelmia.

Konsultin on tarjoustaan antaessaan otettava huomioon arvonlisäveron vaikutus voimassaolevan verokannan mukaisena. Veloitushinnat ovat kiinteät koko sopimuskauden ajan. Palkkojen, sosiaali- tai muiden vastaavien kustannusten muutokset eivät vaikuta palkkioiden suuruuteen.

## **7. SOPIMUSASIAKIRJAT**

Hankkeen rakennuttamisessa ja työmaavalvonnassa noudatetaan seuraavia sopimusasiakirjoja:

- a) konsulttisopimus
- b) tarjouspyyntöasiakirjat
- c) tarjous

d) KSE 2013 (RT -13 11143), jäljempänä mainittavine muutoksineen

e) kohdassa 5 mainitut järjestöjen vahvistamat tehtäväluettelot

f) muut asiakirjat sopimuksessa mainitussa järjestyksessä.

Asiakirjojen keskinäinen järjestys on edellä mainittu.

## **8. PÄÄTÖKSENTEKOPROSESSI**

Tilaaaja pyytää tarjouspyynnöt ja valitsee urakoitsijat rakennuttajakonsultin esityksen perusteella. Rakennuttamistehtävistä vastaava konsultti laatii kilpailutuksissa tarvittavat asiakirjat, valmistelee päätösehdotukset ja sopimukset tilaajan hyväksyttäväksi sekä allekirjoitettavaksi.

Tilaaaja voi valtuuttaa rakennuttajakonsultin allekirjoittamaan urakoiden sopimuksia sovittavien rajojen puitteissa. Tilaaaja hyväksyy hankkeen vastaanoton rakennuttajakonsultin esityksestä.

Tilaaajalle raportoidaan kirjallisesti hankkeen vaiheista, rahoitustilanteesta, rahoitusennusteesta, töiden etenemisestä, kustannuksista ja havaituista laatueroista kuukausittain.

## **9. PROJEKTIN PÄÄTTÄMINEN**

Projekti päättyy, kun 2-vuotiskatselmuksessa havaitut virheet ja puutteet on hyväksyttävästi korjattu, takuuajan vakuudet palautettu ja taloudellinen loppuselvitys tehty. Hankkeessa solmittavien urakoiden takuu-aika on kaksi vuotta (sovitaan tarkemmin asiakirjoja laadittaessa) ja erikseen tarkennettavissa osaurakoissa tai hankinnoissa 5...10 vuotta. Erikseen tarkasteltavia urakoita tai hankintoja ovat esimerkiksi vedeneristystyöt.

## **10. RAHALIIKENNE**

Rahaliikenne tapahtuu tilaajan taloushallinnon kautta.

Tilaaaja hyväksyy suunnittelijoiden, konsulttien, urakoitsijoiden ja muiden hankkeeseen osallistuvien maksuerätaulukot. Rakennuttajatehtäviä hoitavan konsultin vastuullinen projektinvetäjä tarkastaa laskun hyväksytyjen maksuerätaulukoiden ja hankkeen todellisen tilanteen mukaisesti sekä toimittaa tarkastusmerkinnällään varustettuina laskut tilaajalle.

## **11. MUITA SOPIMUKSEEN LIITTYVIÄ ASIOITA**

Työssä käytettävä kieli on suomi ja kaikilta hankkeeseen osallistuvilta vaaditaan riittävää suomen kielen taitoa. Mikäli tarjouksessa nimettyjen henkilöiden äidinkieli ei ole suomi, on tarjouksen mukana toimitettava hyväksytty kielitodistus.

Projektin alkaessa konsultin tulee esittää tilaajalle hankekohtainen laatusuunnitelma, jossa selvitetään mm. yrityksen organisaatio, toimintatavat, vastuut toimenpiteistä, sovellettava tietotekniikka ja muutosten hallinta.

Hankkeen etenemisen tiedottamisesta käyttäjälle huolehtii tilaaja, jota konsultti tarvittaessa avustaa. Projektin ulkoisesta tiedottamisesta vastaa tilaaja, jota konsultti tarvittaessa avustaa. Tilaajan, käyttäjän ja rakennuttajakonsultin keskinäisistä velvollisuuksista tiedotuksen osalta sovitaan tarkemmin yhdessä.

Rakennuttajatehtäviä hoitava konsultti huolehtii siitä, että tilaajan velvollisuudet rakennustyön turvallisuudesta tulevat hoidetuiksi valtioneuvoston asetuksen VNa 205/2009 mukaisesti. Suunnittelijat vastaavat omalta osaltaan ko. asetuksen velvoitteista.

## **12. TARJOUS**

Tarjous rakennuttamistehtävien ja työmaavalvonnan hoitamisesta annetaan tarjouspyyntökirjeessä ilmoitetulla tavalla ja aikataulussa. Tarjoukseen liitetään tarjouspyynnössä kerrotut pakolliset liitteet sekä liitteet, joita käytetään tarjousten vertailussa.

Lisäksi erikseen korvattavia töitä varten pyydetään ilmoittamaan aikaveloituksen perusteena käytettävät tuntipalkat sosiaali- ja yleiskuluineen ilman arvonlisäveroa työntekijäryhmittäin.

Tarjoukseen tulee liittää

- tuntiveloitushinnasto henkilöryhmittäin mahdollisia aikaveloituksella suoritettavia tehtäviä varten
- kuvaus projektin hoitotavasta, toteutusaikataulusta ja raportoinnista,
- selvitys rakennuttajakonsultin laatujärjestelmästä,
- selvitys työhön osallistuvat asiantuntijoista ja heidän koulutuksestaan, työkokemuksestaan ja arvio kunkin työpanoksesta tähän projektiin sekä selvitys varamiesjärjestelystä. Vastuuhenkilöä ei työn kuluessa saa vaihtaa ilman tilaajan suostumusta.
- lyhyt selvitys ja esittely nimetyistä referenssikohteista, jonka perusteella laatupisteytys voidaan tehdä.

Tarjoajan on toimitettava viimeistään ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen, tilaajavastuulain (1233/2006 ja muutos 470/2012) edellyttämät selvitykset ja todistukset sekä selvitys vastuuvakuutuksesta. Selvitykset eivät saa olla 3 kuukautta vanhempia sopimuspäivästä lukien. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu edellytettyyn määräaikaan mennessä tai sen jälkeen muuten käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lainmukaisella tavalla, on tilaajalla oikeus purkaa sopimus tai tätä edeltänyt konsultin valintapäätös.

## **13. TARJOUKSEN VALINTAPERUSTEET**

Tilaaja käsittelee, hyväksyy tai voi hylätä tarjouksen hankinnassa käytettävissä hankintaohjeissa esitetyin perustein. Tarjouksista hyväksytään tilaajalle kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa valintaan vaikuttaa laatu ja hinta.

Projektipäälliköllä tulee olla vähintään rakennusinsinöörin koulutus ja vähintään 5 vuoden kokemus rakennuttamistehtävien hoidosta. Lisäksi huomioidaan alalla suoritettut tutkinnot (FISE RAPS, RAP).

Valvojilla tulee olla vähintään rakennusmestarin/tekniikon koulutus ja vähintään 5 vuoden kokemus valvontatehtävien hoidosta, lisäksi huomioidaan FISE-valvontapätevyydet.

Vertailuperusteet painotuksineen ovat seuraavat:

**- Rakennuttajakonsultin (=yrityksen) kokemus julkisista yli 3 M€ alv 0 % hankkeista 5...20 p**

ei vastaavia referenssihankkeita 0 p  
 yksi vastaava referenssihanke 5 p  
 1-5 vastaavaa referenssihanketta 10 p  
 enemmän kuin 5 vastaavaa referenssihanketta 20 p

**- Hankkeeseen esitettävän projektipäällikön ja valvojien kokemus julkisista yli 3 M€ alv 0 % hankkeista 5...20 p, jos referenssihankkeita projektipäälliköllä ja valvojilla on eri lukumäärä, lasketaan keskiarvo, esim. projektipäällikkö 2 vastaavaa referenssihanketta 10 p, rakennusvalvojalla 4 vastaavaa referenssihanketta 20 p ja taloteknisillä valvojilla molemmilla yksi vastaava referenssihanke 5 p ja 5 p > pisteitä yhteensä 10 + 20 + 5 + 5 = 40/4 = keskiarvo 10 p**

Ei vastaavia referenssihankkeita 0 p  
 Yksi vastaava referenssihanke 5 p  
 1-3 vastaavaa referenssihanketta 10 p  
 Enemmän kuin 3 vastaavaa referenssihanketta 16 p

Pätevyydet projektipäällikkö FISE RAP tai RAPS 1 p, rakennusvalvoja paikallis- tai rakennusvalvojan pätevyys 1 p ja TATE-valvojat FISE TATE-perusvalvojan pätevyys 1 + 1 p yhteensä maksimi 4 p

**- Konsultin projektisuunnitelma 5...20 p**

Ei kuvausta 0 p  
 Kuvaa hankkeen läpivientiä pääpiirtein 5 p  
 Kuvaa hankkeen läpivientiä yleisluontoisesti 10 p  
 Kuvaa hankkeen läpivientiä hankekohtaisesti 20 p

**- Tarjoushinta 40 p**

Tarjoajien vertailuhintana käytetään seuraavaa (alv 0 %);

Suunnittelun kilpailutus, toteutussuunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaihe (osin C, G, H) € + rakentamis- ja käyttöönottovaihe (I, J) €+ takuuajaiset tehtävät (K) sisältäen sekä rakennuttamis- ja valvontatehtävät € = tarjoajan vertailuhinta.

Hinta vertaillaan siten, että halvimman vertailuhinnan tarjonnut saa 40 pistettä ja muut suhteessa siihen kaavalla: pienin annettu arvo/tarjottu arvo x maksimipistemäärä.



- Yhteensä 100 p

Esitettävien referenssihankkeiden valmistumisesta tulee olla < 5 vuotta.

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi se, joka saa eniten pisteitä yo. kriteerein.

Tarjousten avaustilaisuuden jälkeen saapuneet tarjoukset palautetaan avaamattomina.

#### **14. ASIAKIRJOJEN JULKISUUS**

Lainsäädännön mukaan hankinta-asiakirjat ja tarjoukset ovat yleisesti julkisia, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty. Tarjouskilpailuun osallistuneet saavat halutessaan tarjoukset nähtäväkseen jo päätöksenteon jälkeen. Mikäli tarjousasiakirja sisältää tietoja yksityisestä liike- tai ammattisalaisuudesta, tarjoajaa pyydetään ilmoittamaan tästä erillisellä liitteellä. Hintatietoa ei kuitenkaan pidetä liike- tai ammattisalaisuutena (JulkL 11 §).

#### **15. LISÄTIEDOT**

Rakennuttajakonsulttia koskeva tarjouskilpailu käydään avoimella hankintamenettelyllä. Kyseessä on kansallisen kynnyksarvon ylittävä hankinta ja hankinnassa noudatetaan soveltuvin osin KSE2013 määräyksiä sekä Urjalan kunnan hankintaohjeita ja muita määräyksiä. Mahdolliset tarjouksen laadintaa koskevat kysymykset on esitettävä tarjouspyynnön mukaisesti sähköpostilla. Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyynnössä esitetyt lisätietopyyntöjä koskevat määräajat.

Mahdollisiin kyselyihin vastaavat Urjalan kunnan vs. tekninen johtaja Jiri Laine (puh. 040 335 4224) tai rakennustarkastaja Raimo Nuikka, (040 335 4245), [etunimi.sukunimi@urjala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@urjala.fi)

Urjala 20.08.2021

Urjalan kunta

Jiri Laine