

# **Kuntoarvioija- ja kuntotutkijakonsulttien kilpailutus ja puitejärjestely**

**Lohjan kaupungin hankintaohje**

**Rakennuttajakoulutus RAPS 2016**

**Projektityön raportti**

**Sini Honkonen**

**Lohjan kaupunki**

**Lohjalla 10.10.2016**



## Tiivistelmä

Lohjan kaupungilla on akuutti tarve kilpailuttamisprosessien ohjeistukseen ja nopeuttamiseen. Kiinteistöjen kuntoarvioitsijoita ja kuntotutkijoita tarvitaan jatkuvasti ja hakkeiden eteenpäin viemistä hidastaa jokaisen kohteen yhteydessä erikseen suoritettava sopivien konsulttien etsiminen ja kilpailutus. Projektityön tarkoitus onkin laatia kattavat hankintaohjeet rakennuttajiemme yhteiseen käyttöön.

Rakennusten kunnan järjestelmällinen seuranta ja kunnossapidon pitkántähtäimensuunnittelu ovat osoittautuneet käytännössä haasteelliseksi, koska varsinkin sisäilmaongelmien kasvava määrä vaatii jatkuvaa priorisointia ja varsin nopeita toimenpiteitä. On katsottu, että kilpailuttamalla puitesopimuksella esim. 3 vuodeksi kerrallaan sellainen konsulttitoimisto, joka pystyy tuottamaan luotettavaa tietoa rakennuksen kunnosta ns. avaimet käteen periaatteella, toisi Lohjan kaupungin teknisen toimen resurssipulaan kaivatua helpotusta.

Sisäilmasto-ongelmat, valitukset ja oireet voivat johtua kosteusvaurioista, materiaalien päästöistä, heikkotasoisesta siivouksesta, puutteellisesta ilmanvaihdosta sekä useiden eri syiden yhdistelmästä. Useimmiten juuri käyttäjien oireet ja valitukset käynnistävät äkillisen tarpeen tutkia rakennuksen kuntoa, jotta löydetään huonoon sisäilman laatuun johtaneet syyt ja voidaan varmistaa, että aletaan korjaamaan oikeita asioita. Koska sisäilmaongelmien korjaaminen on havaittu olevan sekä hallinnollisesti että rakennuksen käyttäjien kannalta vaikea prosessi, on ensiarvoisen tärkeää, että kilpailuttamalla löydetään sekä taloudellisesti että laadullisesti parhaat kuntotutkijat, joiden avulla rakennuksen mahdolliset riskirakenteet ja vauriokohdat pystytään luotettavasti kartoittamaan.

## Sisältö

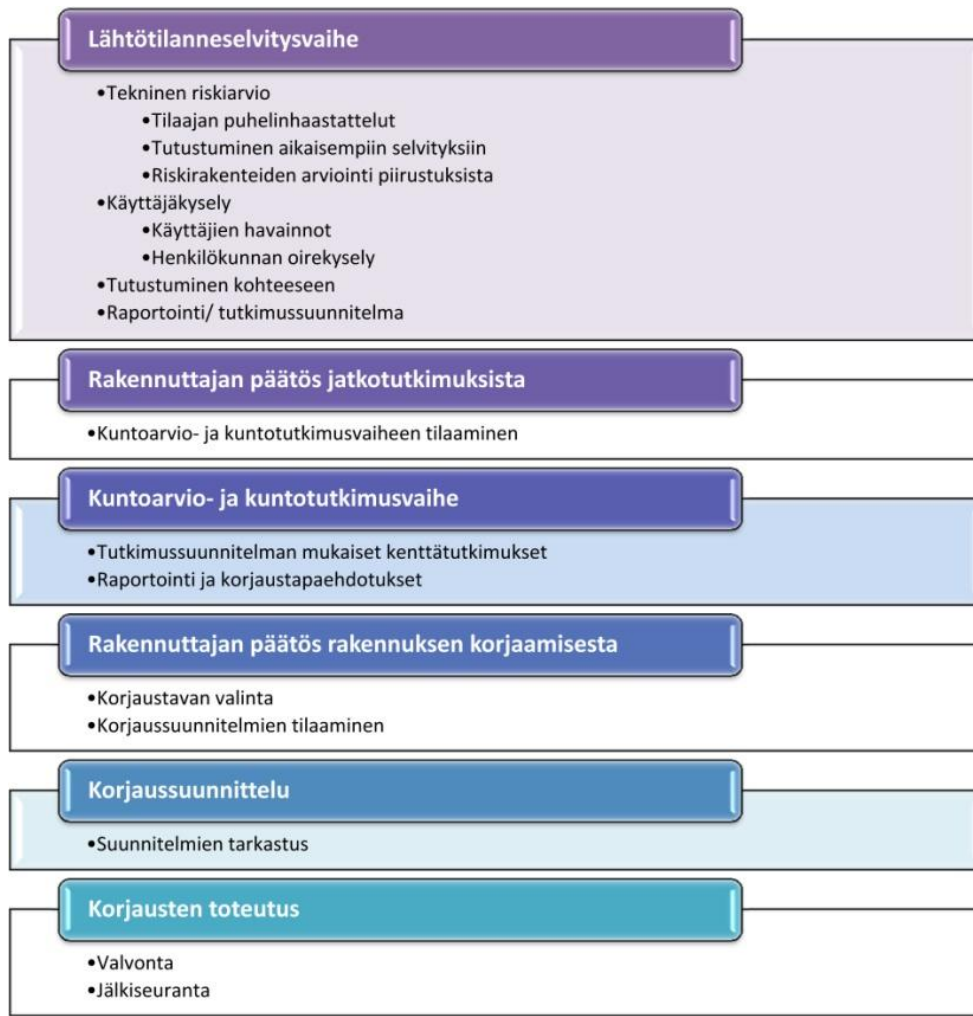
1	Kuntotutkimusprosessi.....	5
1.1	Rakennuksen kunnan arvioinnin ja korjaamisen prosessi sisäilmasto- ja kosteusvauriokorjauksissa.....	5
1.2	Lähtötilanneselvitys.....	6
1.2.1	Tekninen riskiarvio .....	7
1.2.2	Käyttäjäkyselyt.....	7
1.2.3	Raportointi .....	8
1.2.4	Päätökset.....	8
1.3	Kuntoarviot ja kuntotutkimukset.....	8
1.3.1	Kartoitukset, katselmukset, tarkastukset .....	9
1.3.2	Kuntotutkimukset.....	9
1.3.3	Raportointi ja korjaustapaehdotukset .....	11
1.4	Korjaussuunnittelu.....	13
1.5	Korjausten toteutus, valvonta ja jälkiseuranta .....	14
2	Tarjouspyyntö.....	15
2.1	Tarjouspyyntömalli kuntoarvio- ja tutkimustyöhön.....	15
3	Kilpailuttaminen .....	18
3.1	Hankintamenettelyt .....	18
3.1.1	Kynnysarvot ja hankintamenettelyn valinta .....	18
3.2	Puitejärjestely.....	19
3.3	Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen valinta .....	22
3.4	Hankintapäätös.....	23
3.4.1	Hankintapäätöksen tiedoksianto .....	24
4	Hankintasopimus .....	26
4.1	Puitesopimus .....	26
5	Lähdeviitteet ja kirjallisuusluettelo.....	28

# 1 Kuntotutkimusprosessi

## 1.1 Rakennuksen kunnon arvioinnin ja korjaamisen prosessi sisäilmasto- ja kosteusvauriokorjauksissa

Sisäilmaongelmien kanssa painivien rakennusten oikeanlainen korjaaminen on osoittautunut vaikeaksi tehtäväksi. Ongelmiin halutaan reagoida nopeasti ja korjauksiin lähdetäänkin helposti ilman tarkempia tutkimuksia. Ilman huolellista lähtötilanneselvitystä ja tutkimussuunnitelmaa korjaukset kuitenkin usein epäonnistuvat ja rakenteita voidaan joutua avaamaan useita kertoja. Lopulta, jos ongelmat eivät ole ratkenneet, on rakennus joskus päädytty jopa purkamaan, vaikka oikein kohdistetuilla korjausratkaisuilla rakennus olisi voinut olla mahdollista saada toimintakuntoiseksi. Purkupäätökset eivät olekaan aina teknis-taloudellisesti perusteltuja, vaan niihin päädytään lähinnä käyttäjien painostuksesta ja toiveesta päästä uusiin tiloihin.

Jotta varmistetaan, että korjaukset kohdistuvat oikein, rakennus tulee tutkia huolellisesti käyden jokainen kunnon arvioinnin ja korjaamisen prosessin vaihe läpi alkaen lähtötilanneselvityksestä/ kuntotutkimussuunnitelmasta aina korjaussuunnitelmien tarkistamiseen, työn valvontaan ja jälkiseurantaan saakka.



Kuva 1. Rakennuksen kunnon arvioinnin ja korjaamisen prosessi

## 1.2 Lähtötilanneselvitys

Jokainen kuntoarvio- ja kuntotutkimuskohde on yksilöllinen, joten konsulttien kilpailutuksessa on ensiarvoisen tärkeää laatia tarjouspyyntö siten, että vaaditaan tehtävän laajuuden määrittämistä aina kohdekohtaisella lähtötilanneselvityksellä.

Lähtötilanneselvityksessä tunnistetaan rakennuksen riskirakenteet ja tarkistetaan ilmanvaihtojärjestelmän tekninen taso piirustuksista. Selvityksen tekeminen tilataan konsultilta, jolla on valmiudet sekä kosteusvaurioiden, ilmanvaihtojärjestelmien että sisäilmaston tutkimiseen.

Lähtötilanneselvitys on työvaiheena pieni, mutta tärkeä: selvityksestä on käytävät ilmi ne asiat, jotka on tutkittava tarkempien kartoitusten, tarkastusten ja kuntotutkimusten avulla eli tehtävän laajuus ja kustannukset tarkentuvat. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten*

*kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 7.)*

Keskikokoisen koulurakennuksen lähtötilanneselvityksen tekeminen kestää noin 20-30 tuntia.

### **1.2.1 Tekninen riskiarvio**

Rakennuksen kunnon arviointi tulee aloittaa teknisen riskiarvion laatimisella. Tilaaja toimittaa konsultille kohteen rakenne- ja LVI-piirustukset sekä raportit aikaisemmin tehdyistä selvityksistä ja korjauksista. Valittu konsultti tekee rakennuksen teknisen riskiarvion näiden aikaisempien selvitysten, piirustusten, haastattelujen ja silmämääräisen kohdekäynnin pohjalta.

Asiantuntijat pystyvät löytämään piirustusten ja kyseessä olevan rakentamisaikakauden tyypillisten rakenneratkaisujen perusteella kohteen riskirakenteet. Myös ilmanvaihtojärjestelmän tekninen taso voidaan arvioida piirustusten ja rakentamis- ja/tai korjausajankohdan perusteella. Arvioinnin jälkeen selvitetään, mitkä riskikohdista ovat johtaneet kosteusvaurioihin tai sisäilmaongelmiin ja mitkä ovat toimineet ongelmitta. Arviot tarkistetaan jatkossa systemaattisilla kartoituksilla, tarkastuksilla ja kuntotutkimuksilla kohteessa. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 11.)*

### **1.2.2 Käyttäjäkyselyt**

Usein on perusteltua teettää teknisen riskiarvioinnin lisäksi henkilökunnalle suunnattu käyttäjäkysely, jotta kaikki sisäilmaa huonotavat piilovauriot löytyisivät. Kysely sisältää kartoituksen henkilökunnan rakennuksessa havaitsemista rakenteellisista vaurioista ja epäkohdista, aistinvaraisista hajuista sekä muista oire- ja olosuhdehaitoista.

Oire- ja olosuhdehaittakysely toteutetaan esimerkiksi Työterveyslaitoksen sisäilmastokyselyn MM-40 mukaisesti yhteistyössä työterveyshuollon kanssa. Kyselyn yhteydessä kartoitetaan myös se, kuinka pitkiä aikoja kyselyyn vastanneet henkilöt oleskelevat rakennuksen eri osissa. Aikaa kyselyyn vastaamiseen annetaan 1-2 viikkoa.

Jos sisäilmasto- ja ajankäyttökyselyt osoittavat, että vain tietyissä rakennuksen osissa oireillaan, pystytään tutkimukset keskittämään vain näille alueille. Koska perusteellisia kuntotutkimuksia voidaan yleensä aika- ja kustannussyistä tehdä vain pienehköllä alueella, voi oire- ja olosuhdehaittakyselyllä olla suuri merkitys koko korjaushankkeen onnistumisen kannalta. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 12.)*

### **1.2.3 Raportointi**

Lähtöselvityksen havainnoista kirjoitetaan raportti, josta on käytävä selkeästi ilmi millaisia menetelmiä on käytetty, mitä tuloksia on saatu ja miltä osin tarvitaan kuntotutkimuksia. Lähtötilanneselvitys laaditaan siten, että se toimii samalla kuntotutkimussuunnitelmana tulevia kuntotutkimuksia varten.

Raportin laatija arvioi tutkimusten laajuuden lisäksi myös niistä aiheutuvat kustannukset.

### **1.2.4 Päätökset**

Lähtöselvityksen pohjalta tilaaja päättää, mitä tutkimuksia tilataan. Tarjouspyyntö laaditaan siten, että tarvittavat kuntotutkimukset voidaan tilata suoraan samalta konsultilta tuntityönä työmenekkiarvion kanssa.

Kuntotutkija voi ostaa tarvittavissa määrin palveluja alihankintana, mutta on vastuussa siitä, että jatkotutkimusten tulokset analysoidaan kokonaisuuden kannalta kaikilta osin ja raportoidaan tilaajalle yhtenä raporttina. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 11.)* Kaupunki on sopimussuhteessa vain valitsemansa kuntotutkijan kanssa.

## **1.3 Kuntoarviot ja kuntotutkimukset**

Tarvittavat kartoitukset, katselmukset, tarkastukset ja tutkimukset tehdään lähtötilanneselvityksen ja mahdollisen käyttäjäkyselyn tulosten mukaisesti.

Näiden toimenpiteiden ensisijaisena tavoitteena on osoittaa sisäilmaongelmien mekanismit ja määrittää lähtötiedot korjaussuunnitteluun. Tutkijan tulee selvittää tilojen rakenteet, materiaalit sekä rakennekokonaisuuksien



rakennusfysikaaliset toimintatavat, jotta hän osaa kohdistaa tutkimukset oikein. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnan tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 14.)*

Kenttätutkimukset kohteessa voivat viedä rakennuksen koosta riippuen useita päiviä.

### **1.3.1 Kartoitukset, katselmukset, tarkastukset**

Kartoitukset ja -tarkastukset tehdään rakenteita avaamatta, mutta niissä käydään rakennus systemaattisesti ja kattavasti läpi. Katselmuksen tarkastuksen piiriin kuuluvat maanpäällisten sisätilojen ja kellarin lisäksi ryömintätilat, ullakkotilat, vesikatto ja ulkoseinät. Näiden toimenpiteiden tuloksista varmistuu, mistä kohdin ja missä määrin tarvitaan varsinaisia kuntotutkimuksia.

### **1.3.2 Kuntotutkimukset**

Kuntotutkimuksissa avataan rakenteita, otetaan materiaalinäytteitä, tehdään porareikämittauksia, sisäilmaston tutkimuksia ja näytteenottoja. Tutkimuksissa on osattava ottaa huomioon, miten rakennuksen erilaiset käyttömäärät, vuodenaika ja sää vaikuttavat rakenteiden kosteuteen ja käyttäytymiseen. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnan tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 9.)*

Kuntotutkimusten kustannukset voivat nousta helposti korkeiksi, joten toimeksiannossa tulee sopia toimenpiteiden määrä esim. kymmenen rakenneavausta ja vastaavat mittaukset ja analyysit. Jos nämä eivät riitä vaurion laajuuden selvittämiseen, sovitaan työn jatkamisesta.

Tutkimusten eri osa-alueita ovat: kosteusvauriokartoitukset, ilmanvaihdon toimintatarkastukset, sisäilman laadun arviointi, kosteustekniset kuntotutkimukset ja sisäilmaston kuntotutkimukset.

a) *Kosteusvauriokartoitukset*

Riskirakenteissa tehdään pintakosteuskartoitukset ja kevyet kosteusmittaukset rakenteita avaamatta. Tyypillisiä tarkastettavia kohteita ovat maata vasten olevat lattiat ja seinät erityisesti kellaritiloissa.

b) *Ilmanvaihdon toimintatarkastus*

Tarkastetaan ilmanvaihdon yleinen kunto, tiiveys, puhtaus ja tekninen taso. Kaikissa ilmanvaihtokonehuoneissa käydään ja tarkistetaan puhaltimet, suodattimet, äänenvaimentimet ja kammiot. Ilmavirtoja voidaan tarkastaa merkkisavukokeilla tai paperitestillä. Tutkitaan ilmanvaihdon tasapaino, mahdolliset paine-erot ja riittävyys esim. hiilidioksidipitoisuuden mittauksin. (*Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnan tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 15.*)

c) *Kosteustekninen kuntotutkimus*

Kosteustekninen kuntotutkimus on syytä tehdä, jos kosteusvauriokartoituksessa on havaittu lisäselvityksen tarvetta: tilasta on löydetty poikkeuksellista kosteutta, hajua tai käyttäjät ovat oireilleet.

Tutkimuksissa tehdään porareikämittauksia, avataan rakenteita sekä otetaan materiaali- ja pintanäytteitä, joista määritetään mikrobipitoisuudet ja -lajistot. Näiden tutkimusten perusteella on pystyttävä määrittämään vaurion laajuus, ongelmien syyt ja vauriomekanismit sekä niiden pohjalta esittämään korjaustapaehdotukset.

d) *Sisäilmaston kuntotutkimus*

Sisäilmaston kuntotutkimuksella etsitään vastauksia tapauksissa, joissa vakavia rakenteiden kosteusvaurioita ei ole löydetty, mutta henkilökunta oireilee.

Tutkimukset sisältävät ilmanvaihdon toimintatarkastuksen, sisäilman aistinvaraisen arvioinnin ja näytteiden otot. Ongelma-alueiden lisäksi otetaan vertailunäytteitä vastaavista tiloista, joissa ei ole havaittu ongelmia. Tutkimustulosten perusteella pyritään päättämään, missä osissa rakennusta kosteus- ja mikrobivaurio eli sisäilmaongelman syy sijaitsee.

Sisäilmaston kuntotutkimuksissa voidaan oireita aiheuttavissa tiloissa mitata mm. pintojen pölykertymää, VOC-yhdisteitä (haihtuvat orgaaniset yhdisteet), kemiallisia epäpuhtauksia (formaldehydi, ammoniakki) ja ottaa mineraalikulitunäytteitä ja muita sisäilmanäytteitä esim. PAH-näytteitä (polysykliset aromaattiset hiilivety-yhdisteet). *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 17.)*

Mikrobinäytteiden tulosten tulkita on aina tehtävä tapauskohtaisesti. Sama mittaustulos voi tietyissä tilanteissa osoittaa välitöntä korjaustarvetta ja toisessa taas rakenteen normaalia toimintaa. Tulkintaan vaikuttavat mm. vuodenajat ja annetut ohjeelliset arvot, yleinen tutkimustieto ja vertailutasot. On huomioitava, että esim. vanhoissa toimivissa rakenteissa tai alapohjan rakenteissa voi esiintyä kohonneita mikrobipitoisuuksia ilman ongelmia, mikäli kyseinen materiaali ei ole ilmavuodon kautta yhteydessä sisäilmaan. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 18.)*

Arvioitaessa rakennusmateriaalinäytteiden tulosten merkitystä sisäilman laadun kannalta tulee ottaa huomioon se, kuinka lähellä huonetilan sisäpintaa tutkittava materiaali on, tuottaako mikrobikasvusto hajua, onko rakenteissa poikkeavaa kosteutta ja, että tuleeko tutkitun rakenteen kautta ilma- vuotoja sisäilmaan päin. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 19.)*

### **1.3.3 Raportointi ja korjaustapaehdotukset**

Kuntotutkimusraportista tulee selvästi käydä ilmi, millaisia rakenteita rakennuksessa on käytetty, missä vaurioita on havaittu, kuinka laajoja ne ovat ja mistä ne johtuvat. Raportin tulee sisältää kaikki tutkimuksissa saatu tieto sisäilma- ja kosteusongelmien syistä ja niiden laajuudesta tutkimus- ja mittaustuloksineen. Raportissa täytyy ehdottaa myös vaurioiden korjaustavat sekä korjaamiseen parhaiten sopivat materiaalit, koska rakenteen korjauksen onnistuminen riippuu suoraan valitun materiaalin kosteusteknisistä ominaisuuksista. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 19.)*

Esityksen tulee olla kompakti, selkeä ja itsenäisesti ymmärrettävä. Asiat tulee ilmaista niin, että myös rakennusalaan tai -tekniikkaan perehtymätön lukija ymmärtää tulokset oikein. Kuntotutkimusraportti on julkinen asiakirja ja sen tulee olla kirjoitettu siinä muodossa, että se voidaan sellaisenaan luovuttaa kaikille sitä pyytäneille.

Tutkijoiden yhteisesti laatima lyhyehkö, mutta kattava tiivistelmä (johtopäätökset/ yhteenveto) on raportin tärkein osa, koska se luetaan usein ensimmäisenä ja valitettavan monesti loppu raportti jää kokonaan lukematta. Tiivistelmässä esitetään löydetty vauriopaikat, tutkimusten päätulokset ja niiden suunnitellut korjaustapavaihtoehdot.

Tutkimusraportin sisällysluettelorunkona voidaan esittää seuraavaa:

1. Tutkimuksen perustiedot (tiedot tilaajasta, tekijöistä ja ajankohdasta, käytetyt mitta- ja näytteenottolaitteet sekä -menetelmät, tutkimuksen rajaukset ja tavoitteet)
2. Kohteen perus- ja taustatiedot (tilaajalta saadut lähtötiedot ja asiakirjat, lyhyt yleiskuvaus rakennuksesta)
3. Rakenteiden tutkimukset tiloittain ja rakennusosittain (rakennetyypit, havainnot ja poikkeamat piirustuksista, tulokset ja mittaukset (kyseessä olevan vaurion luonne, laajuus ja syyt)
4. Ilmanvaihtojärjestelmän tutkimukset (IV-järjestelmän yleinen kunto ja tekninen taso sekä toimintatarkastuksen ja IV-teknisen kuntotutkimuksen tulokset)
5. Sisäilmatutkimukset
6. Johtopäätökset (yhteenveto olennaisista sisäilmasto-ongelmia aiheuttavista vaurioista tai ilmastointijärjestelmän puutteista, keskeisten kosteusvaurio- ja sisäilmasto-ongelmien mekanismien kuvaus)
7. Korjaustapaehdotukset ja -vaihtoehdot sekä jatkotoimenpide-ehdotukset (tulee esittää niin tarkasti, että niiden perusteella voidaan laatia kustannusarvio, tilata korjaussuunnittelu tai toteuttaa pieni kunnossapitotyö tai huoltotoimenpide suoraan)
8. Yhteenveto (kiireelliset toimenpiteet, normaalit toimenpiteet, viimeistään peruskorjauksen yhteydessä tehtävät toimenpiteet)
9. Liitteet (tarvittavat pohjapiirustukset ja leikkaukset, valokuvat, pintakosteuskartoituksen tulokset)

*(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnan tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 20.)*

#### **1.4 Korjaussuunnittelu**

Korjaushankkeen onnistumisen edellytyksenä on usein oikean ja riittävän tiedon kulku ja siirto oikeille henkilöille. Korjaushankkeen kesto käyttäjien oireiden ilmaantumisesta korjausten valmistumiseen asti voi olla pitkä: tyypillisesti 2-5 vuotta, joten parhaassa tapauksessa, kun kuntotutkijana, suunnittelijana tai suunnitelmien tarkastajana ja korjaustöiden valvojana on sama henkilö, on kaikki hankkeen aikana kertynyt tieto koko ajan käytettävissä.

Huolellisesti laaditussa kuntotutkimusraportissa ja suunnitteluasiakirjoissa suuri osa tiedoista saadaan siirretyksi korjaustyön suorittajalle ja työn valvojalle, mutta lisäksi on suositeltavaa, että kuntotutkija esittelee laatimansa korjaustapaehdotukset ja niiden perustelut suunnittelijalle erikseen järjestettävässä neuvottelussa. Suunnittelija on vastuussa suunnitelmistaan ja hän päättää lopullisista ratkaisuista, joten on tärkeää, että suunnittelijat hyväksyvät ja ymmärtävät tutkijoiden tekemät vauriotulkinnat ja johtopäätökset.

Vastaavasti urakkaneuvotteluissa suunnittelija esittelee suunnitelmat urakoitsijaehdokkaille. Valitun urakoitsijan kanssa korjaussuunnitelmat ja niiden perustelut käydään vielä kertaalleen huolellisesti läpi, jotta varmistetaan, että työtä tekevät henkilötkin ymmärtävät, miksi työ on tehtävä juuri suunnitellulla tavalla, eikä esim. niin kuin yleensä on totuttu tekemään. *(Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnan tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 25.)*

Suunnittelijoiden ajatukset korjauksista esitetään korjaustyöpiirustuksissa ja työselostuksissa. Suunnitelmista tulee selvittää yksiselitteisesti korjattavat rakenteet, toimenpiteiden laajuus, korjaustapa, tarvittavat materiaalit sekä kaikki muut asiat, jotka voivat vaikuttaa kustannuksiin, toteutusaikatauluun tai työmenekkiin. On tärkeää, että kuntotutkija vielä tarkistaa valmistuneet suunnitelmat. Päätöksen lopullisesta korjaustavasta tekee kuitenkin aina tilaaja.

## 1.5 Korjausten toteutus, valvonta ja jälkiseuranta

Valitun urakoitsijan velvollisuus on noudattaa laadittuja suunnitelmia ja myös ilmoittaa välittömästi tilaajalle, jos havaitsee suunnitelmapuutteita, ennakoimattomia rakenneaurioita tai suunnitelmista poikkeavia rakenteita.

Kosteusvauriorakenteiden korjauksissa erityisesti purkamisessa, osastoinneissa, suojaamisessa, eristämisessä, tiivistämisessä ja siivouksessa tulee olla erityisen huolellinen. Aikataulut tulee laatia niin, että kaikki työvaiheet voidaan ja ehditään toteuttaa teknisesti oikein.

Urakoitsija vastaa työnsä laadusta. On suositeltavaa, että urakoitsija käyttää sisäistä laadunvalvontajärjestelmää, jossa edellisen työvaiheen tekijä hyväksyy tekemänsä työn kirjallisesti allekirjoituksin varustettuna seuraavan työvaiheen tekijällä. Ko. luovutuskäytäntö kannustaa laadukkaaseen työnjälkeen.

Rakennustyömaalle nimetään myös tilaajan edustajaksi valvoja, jonka tehtävänä on varmistaa, että rakennushanke toteutetaan urakkasopimukseen kuuluvien kaupallisten ja teknisten asiakirjojen mukaisesti. Valvonta jaetaan yleisvalvontaan ja tekniseen valvontaan. Yleisvalvontaan kuuluu työmaan maksuliikenteen, aikataulun sekä niiden dokumentointiin liittyvät tehtävät. Tekniseen valvontaan kuuluu korjaustyön tekninen laadunvarmistus. Valvottavia ja dokumentoitavia työvaiheita ovat mm. kaikki valmiiden pintojen alle jäävät rakennekerrokset.

Kiinteistön omistajan tulee valvoa ja seurata korjaustyön onnistumista myös työn valmistumisen jälkeen. Jälkiseurannasta ja sen toteuttamistavasta on hyvä sopia jo suunnitteluvaiheessa. Jälkiseurantaan voi kuulua esim. käyttäjille suunnattu sisäilmastokysely, sisäilmasta otettavat näytteet, rakenteiden toimivuuden tarkistukset tai kosteiden tilojen rakenteiden seuraaminen niihin asennettujen kosteusantureiden avulla. (*Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnon tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus. Sivu 29.*)

## 2 Tarjouspyyntö

### 2.1 Tarjouspyyntömalli kuntoarvio- ja tutkimustyöhön

Tarjouspyyntö tehdään Lohjan kaupungin hankintaohjeistuksen mukaisesti Cloudia -kilpailutusjärjestelmässä ja ko. ohjelman otsikoinnin mukaisessa järjestyksessä ja samoilla nimikkeillä. Tarjouspyyntömalli on liitteenä nro 1.

Tarjouspyyntömallin sisältö:

1. esitellään hankintayksikkö
  - hankintayksikön yhteystiedot
  - hankintayksikön esittely - toiminnan tavoitteet ja visio
2. kuvataan hankinnan kohde
  - nimetään hankinta
  - yksilöidään hankinnan sisältö
  - kerrotaan hankinnan voimassaoloaika
3. ilmoitetaan hankinnassa käytettävä hankintamenettely ja tarjouksen valintaperuste
4. selvitetään tarjouksen lähettämiseen liittyvät käytännön yksityiskohdat
5. listataan yrityksen kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimukset
  - vaadittujen todistusten ja selvitysten perusteella arvioidaan yrityksen kelpoisuus tehtävään
6. selvitetään laskutus ja maksuehdot sekä päätöksenteon perusteet
7. avataan tarjousten vertailuperusteet, pisteytys sekä tarjousten hylkäämisperusteet
  - miten arvioidaan tarjoushinnat
  - miten arvioidaan tarjoajan taloudelliset, tekniset ja toiminnalliset resurssit, henkilöstön ammattitaito, erikoisosaaminen sekä referenssit

8. kuvataan sopimusmenettely
  - puitesopimuksen laatimiseen liittyvät yksityiskohdat
9. allekirjoitukset
10. Liite 2: tarjouslomake (tuntiveloitus- ja yksikköhinnat)
  - tarjoajat ilmoittavat ko. lomakkeella lähtötilanneselvitysvaiheen, kuntotutkimusvaiheen ja korjaussuunnitelmien tarkistusvaiheen tarjoushintansa sekä antavat arviot kuhunkin vaiheeseen käytettävistä työtunneista
  - hinnat ilmoitetaan €/h, alv 0%
  - työaika ilmoitetaan tunteina
11. Liite 3: referenssit (referenssikohteet ja henkilöstöresurssit)
  - tarjoajat ilmoittavat ko. lomakkeella viisi parhaaksi arvioimaansa referenssikohdetta ja näiden kohteiden yhteyshenkilöt
  - nimeävät projektiorganisaation, yrityksen vastuhenkilöt ja mahdolliset alihankkijat
  - ilmoittavat keskimääräisen vuotuisen työvoimansa määrän ko. toimialalla
  - antavat selvityksen tässä hankkeessa käyttämästään laadunvarmistusjärjestelmästä
  - tarjoajat vakuuttavat allekirjoituksellaan, että annetut tiedot ovat oikein - todistukset ja CV:t tarkistetaan vain tarjouskilpailun voittaneilta
12. Liite 4: tarjousvertailu
  - lomakkeessa avataan tarjouspyynnön valinta- ja pisteytysperusteet sekä laadun arviointiasteikko

*(Helsingin, Espoon ja Vantaan terveelliset tilat, Sisäilmayhdistys ry (2008). Tarjouspyyntö: Yksilöimättömät sisäilmasto- ja kosteustekniset kuntotutkimukset. RT 80349 (syyskuu 2014). Rakennuksen haittainetutkimus. Tarjouspyyntö.)*



Tarjouspyynnön laatimisessa on huomioitava, että suunnittelu- ja konsulttipalveluiden hankintojen onnistumiselle keskeistä on tarjousten vertailukelpoisuus, jota edesauttavat mm. seuraavat asiat:

- osapuolet ymmärtävät toimeksiannon sisällön ja kattavuuden samalla tavalla
- tarjoajat mitoittavat työmäärät oikein ja sisällyttävät kaikki työtehtävät tarjouksiinsa
- tarjouksissa varataan aikaa vuorovaikutukselle tilaajan, hankkeen muiden osapuolten sekä sidosryhmien kanssa
- hankintayksikölle tarjotaan hankkeeseen parhaiten soveltuvia asiantuntijoita

*(SKOL, kortti 1.0- Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, luku 1)*

# 3 Kilpailuttaminen

## 3.1 Hankintamenettelyt

Julkiset hankinnat jakautuvat EU-hankintoihin, kansallisiin hankintoihin tai kansallisen kynnsarvon alittaviin hankintoihin. Hinnan ennakoidun arvon ylittäessä EU-kynnsarvon, sovelletaan hankintalain EU-hankintoja koskevia säädöksiä. Hankintalain kansallisia hankintoja koskevia säädöksiä sovelletaan hankinnan ennakoidun arvon ylittäessä kansallisen kynnsarvon, mutta alittaessa EU-kynnsarvon. Vaikka hankintalakia ei sovelleta kansallisen kynnsarvon alittaviin hankintoihin eli ns. pienhankintoihin, on näissäkin hankinnoissa hyvä pyrkiä toimimaan hankintalain hengen mukaisesti hankinnan kokoon ja laajuuteen nähden riittävän avoimesti ja syrjimättömästi. (*SKOL, kortti 1.0- Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, luku 2*)

### 3.1.1 Kynnsarvot ja hankintamenettelyn valinta

Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinnassa tarkoituksenmukaisimman hankintamenettelyn valintaan vaikuttavat mm. hankinnan toistuvuus sekä kertahankinnoissa esim. tulevan toimeksiannon vaativuus ja tarkkuustaso, jolla hankintayksikkö pystyy määrittelemään toimeksiannon tehtäväsällön ennen hankintamenettelyn käynnistämistä.

Kansallisen kynnsarvon alittavat hankinnoissa (hankinnan ennakoitu arvo < 60 000 €) on tarkoituksenmukaista käyttää mahdollisimman kevyttä hankintatapaa. Näissä pienhankinnoissa noudatetaan hankintayksikön itse laatimia hankintaohjeita.

Kansallisissa hankinnoissa, jossa hankinnan ennakoitu arvo on välillä 60 000 e - 209 000 e (valtion keskushallintoviranomaiset <135 000 €), soveltuva menettely ei ole määritelty hankintalaissa yksityiskohtaisesti. Valitun menettelyn tulee olla tarkoituksenmukainen hankinnan kohteen ja tavoitteen

toteuttamiseksi. Tapauskohtaisesti harkiten voidaan käyttää hankintayksikön omia menettelyjä, EU-hankinnoissa käytettäviä menettelyjä tai vanhan lain kansallisia menettelyjä. Hyviä tapoja ovat mm. kansallinen suunnittelukilpailu, neuvottelumenettely, rajoitettu menettely, avoin menettely, kansallinen puitejärjestely sekä kansallinen toimittajarekisteri.

EU-hankinnoilla tarkoitetaan hankintoja, joiden ennakoitu arvo ylittää EU-kynnysarvon 209 000 € (135 000 € valtion keskushallintoviranomaiset). EU-kynnysarvot tarkistetaan aina kahden vuoden välein - viimeksi kynnysarvot on päivitetty 1.1.2016. Hankintamenettelyt ja niiden sallitut käyttilanteet on kuvattu laissa yksityiskohtaisesti. Suunnittelu- ja konsultointipalveluja hankittaessa käytettävissä olevia vaihtoehtoja on suunnittelukilpailu, innovaatiokumppanuus, kilpailullinen neuvottelumenettely, neuvottelumenettely, rajoitettu tai avoin menettely, puitejärjestely tai dynaaminen hankintajärjestelmä. (*SKOL, Kortti 1.0 - Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, luku 2*)

### **3.2 Puitejärjestely**

Puitejärjestelyllä tarkoitetaan yhden tai useamman hankintayksikön ja yhden tai useamman toimittajan välistä sopimusta, jonka tarkoituksena on vahvistaa tietyn ajan kuluessa tehtäviä hankintasopimuksia koskevat ehdot erityisesti hintojen ja tarvittaessa suunnitellun määrän osalta. Pääsääntöisesti puitejärjestely voi olla voimassa enintään neljä vuotta.

Puitejärjestely soveltuu erityisesti hankintoihin, joissa tuotteet ja hinnat kehittyvät nopeasti eikä hankintayksikön kannalta ole tarkoituksenmukaista sitoutua kiinteisiin hintoihin ja ehtoihin. Käyttöalana voivat olla esimerkiksi tietotekniikkahankinnat sekä palveluhankinnat, joissa palvelun määrää ei ole tarkoituksenmukaista etukäteen vahvistaa. Menettelyn käyttö mahdollistaa kestoltaan melko pitkien sopimusten käytön. Lisäksi erityisesti yhteishankintayksiköt voivat käyttää puitejärjestelyjä pidempiaikaisena hankintamenettelynä. Puitejärjestely mahdollistaa varautumisen todennäköisiin tuleviin hankintoihin, jolloin voidaan välttää kiireestä johtuvat suorahankinnan tai neuvottelumenettelyn kyseenalainen käyttäminen.

Samoja hankintalain sääntöjä puitejärjestelystä sovelletaan sekä EU- että kansallisissa hankinnoissa tehtäviin puitejärjestelyihin. Puitejärjestelyyn valitaan toimittajat yleensä avoimella tai rajoitetulla menettelyllä noudattaen

näihin menettelyihin liittyviä määräaikoja ja ilmoittamisvelvoitteita. Toimitajat voidaan valita myös neuvottelumenettelyllä tai tekemällä suoraan hankinta, mikäli menettelyjen käytön edellytykset ovat yksittäistapauksissa olemassa. Laajoissa ja arvoltaan suurissa sopimuksissa puitesopimusten osapuolten valintavaihe on tärkeä ja järjestelyssä mukana olevista hankintayksiköistä ja niiden sopimusaikana todennäköisesti tekemistä hankinnoista tulee antaa jo hankinnasta ilmoitettaessa riittävästi tietoa. Puitejärjestelyn käyttäminen on perusteltava hankintapäätöksessä. Huomioitava, että ennakkoidulta arvoltaan EU-kynnysarvon ylittävää puitejärjestelyn perustamista koskee jälki-ilmoitusvelvollisuus.

Puitejärjestelyyn perustuvat hankintasopimukset on tehtävä puitejärjestelyn alkuperäisten osapuolten kesken. Järjestelyyn ei ole siten mahdollista ottaa enää hankintamenettelyn aloittamisen jälkeen mukaan uusia osapuolia. Jos hankintayksikkö ei kuitenkaan halua käyttää hyväkseen puitejärjestelyn mahdollistamia joustavampia kilpailuttamismenettelyjä, hankintayksikkö voi kilpailuttaa hankinnan normaaliin tapaan noudattamalla hankintalain ilmoittamis- ja menettelytapavaatimuksia.

Puitejärjestelyä ei saa käyttää kilpailua vääristävällä, rajoittavalla tai estävällä tavalla, eikä puitejärjestelyn ehtoihin saa tehdä huomattavia muutoksia sen voimassaoloaikana. Ehtojen tulee siis olla osapuolia sitovia. Erityisesti hinnan osalta vähintään hinnan muodostamista koskevan säännön tulee olla sitova.

Yhden toimittajan kanssa tehtyyn puitejärjestelyyn perustuvat hankinnat voidaan tehdä ilman kilpailuttamista, jos puitejärjestelyn ehdot on vahvistettu järjestelyssä. Menettely ei käytännössä poikkea hankintasopimuksista, joissa toimitukset on sovittu tapahtuvaksi tilauksen perusteella ennalta sovitujen ehtojen mukaisesti. Puitejärjestelyssä hankintayksikkö voi tarpeen vaatiessa kuitenkin pyytää toimittajaa täsmentämään tai täydentämään kirjallisesti tarjoustaan.

Useamman toimittajan (uuden lain mukaan vähintään kahden) kanssa tehtyyn puitejärjestelyyn perustuvat hankinnat voidaan tehdä ilman kilpailuttamista, jos kaikki puitejärjestelyn ehdot on vahvistettu järjestelyssä. Nykyisen, vielä voimassa olevan lain mukaan puitejärjestelyssä on oltava mukana vähintään kolme toimittajaa. Hankinnat voidaan toteuttaa esimerkiksi ti-

lauksin kyseisen tavaratyyppin osalta parhaan tarjouksen tehneeltä toimittajalta. Jos kaikkia puitejärjestelyn ehtoja ei ole useamman toimittajan kanssa tehdyssä järjestelyssä vahvistettu, kilpailutetaan hankinnat puitejärjestelyyn otettujen toimittajien kesken puitejärjestelyn ja tarvittaessa tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

(<http://www.hankinnat.fi/fi/hankintaprosessi/hankintamenettelyt/puitejarjestely>). Hankinnat voidaan tehdä myös siten, että osa kilpailutetaan puitejärjestelyssä mukana olevien kesken ja osa tilataan suoraan, mutta tällöin sopimuksessa on ilmoitettava tätä toimintatapaa koskevat säännöt.

Puitejärjestelyä perustettaessa tulee tarjouspyynnössä tai hankintailmoituksessa esittää periaatteet, joilla puitejärjestelyyn perustuvia hankintoja tehdään. Toimittajan valintamallin tulee olla mekaaninen ja sellainen, ettei valinta perustu hankintayksikön vapaaseen harkintaan. Keskeistä mallin käyttämisessä on se, että kaikki toimittajavalinnassa käytettävät perusteet on etukäteen ilmoitettu ja että käytettävä malli on toimittajia kohtaan syrjimätön.

Valintamalleja ovat mm.

- Ranking eli hankinnat tehdään ensisijaisesti siltä toimittajalta, joka on tehnyt parhaan tarjouksen puitejärjestelyä perustettaessa.
- Halvin yhteishinta hankittavalle kokonaisuudelle perustamisvaiheessa ilmoitettujen yksikköhintojen perusteella. Esim. erilaiset kiinteähintaiset tutkimukset.
- Hankintasopimusten jakaminen ennalta määritetyin osuuksin. Mallissa hankintayksikkö jakaa järjestelyn keston aikana hankinnat toimittajien kesken siten, että ennalta ilmoitettu prosenttijakauma toimittajien välillä toteutuu

*(SKOL, kortti 2.7. Puitejärjestely EU-kynnysarvon ylittävissä suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinnoissa, 2.2.1)*

Puitejärjestelyyn perustuen kansallisen kynnysarvon (60 000 €) alittavia hankintoja voidaan kuitenkin tehdä pääasiallisesta valintamallista riippumatta hankintayksikön vapaan harkinnan mukaan joltain puitejärjestelyssä mukana olevalta toimittajalta. Jos tätä käytäntöä noudatetaan, siitäkin on tehtävä maininta hankinta-asiakirjoihin. *(SKOL, kortti 2.7. Puitejärjestely EU-*

*kynnysarvon ylittävissä suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinnoissa, 2.2)*

### **3.3 Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen valinta**

Tarjousten valinnan tulee julkisissa hankinnoissa perustua kokonaistaloudelliseen edullisuuteen eli tarjouksista on valittava se, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin, kustannuksiltaan edullisin tai hintalaatusuhteeltaan paras. *(SKOL, kortti 1- Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, 3.10)*

Palveluhankinnoissa halvimman hinnan käyttäminen kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena edellyttää toimittajien laaduntuottokyvyn varmistamista muilla keinoilla kuin tarjousten laadullisten ominaisuuksien arvioimisella. Laadullisia näkökulmia voidaan huomioida esimerkiksi yritysten soveltuvuusvaatimuksissa, hankinnan vähimmäisvaatimuksissa, hankintasopimuksen erityisehdoissa tai muuten hankinnan kohteen kuvauksessa. *(SKOL, kortti 1- Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, 3.10.1)*

Kustannuksiltaan edullisinta tarjousta valittaessa tulee valintaperusteena käyttää esimerkiksi elinkaarikustannuksia - ei palvelun suoraa hankintahintaa. Kustannusten arviointi tulee perustua objektiiviseen, tarjouspyynnössä esitettyyn, laskentamenetelmään. *(SKOL, kortti 1- Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, 3.10.2)*

Hinta-laatusuhdetta käytettäessä kokonaistaloudellisuuden perusteena voidaan jokaiselle tarjoukselle laskea hinta-laatusuhde arvioimalla tarjouksen laatu ja hinta erillisinä komponentteina. Tällöin tulee asettaa hinta- ja laatu-tekijöille painoarvot sekä valita laskentamenetelmä, jolla hinta- ja laatu-tekijät yhteismitallistetaan ja yhdistetään toisiinsa. Hankintalaissa ei määritellä hintalaatusuhteen painoarvoja eikä menetelmiä hinnan ja laadun yhdistämiseen.

Tarjousten laadullisten ominaisuuksien arviointia varten asetetaan vertailuperusteet ja niitä täydentävät alakriteerit. Vertailuperusteille on esitetty hankintalaissa mm. seuraavia keskeisiä vaatimuksia: vertailuperusteen tulee liittyä hankinnan kohteeseen, vertailuperusteet eivät saa antaa hankintayksikölle rajoittamatonta valinnanvapautta, vertailuperusteiden tulee olla syrjimättömiä ja varmistettava todellisen kilpailun mahdollisuus sekä vertailupe-

rusteet tulee asettaa siten, että tarjoaja pystyy todentamaan niihin perustuvat tiedot tarjousten vertailua varten.

Hankintayksikkö voi ottaa huomioon myös tarjouksen antavan yrityksen henkilöstön pätevyyden ja kokemuksen sekä henkilöstön organisoinnin. Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinnassa toimeksiannon toteuttamiseen osoitetun henkilöstöön liittyvät vertailuperusteet ovatkin hyvin tärkeitä. Henkilöstöä arvioivia kriteereitä voi olla esim. henkilöiden kokemus vastaavista toimeksiannoista ja koulutus.

Laadulliset vertailuperusteet ja niiden alakriteerit muodostavat tarjouksen laadun arvioinnin, kun ne yhdistetään toisiinsa painoarvoin tai pisteytetään haluttujen painoarvojen mukaisesti. Painoarvoilla ohjataan hankintayksikölle tärkeiden ominaisuuksien painottumista vertailussa. (*SKOL, kortti 1 Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta, 3.10.3*)

### **3.4 Hankintapäätös**

Hankintamenettelyn päättävästä ratkaisusta tulee aina tehdä kirjallinen hankintapäätös, joka on perusteltava. Hankintayksikön tulee joko hankintapäätöksessä tai siihen liittyvissä muissa asiakirjoissa kertoa ratkaisuun vaikuttaneet seikat sellaisella tarkkuudella, että ehdokas tai tarjoaja voi päätöksen ja sen perustelujen nojalla arvioida, onko hankintamenettelyssä noudatettu lain velvoitteita.

Ratkaisuun vaikuttaneita seikkoja ovat esimerkiksi perusteet, joilla hankintayksikkö on arvioinut ehdokkaan tai tarjoajan soveltuvuutta, tai perusteet, joilla tarjous on katsottu tarjouspyynnön vastaiseksi. Tarjousvertailun osalta perustelut tulee esittää sellaisella tarkkuudella, että tarjoajalle käy ilmi oman tarjouksen sijoittuminen tarjouskilpailussa suhteessa muihin tarjouksiin.

Tarjousvertailusta tulee selkeästi ilmetä kaikkien tarjousten osalta, miten niitä on arvioitu kunkin vertailuperusteen osalta. Tarjousvertailusta tulee esimerkiksi käydä ilmi, mihin konkreettisiin tarjouksista ilmenneisiin seikkoihin vertailu on kunkin vertailuperusteen osalta perustunut ja mihin tarjousten piste-erot perustuvat.

Jos hankinnassa on noudatettava odotusaikaa, hankintayksiköllä on vielä velvollisuus sisällyttää hankintapäätökseen tai siihen liittyviin asiakirjoihin

tieto odotusajan pituudesta. Odotusajan pituuden ilmoittamisella on merkitystä erityisesti ulkomaisille tarjoajille.

Uuden hankintalain mukaan EU-kynnysarvon ylittävissä puitejärjestelyyn perustuvissa hankinnoissa hankintapäätös on tehtävä. EU-kynnysarvon alittavissa puitejärjestelyyn perustuvissa ja niiden voimassaolon aikana tehtävissä hankinnoissa hankintapäätöstä ei sen sijaan edellytetä, jos hankinnan ehdot on sitovasti vahvistettu jo puitejärjestelyä perustettaessa.

Uutta hankintapäätöstä ei myöskään vaadita, jos hankintayksikkö tekee lisähankinnan alkuperäisen toimittajan kanssa joko lisätilauksena tai aiempaa vastaavana uutena hankintana. Käytännössä tällöin on kysymys hankintayksikön toiminnan joustavasta jatkuvuudesta lain suora hankintaperusteiden puitteissa. Näissä tilanteissa lisätilausta on täytynyt edeltää alkuperäistä hankintaa koskeva hankintamenettely ja sitä koskeva hankintapäätös, jolloin tarjoajilla on ollut mahdollisuus käyttää oikeussuojakeinoja ko. ratkaisuihin. (<http://www.hankinnat.fi/fi/hankintaprosessi/hankintapaatos-ja-hankintasopimus/hankintapaatos>). Huomioitava, että lisätilauksen mahdollisuudesta tulee olla tieto alkuperäistä hankintaa koskevassa hankintailmoituksessa ja lisätilauksen arvo tulee olla mukana alkuperäisen hankinnan arvoa laskettaessa.

### **3.4.1 Hankintapäätöksen tiedoksianto**

Hankintalain 127 §:n mukaan hankintayksikön tekemä päätös perusteluineen sekä valitusosoitus ja oikaisuohje on annettava tiedoksi kirjallisesti niille, joita asia koskee. Päätös edellä mainittuine asiakirjoineen annetaan käytännössä tiedoksi joko esim. sähköpostilla tai kirjeitse.

Sähköistä yhteystietoa käytettäessä ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Sähköisessä asioinnissa päätöksen tiedoksisaantiajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin. Vastaanottajan vastaanäyttömahdollisuuksien helpottamiseksi hankintayksikön velvollisuutena on sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä merkitä lähettämäänsä viestiin erikseen tieto vies-



tin lähettämispäivästä. Näin ollen vastaanottaja voisi viestin saatuaan varmistua siitä, että mitään erityistä viivästystä viestin lähettämisen ja vastaanottamisen välisenä ajankohtana ei ole tapahtunut.

Tavallisena kirjeenä lähetettynä ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon seitsemäntenä päivänä niiden lähettamisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

## 4 Hankintasopimus

Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintayksikön on tehtävä hankintasopimus. Hankintasopimus syntyy erillisen kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Hankintasopimus ei ilman erityistä syytä synny ainoastaan hankintapäätöksen tiedoksiannolla. Sopimuksen syntymistä koskevien tulkintatilanteiden välttämiseksi on suositeltavaa, että hankintayksikkö viimeistään hankintapäätöksen tiedoksiannossa ilmoittaa, että hankintasopimus ei synny hankintapäätöksellä. Samalla hankintayksikön on hyvä ilmoittaa, miten hankintasopimus osapuolten kesken on tarkoitus myöhemmin tehdä. (<http://www.hankinnat.fi/fi/hankintaprosessi/hankintapaatos-ja-hankintasopimus/hankintasopimus>)

Hankintayksikkö voi tehdä hankintasopimuksen sen jälkeen, kun hankintapäätös on annettu tiedoksi. Jos hankinnassa noudatetaan odotusaikaa, ei hankintasopimusta voi tehdä ennen odotusajan päättymistä. Sopimusta ei myöskään saa tehdä, mikäli asia on saatettu odotusaikana markkinaoikeuden käsittelyyn. Eu-kynnysarvon alittavissa puitejärjestelyyn perustuvissa hankinnoissa ei noudateta odotusaikaa.

### 4.1 Puitesopimus

Puitesopimus on sopimus, jossa määritellään yleiset ehdot, joita sovelletaan tiettyyn sopimusjoukkoon, esimerkiksi toimitus- tai palvelusopimukseen. Kun puitesopimuksessa määrätään yleisesti yhteistyön ehdot, yksittäisissä sopimuksissa puolestaan sovitaan projekti- tai tilauskohtaisista ehdoista. Kun yhteistyön ehdoista on sovittu puitesopimuksessa, pystytään yksittäiset projekti- tai tilauskohtaiset sopimukset pitämään kevyinä, eikä samoista asioista tarvitse neuvotella uudestaan jokaisen toimituksen kohdalla. Puitesopimuksella yritys ei sitoudu tekemään tulevaisuudessa tiettyä sopimusta,

vaan sopii myöhemmin käytettävistä pelisäännöistä ja yleisistä ehdoista, joita noudatetaan yksittäisiä sopimuksia puitesopimuksen alla tehtäessä.

Puitesopimuksen ehdot koskevat automaattisesti sellaisia yksittäisiä projekti- ja tilauskohtaisia sopimuksia, joita puitesopimuksen osapuolet solmivat keskenään ja jotka kuuluvat puitesopimuksen soveltamisalaan. Viittausta tai muuta liittymistoimenpidettä ei edellytetä. Usein yksittäisiin sopimuksiin otetaan selvyyden vuoksi maininta siitä, että kyseiseen sopimukseen sovelletaan osapuolten välillä solmittua puitesopimusta. Jos yritykset eivät sen sijaan halua, että puitesopimusta tai jotain sen ehtoa sovelletaan yksittäiseen sopimukseen, johon sitä puitesopimuksen mukaan muutoin sovellettaisiin, tulee kyseiseen yksittäiseen sopimukseen ottaa tästä maininta. (<https://virtuallawyer.fondiatools.com/Sivut/Puitesopimus.aspx>)

Puitesopimukseen sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Vaikka sopimuksen muoto on lähtökohtaisesti vapaamuotoinen, on kirjallinen sopimus aina paras vaihtoehto.

Puitesopimuksen sisältömalli:

1. osapuolten tiedot
2. tausta ja tarkoitus
3. sopimuksen kesto
4. sopimuksen sisältö, eli mahdollisen hankinnan kohde/ kohteet sekä niiden hinnoittelu
5. jos tavaroita toimitetaan, niiden toimitusehdot
6. vastuuhenkilöt ja valvonta
7. osapuolten vastuut ja velvollisuudet
8. veloitus
9. maksut
10. salassapito, vahingonkorvaus, vakuutukset
11. resurssivaraukset
12. raportointi
13. sopimussakkosäännöt
14. sopimukseen sovellettava laki ja riidanratkaisu
15. irtisanomisoikeus
16. allekirjoitukset

(<http://lindblad.fi/puitesopimus/>)

## 5 Lähdeviitteet ja kirjallisuusluettelo

- Kiinteistön omistajan opas sisäilmaongelmaisten koulurakennusten kunnan tutkimiseen ja korjaushankkeisiin. Osa 1. Vesa Asikainen (toim.). Opetushallitus.
- Helsingin, Espoon ja Vantaan terveelliset tilat, Sisäilmayhdistys ry (2008). Tarjouspyyntö: Yksilöimättömät sisäilmasto- ja kosteustekniset kuntotutkimukset
- RT 80349 (syyskuu 2014). Rakennuksen haitta-ainetutkimus. Tarjouspyyntö.
- SKOL, kortti 1 - Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta
- SKOL, kortti 1.0 - Suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinta
- SKOL, kortti 2.7. Puitejärjestely EU-kynnysarvon ylittävissä suunnittelu- ja konsultointipalveluiden hankinnoissa
- <http://www.hankinnat.fi/fi/hankintaprosessi/hankintamenettelyt/puitejarjestely>
- <http://www.hankinnat.fi/fi/hankintaprosessi/hankintapaatos-ja-hankintasopimus/hankintapaatos>
- <http://www.hankinnat.fi/fi/hankintaprosessi/hankintapaatos-ja-hankintasopimus/hankintasopimus>
- <https://virtuallawyer.fondiatools.com/Sivut/Puitesopimus.aspx>
- <http://lindblad.fi/puitesopimus/>

# Tarjouspyyntö

## Kuntotutkijakonsulttien hankinta vuosille 2017-2019

Lohjan kaupunki

Tekninen toimi

### HANKINTA

Lohjan kaupunki kilpailuttaa kuntotutkijakonsultit kiinteistöjen kunnan lähtötilanneselvitysten, kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten suorittamistehtäviin sekä korjaustapaehdotusten laatimiseen 3 vuoden puitesopimuksella.

# Hankintayksikön perustiedot

## Yhteystiedot

### Virallinen nimi

Lohjan kaupunki

### Y-tunnus

1068322-0

### Yhteyspiste

Tekninen toimi/ Tilapalvelut

### Postiosoite

PL 71 (Karstuntie 4)

08101 Lohja

### Yhteyshenkilö

suunnitteluinsinööri Sini Honkonen

### Puhelin

+ 358 50 303 8165

### Sähköpostiosoite

sini.honkonen@lohja.fi

### Internetosoite

www.lohja.fi

## Hankintayksikön esittely

Tilapalvelut huolehtii ja vastaa Lohjan kaupungin omistamien ja hallitsemien rakennusten rakennuttamisesta, korjauksesta ja ylläpidosta. Toiminnan tavoitteena on järjestää kaupungin toimialoille käyttökelpoiset ja toimivat tilat, valita muuntuvat ja kestävät ratkaisut asiakaslähtöisesti. Tätä toteutetaan laadukkaalla suunnittelulla ja tehokkaalla kiinteistöverkolla Tilapalveluiden vision mukaisesti: "Palveluillamme haluamme olla luomassa pitkäikäisiä, käyttäjille terveellisiä, muuntuvia, arvonsa säilyttäviä toimitiloja, joiden elinkaarta pidennetään ennalta ehkäisevällä toiminnalla."

Tilapalvelujen tulosalue muodostuu kahdesta yksiköstä: Tilahankkeet ja Tilojen ylläpito. Tilahankkeet vastaa suunnittelusta ja investointihankkeiden rakennuttamisesta. Tilojen ylläpito -yksikön vastuulla on huolehtia kaupungin omistamien rakennusten isännöinnistä, kiinteistöjen hoidosta ja korjausrakentamisesta.

# Hankinnan kohde

## Hankinnan nimi

Lohjan kaupungin kiinteistöjen kunnan lähtötilanneselvitysten, kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten suorittaminen sekä korjaustapaehdotusten laatiminen 3 vuoden puitesopimuksella vuosina 2017-2019.

## Hankinnan kuvaus

Hankinta sisältää sisäilmasto, kosteus- ja rakennusteknisiä asiantuntija- ja kuntotutkimustöitä vaihteleviin tarkoituksiin ja eri kokoihin hankkeisiin. Tällä tarjouskilpailulla valitaan 3 konsulttitoimistoa, joilta em. töitä voidaan myöhemmin tilata tehtäväkohtaisesti sopien nyt saatavien yksikköhintaisten tarjousten perusteella.

Kunkin kohteen tarkemmasta sisällöstä, rajauksesta sekä kattohinnasta sovitaan erikseen. Kohdekohtaisia tilauksia varten tilaajalla on oikeus valita alle 60 000 euron hankinnoissa hyväksytyistä konsulttitoimistoista kuka tahansa. Suuremmissa hankinnoissa tilaukset tehdään ensisijaisesti siltä toimittajalta, joka on tehnyt parhaan tarjouksen puitejärjestelyä perustettaessa.

Kuntotutkimusten laajuus määritellään kohdekohtaisesti lähtötilanneselvityksellä (tekninen riskiarvio ja käyttäjäkyselyt), jonka perusteella suoritetaan kussakin kohteessa tarvittavat kartoitukset, katselmukset, tarkastukset sekä kuntotutkimukset.

Kohteita tulee olemaan arviolta 3-7 kappaletta vuodessa. Töiden suorittamisen aloitusajankohta ja valmistuminen sovitaan kunkin kohteen osalta varsinaisen tilauksen yhteydessä.

## Puitejärjestelyyn perustuvien hankintojen sisältö

Valituksi tulevan konsulttitoimiston tulee koordinoida selvitystyötä lähtötilanneselvityksestä ja kuntotutkimuksista korjaustapaehdotuksiin asti sekä tarkistaa kuntotutkimusraporttien korjaustapaehdotusten pohjalta laaditut korjaussuunnitelmat.

### 1. Lähtötilanneselvitys (tekninen riskiarvio)

- laatijana sekä rakennus- että LVI-tekniistä asiantuntemusta omaava kuntotutkija ja/ tai -ryhmä
- rakennuksen omistajan/ tilaajan haastattelut
- tutustuminen aikaisempiin selvityksiin
- riskirakenteiden arviointi rakenne- ja LVI-piirustuksista rakennuksen rakentamisaikakautteen peilaten
- mahdolliset käyttäjäkyselyt
- tutustuminen kohteeseen
- saatujen havaintojen perusteella määritellään ne kohdat, mistä, minkälaisia ja missä määrin kuntotutkimuksia tarvitaan
- raportointi/ tutkimussuunnitelma (selvityksessä käytävä ilmi ne asiat, joihin on erityisesti kiinnitettävä huomioita varsinaisten kartoitusten, tarkastusten ja kuntotutkimusten avulla)

Lähtötilanneselvityksessä on selkeästi esitettävä, millaisia menetelmiä on käytetty teknistä riskiarviota tehdessä, mitä tuloksia on saatu ja miltä osin tarvitaan kuntotutkimuksia sekä annettava arvio tarvittavien kuntotutkimusten laadusta ja kustannuksista.

Tilaaaja päättää ko. raportin pohjalta, mitä tutkimuksia kulloinkin tilataan.

## 2. Kuntoarviot ja -tutkimukset sekä korjaustapaehdotukset

- rakennuksen kattava ja systemaattinen kartoitus ja tarkastus
- tilatuissa kuntotutkimuksissa avataan rakenteita, otetaan mm. materiaalinäytteitä, tehdään porareikämittauksia ja sisäilmaston tutkimuksia
- tutkimustulosten analysointi
- raportointi ja tutkimustulosten perusteella annetut vaihtoehtoiset korjaustapaehdotukset ja kustannusarviot

Kuntoarviosta/ -tutkimuksista laaditaan suomenkielinen, määrämuotoinen kirjallinen raportti, josta tilaaja saa luotettavan tiedon kiinteistön todellisesta kunnosta. Raporttiin sisällytetään tarkastuskohteista otetut kuvat, tallenteet ja muut dokumentit.

Toimeksisaajan tulee luovuttaa tilaajalle 3 sarjaa raportteja paperikopioina nidotussa muodossa esim. kierreseläkkeellä varustettuina. Tulokset tulee luovuttaa myös sähköisessä muodossa muistitikulle tai cd/ dvd:lle tallennettuina.

Raporteissa esitettävien toimenpiteiden hinta-arviot on oltava alv. 0% -hintoja.

## 3. Korjaussuunnitelmien tarkistus

- tilaaja päättää annettujen vaihtoehtojen pohjalta korjausratkaisut
- erikseen valittava korjaussuunnittelija laatii suunnitelmat
- kuntotutkijakonsultti tarkistaa suunnitelmat

## Pääkohde ja hankinnan pääasiallinen toteutuspaikka

Tavara- ja palveluhankinnat, Lohjan seutu

## Hankinnan voimassaoloaika

1.1.2017 - 31.12.2019

## Hankintalaji ja menettely

### Hankintamenettely

Konsultin valinnassa tullaan noudattamaan Hankintalain mukaista avointa menettelyä, Lohjan kaupungin hankintaohjeita sekä SKOL:n ja kunnallisten keskusjärjestöjen laatimaa konsulttipalveluiden hankintaohjetta kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen hyväksymiseksi.



Tavara- ja palveluhankinnan vuosittainen kustannusarvio voi ylittää tavara- ja palveluhankinnoissa määritellyn kansallisen kynnysarvon (30 000 e), mutta ei tule ylittämään EY-kynnysarvoa (209 000 e).

Tarjousvertailu tehdään Teknisen toimen tilapalveluiden toimesta niiden tarjousten kesken, jotka ovat saapuneet määräaikaan mennessä, ja jotka täyttävät tarjouspyynnön muotovaatimukset, valintaperusteet ja arviointikriteerit. Tarjoukset avataan ja pisteytys ja tarjousten vertailu suoritetaan ei-julkisessa tilaisuudessa.

Tarjoukset pyydetään ja niihin vastataan sähköisesti Cloudia-ohjelmalla Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/lohja.fi>.

## Tarjouksen valintaperuste

Voittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous ottaen huomioon tässä tarjouspyynnössä esitetyt vertailuperusteet.

Osatarjouksia ei hyväksytä.

Vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä.

## Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen on oltava sitovana voimassa kaksi kuukautta (2 kk) laskettuna tarjousajan päättymisestä tai viimeistään siihen saakka, kun tekninen lautakunta on valinnut konsultit ja päätöksen valitusaika on umpeutunut.

## Tarjouksen lähettäminen

Tarjoukset on annettava kaikkine hintoineen ja liitteineen sähköisesti Cloudia-ohjelmassa Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalista osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/lohja.fi>.

Tuntiveloitushintojen tulee sisältää kaikki työn suorittamisesta aiheutuvat kustannukset - myös mm. matkakulut, katteen, perustutkimusvälineistön käytön (esim. pintakosteusosoitin, merkkisavu, kamera ja suojarusteet) sekä ATK- ja CAD-kustannukset. Mahdollisten alikonsulttien tuntiveloituksen tulee tapahtua päätoimittajan kautta ja samoilla hinnoilla ilman lisättyä katetta.

Tarjouksen yhteydessä konsulttitoimiston on lisäksi toimitettava tiedot toimiston toimintakyvystä, laadunvarmistusmenettelystä sekä projektiin osallistuvista henkilöistä vastuualueineen.

Tarjoukset on toimitettava hankintayksikölle viimeistään XX.XX.20XX klo 15.00 mennessä.

Myöhästyneitä tarjouksia ei huomioida.

## Lisätietopyynnöt

Lisätietokysymykset on lähetettävä viimeistään XX.XX.20XX klo 15.00 mennessä. Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalista. Samasta paikasta löytyvät myös annetut vastaukset.

Tarjousaikana ainoastaan tilaajan kirjallisesti antamat ohjeet ovat tilaajaa sitovia.

## Kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimukset

Tarjoajan tulee toimittaa tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1223/2006) mukaiset seuraavat suomenkieliset, julkishallinnon hyväksyttävissä olevat todistukset ja selvitykset, minkä perusteella yrityksen kelpoisuus voidaan arvioida.

- Ennakkoperintälain (118/1996) mukainen ennakkoperintärekisteriote, työnantajarekisteriote sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen arvonlisäverorekisteriote
- Kaupparekisteriote tai vastaavat tiedot sähköisesti
- Todistus verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai maksusuunnitelma. Selvitys siitä, että yrityksellä ei ole 10 000 euron tai sitä suurempaa velkaa, josta ei ole voimassa olevaa maksusuunnitelmaa (julkinen verovelkarekisteri), tai viranomaisen antama selvitys verovelan määrästä
- Todistukset työntekijöiden eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai maksusopimus. A1 -todistukset ulkomaalaisilta ennen työnteon aloittamista.
- Selvitys noudatettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- Todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä
- Kuvaus urakoitsijan mahdollisesti käyttämästä laadunhallintajärjestelmästä

Todistukset saavat annettaessa olla enintään 3 kk vanhoja ja ne tulee uusia aina 12 kk:n välein.

Uuden hankintalain voimaantulua riittää, että tarjoajat täyttävät hankintayksikön esittäytämän "Yhteinen eurooppalainen hankinta"-asiakirjan ja esittävät sen alustavana näyttönä soveltuvuusvaatimusten täyttymisestä. Vain puitejärjestelyyn valittujen konsulttien tulee toimittaa yllä mainitut varsinaiset todistukset ennen hankintasopimuksen tekemistä.

## Hankinnan kohteen kriteerit

### Hankinnan taustaa

Ennen peruskorjaushankkeisiin ryhtymistä on selvitettävä perusteellisesti kohteena olevan rakennuksen vaurio- ja korjaushistoria, tutkittava rakenteiden ja teknisten järjestelmien riskikohdat sekä selvitettävä mahdollisesti huonon sisäilman laatuun johtaneet syyt, jotta rakennuksen vauriot pystytään kartoittamaan mahdollisimman kattavasti ennen peruskorjauksen aloittamista.

### Hinta ja kaupalliset ehdot

Tarjouksessa esitettävien hintojen on oltava alv. 0% -hintoja.

## Laskutus ja maksuehto

Palkkio työstä maksetaan yhteisesti sovittavan, työvaiheisiin sidottavan maksueräsuunnitelman mukaisesti.

Laskut maksetaan 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun lasku on esitetty tilaajalle ja vastaava sopimuksenmukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Ennakkomaksua ei suoriteta.

Viimeinen maksuerä maksetaan kuitenkin vasta, kun kaikki suoritteet on loppuun asti tehty ja raportoitu sekä tilaajalta lainattu materiaali on palautettu.

Tilaaja maksaa kulut konsultille toimitettavien piirustusten ja muiden asiakirjojen kopioista, monistuksesta ja kuljetuksista. Konsultti maksaa omassa työssään tarvitsemansa kopiot. Tilaajan laskuun tulevat monistustyöt tilataan tilaajan osoittamalta toimittajalta.

## Salassapito, vaitiolovelvollisuus ja sopimussakko

Noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

## Päätöksenteon perusteet

Tilaaja pidättää itsellään oikeuden valita voittajiksi kolme kokonaistaloudellisesti edullisinta konsulttitoimistoa, joista tilaajalla on oikeus käyttää ketä tahansa.

## Tarjousten vertailuperusteet

Tarjouspyynnön valinta- ja pisteytysperusteet sekä laadun arvioimisasteikko on tarjouspyynnön liitteenä nro 3.

Tarjouksen valintaperusteina käytetään:

1. Tarjouslomakkeessa (Liite 1) ilmoitetut tuntiveloitus- ja yksikköhinnat (alv 0 %), painoarvo 60%, painotetut pisteet aina viiden pisteen eroilla:
  - halvin hinta 60 pistettä
  - toiseksi halvin hinta 55 pistettä
  - kolmanneksi halvin hinta 50 pistettä jne.

2. Konsultin organisaatiostaan esittämät referenssit (Liite 2), painoarvo 40%:

mm. työhön panostettava aika, taloudelliset, tekniset ja toiminnalliset resurssit, projektiorganisaation ammattitaito, työkokemus ja erikoisosaaminen sekä yrityksen esittämät referenssi kohteet vastaavista aikaisemmista töistä viimeisen 3 vuoden ajalta.

Painotetut pisteet aina viiden pisteen eroilla:

- parhaaksi arvostetut tiedot 40 pistettä
- toiseksi parhaaksi arvostetut tiedot 35 pistettä
- kolmanneksi parhaaksi arvostetut tiedot 30 pistettä jne.

Tarjousvertailussa käytettävän pisteytyksen max. pistemäärä on 100.

Mikäli useammalla tarjoajalla on em. pisteytyksen jälkeen sama yhteispistemäärä, tulee tällöin valituksi yritys, jolla on halvemmat tuntihinnat. Mikäli tuntihinnatkin ovat samat, valitaan urakoitsija näistä arpomalla.

## Hylkäämisperusteet

Tilaaajalla on oikeus hylätä tarjous, mikäli tarjouslomakkeen kaikkia kohtia ei ole asianmukaisesti täytetty, tarjous ei ole muutoin tarjouspyynnön mukainen tai tarjous sisältää tarjoajan omia ehtoja.

Tilaaaja pidättää itsellään oikeuden hylätä tarvittaessa kaikki tarjoukset, jos tarjouspyynnön määrittelemää hankintaa ei saapuneiden tarjousten perusteella voida suorittaa tai kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous ylittää hankkeeseen talousarviossa varatun määrärahan. Tilaaaja varaa myös oikeuden neuvotella samoin perustein voittaneen yrityksen kanssa kohteiden määrän muuttamisesta, vaihtamisesta tai tehtävän sisällöstä.

## Sopimusmenettely

Hankinnasta laaditaan hankintayksikön ja kolmen toimittajan välinen puitejärjestely sopimuksella, jossa vahvistetaan kolmen vuoden kuluessa tehtäviä hankintasopimuksia koskevat ehdot erityisesti hintojen ja tarvittaessa hankintojen määrän osalta. Sopimusasioissa noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Kuntoarvio- ja/tai -tutkimuskohteita tulee olemaan arviolta 3-7 kappaletta vuodessa. Kunkin kohteen tarkemmasta sisällöstä, rajauksesta sekä kattohinnasta sovitaan erikseen. Kohdekohtaisia tilauksia varten tilaaajalla on oikeus valita alle 60 000 euron hankinnoissa hyväksytyistä konsulteista kuka tahansa. Suuremmissa hankinnoissa tilaukset tehdään ensisijaisesti siltä toimittajalta, joka on tehnyt parhaan tarjouksen puitejärjestelyä perustettaessa.

Mikäli sopimusosapuolet eivät noudata sopimuksen sisältöä, on molemmilla osapuolilla oikeus tarvittaessa purkaa sopimus 2 kk:n irtisanomisajalla. Tilaaaja voi purkaa sopimuksen kolmen annetun kirjallisen huomautuksen jälkeen.

## Allekirjoitukset

Lohjalla X.X 20XX

---

Sini Honkonen

suunnitteluinsinööri

Lohjan kaupunki

Tekninen toimi/ Tilapalvelut

p. 050- 303 8165

s-posti: sini.honkonen@lohja.fi

## Tarjouspyynnön liitteet:

LIITE 1: TARJOUSLOMAKE

LIITE 2: REFERENSSIT

LIITE 3: TARJOUSVERTAILU

Lohjan kaupungin kiinteistöjen kunnan perusteellisten lähtötilanneselvitysten, kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten suorittaminen ja korjaustapaehdotusten laatiminen 3 vuoden puitesopimuksella vuosina 2017-2019.

LIITE 2

**TARJOUSLOMAKE**

10.10.2016

tuntiveloitus- ja yksikköhinnat (alv 0 %), painoarvo 60%:

**Kuntoarvio- ja kuntotutkimustyöt:**

<b>1. Lähtötilanneselvitys:</b>	aika (h)	€/h
- tilaajan haastattelut		
- tutustuminen aikaisempiin selvityksiin		
- riskirakenteiden arviointi saatavilla olevista rakenne- ja LVI-piirustuksista		
- käyttäjäkyselyt		
- kohteeseen tutustuminen paikan päällä		
- raportointi		
<b>Lähtötilanneselvitysvaiheen hintojen keskiarvo:</b>		
<b>Lähtötilanneselvitysvaiheeseen käytetty aika yhteensä:</b>		
<b>2. Kuntoarviot, kuntotutkimukset, korjaustapaehdotukset:</b>	aika (h)	€/h
- kohteen kattava kartoitus		
- kuntotutkimussuunnitelman laatiminen		
- rakenneavaukset		
- kuntotutkimukset:		
pintakosteusmittaukset		
porareikämittaukset		
ilmatiiveysmittaukset		
materiaalinäytteiden otto		
materiaalinäytteiden suoraviljely TTL		
- näytetulosten ja aistinvaraisten havaintojen analysointi		
- raportointi		
<b>Kuntotutkimusvaiheen hintojen keskiarvo:</b>		
<b>Kuntotutkimusvaiheeseen käytetty aika yhteensä:</b>		
<b>3. Korjaussuunnitelmat:</b>	aika (h)	€/h
<b>Korjaussuunnitelmien tarkastus</b>		
<b>4. Haitta-aineanalyysien yksikköhinnat (euroa, alv 0%):</b>		€/kpl
- asbestianalyysi polarisaatiomikroskoopilla		
- asbestianalyysi elektronimikroskoopilla		
- sisäilman VOC-analyysi		
- pöly-, hiukkas- ja kuituanalyysi		
- PAH(16)-yhdisteanalyysi		
- PCB(7)-yhdisteanalyysi		
- Metallianalyysit (As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Sb, V, Zn)		
- Lyijyanalyysi		
- Lyijy- ja PCB(7)-yhdisteanalyysit samasta näytteestä		
- C10-C40-mineraaliöljyanalyysi		
- C5-C10-, C10-C40-mineraaliöljyanalyysit ja BTEX-yhdisteanalyysit samasta näytteestä		
- PAH(16)-yhdisteanalyysit, kloorifenolianalyysit ja CCA-metallianalyysit (Cr, Cu, As) samasta näytteestä		
<b>Haitta-aineanalyysien hintojen keskiarvo:</b>		
<b>5. Vaiheisiin 1-3 käytettävä kokonaistuntimäärä:</b>		h

**HUOM!** Mm. matka-, majoitus ja päivärahakustannukset on sisällytettävä ym. yksikköhintoihin. Kts. Tarjouspyyntö s. 5.

Lohjan kaupungin kiinteistöjen kunnan perusteellisten lähtötilanneselvitysten, kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten suorittaminen ja korjaustapaehdotusten laatiminen 3 vuoden puitesopimuksella vuosina 2017-2019.

**REFERENSSIT (painoarvo 40%)**  
Yrityksen tekninen suoristuskyky

10.10.2016

1. REFERENSSIKOhteet KUNTOARVIO- JA KUNTOTUTKIMUSTOISTA		TEKIJA	VUOSI		
<b>Hyväksytyjen referenssikohteiden kriteerit:</b>					
1a) referensseiksi hyväksytään sellaiset kohteet, joiden takuajan päättymisestä on korkeintaan kolme (3) vuotta tai kohteet, jotka ovat parhaillaan laatimistavaiheessa					
1b) kohteita tulee luetella viisi					
1c) tässä mainittujen referenssikohteiden kuntotutkimukset tulee olla laatinut sen/ niiden henkilöiden, jotka yritys nimeää tälle lomakkeelle henkilöstöresurssiksi					
1d) valittujen referenssikohteiden on sijaittava Suomessa					
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
2. HENKILÖSTÖRESURSSIT		NIMI	KOULUTUS (mikä, valm.vuosi)	KOKEMUS (v)	PÄTEVYYS (todistukset, vuodet)
2a) nimetään yrityksen suorassa työsuhteessa oleva se henkilöstö, joka tulee suorittamaan varsinaiset kuntotutkimukset eli projektiorganisaatio					
2b) kuntotutkimuksen tekijällä tulee olla tehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä pätevyys, koulutus, kokemus ja ammattitaito					
2c) nimetään sekä sisäilma-, rakennus- että LVIS-tekniistä asiantuntemusta omaavat henkilöt					
2d) nimetään yrityksen vastuhenkilöt sekä mahdolliset alihankkijat					
1.	<i>sisäilma:</i>				
2.	<i>rakenne:</i>				
3.	<i>LVI:</i>				
4.	<i>sähkö:</i>				
5.					
6.					
7.					
<b>Yrityksen vastuhenkilöt (nimeä):</b>					
<b>Mahdolliset alihankkijat (nimeä):</b>					

<b>3. KESKIMÄÄRÄINEN VUOTUINEN TYÖVOIMA KUNTOTUTKIMUSTEN TOIMIALALLA</b>	
- montako henkilöä viimeisen kolmen vuoden aikana	
<b>4. LAADUN VARMISTUS</b>	
- selvitys yrityksen tässä hankkeessa käytettävästä laadunvarmistusjärjestelmästä	

Todistuksia/ CV:tä ei lähetetä tarjousten mukana. Ne tarkistetaan vain tarjouskilpailun voittaneilta.

#### **ALLEKIRJOITUKSET**

Vakuutan antamani tiedot oikeiksi:

Yritys:

Yhteyshenkilö:

puh:

sähköpostiosoite:

Y-tunnus:

\_\_\_\_\_  
Paikka ja päiväys

\_\_\_\_\_  
Allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
Nimen selvennys

**TARJOUSVERTAILU**

		TARJOAJAT:		
TARJOUSPYYNNÖNMUKAISET VALINTAPERUSTEET	max. pisteet	Konsultti 1	Konsultti 2	Konsultti 3
<b>1) TARJOUSKAAVAKE (HINNAT € alv. 0%) painoarvo 60%</b>	<b>60</b>			
1.1 Lähtötilanneselvitysvaihe				
1.2 Kuntotutkimusvaihe				
1.3 Korjaussuunnitelmien tarkastus				
1.4 Haitta-aineanalyysien yksikköhinnat				
<b>Yhteensä:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>hinta/ sijoitus:</b>				
<b>HINNAN painotetut pisteet (5 pisteen eroilla):</b>				
<b>2) REFERENSSIT (LAATU) painoarvo 40%</b>	<b>40</b>			
2.1 Arvio työhön käytettävästä kokonaistuntimäärästä	10			
2.2 Referenssi kohteet	10			
2.3 Henkilöstöresurssit	10			
2.4 Yrityksen ko. toimialan keskimääräinen vuotuinen työvoima	10			
<b>Yhteensä:</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>laatu sijoitus:</b>				
<b>LAADUN painotetut pisteet (5 pisteen eroilla):</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>kilpailu/ sijoitus:</b>				
<b>KILPAILUN painotetut pisteet yhteensä:</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

		TARJOAJAT:		
LAADUN ARVIOINTIASTEIKKO JA PISTEITYKSEN PERUSTEET	max. pisteet	Konsultti 1	Konsultti 2	Konsultti 3
2.1 Työhön käytettävä kokonaistuntimäärä (painoarvo 10 %), tunnint arvioitu tarjouslomakkeella	<b>10</b>			
- kokonaistuntimäärä keskiarvoa suurempi	10			
- kokonaistuntimäärä keskiarvoa pienempi	5			
- kokonaistuntimäärä alle 50% keskiarvosta	0			
2.2 Referenssi kohteet (painoarvo 10 %): kohteet on tehty viimeksi kuluneen kolmen vuoden aikana, kohteita on lueteltu vähintään viisi, kohteissa kuntotutkijana on toiminut tähän kilpailuun nimetyt henkilöstöresurssit, kohteet sijaitsevat Suomessa	<b>10</b>			
- 3-5 kpl/ tarjouspyyntöä vastaavia lähtötilanneselvitys- ja kuntotutkimuskohteita	10			
- 3-5 kpl/ kuntoarvio- ja kuntotutkimuskohteita	5			
- 1-2 kpl/ kuntotutkimuskohteita, loput kuntoarvioita	2			
- jokin vaadituista kriteereistä puuttuu	0			
2.3 Henkilöstöresurssit (painoarvo 10 %): nimetyt projektiorganisaation koulutus, kokemus vastaavista kuntotutkimustyötehtävistä ja pätevyys	<b>10</b>			
- kaikilla ryhmään kuuluvilla diplomi-insinöörin koulutus ja/ tai työkokemus yli 15 vuotta sekä pätevyystodistukset	10			
- suurimmalla osalla diplomi-insinöörin koulutus ja/ tai työkokemus yli 10 vuotta	5			
- suurimmalla osalla insinöörin koulutus tai alempi ja/ tai työkokemus 5-10 vuotta	2			
- projektiorganisaatiolla ei aikaisempaa kokemusta kuntoarvio- ja kuntotutkimustyöstä	0			
2.4 Yrityksen ko. toimialan keskimääräinen vuotuinen työvoima viimeisen kolmen vuoden aikana (painoarvo 10 %)	<b>10</b>			
- suuri yritys/ yli 5 työntekijää	10			
- keskikokoinen yritys/ 2-5 työntekijää	5			
- pieni yritys/ 1 työntekijää	0			
<b>Yhteensä:</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>sijoitus:</b>				
<b>Laadun painotetut pisteet (5 pisteen eroilla):</b>	<b>0</b>			