



Ilmajoen kunta  
Kiinteistöpalvelut  
PL 20, 60800 Ilmajoki

9.5.2017

## TARJOUSPYYNTÖ PÄIVÄKODISTA KVR-URAKKANA

### 1. Hankinnan kohde ja toimitussisältö

Ilmajoen kunta pyytää KVR-urakkatarjoustanne päiväkotirakennuksesta. Päiväkoti voi olla paikalla rakennettu tai tilaelementtiratkaisu ja tarjous tulee tehdä vaihtoehtoista VE 1 ja VE 2, jossa VE 1 on liitteenä olevan huonetilaohjelman mukainen n. 132 lapsen/ 7 ryhmän päiväkotikoti, jonka bruttoala on enintään 1200brm<sup>2</sup> ja VE 2 on muutoin sama kuin vaihtoehto 1, mutta sen keittiötilan tulee olla varustettuna valmistuskeittiöksi, siten että päiväkodin ruoanvalmistus voidaan toteuttaa siinä ja vaihtoehto sisältää erillisen ruokailutilan, jossa samanaikaisesti voi ruokailla > 50 % päiväkodin lapsista ja henkilöstöstä. Mahdollisesti tarvittava väestönsuoja voi tällöin olla rakennettuna siten, että niissä sijaitsevat henkilökunnan sosiaalitilat.

Tilaaaja vuokraa päiväkodin rahoitus- tai kiinteistöleasingisopimukseen perustuen siten, että tilaajan erikseen kilpailuttama leasing-rahoittaja toimii kohteen omistajana. Leasingisopimuksen pituus on 10 vuotta ja tilaajalla on optio-oikeus viiden vuoden jatkosopimukseen. Jäännösarvo (lunastushinta) ensimmäisen leasingisopimuksen päättyessä on 40 % ja mahdollisen optiokauden osalta 10 %.

Tilaaajan, toimittajan ja rahoittajan välillä solmitaan tarjouspyynnön liitteen mukainen rakennuttamissopimus. Tilaaajan ja toimittajan välillä solmitaan takaisinostositoumus, jonka mukaisesti toimittaja sitoutuu rahoitussopimuksen päätyttyä ostamaan päiväkotirakennuksen lunastushinnalla, ellei tilaaja käytä ensisijaista lunastusoikeuttaan.

### 2. Hankintamenettely ja laadittavat sopimukset

Hankintalain mukainen avoin menettely ja hankinnassa laaditaan seuraavat sopimukset:

- Tilaaajan ja toimittajan välinen KVR-urakkasopimus
- Tilaaajan, rahoittajan ja toimittajan välinen rakennuttamissopimus
- Tilaaajan, rahoittajan ja toimittajan välinen takaisinostosopimus

### 3. Tarjousasiakirjojen julkisuus ja luottamuksellisuus

Tarjoajan tulee ilmoittaa mahdolliset liike- ja ammattisalaisuudet perusteluineen erillisellä liitteellä ja hankintayksikkö arvioi perustelun hyväksyttävyyden.

### 4. Toimitus- ja sopimusehdot sekä toimitusaika

- Toimittaja toimii hankkeen rakennuttajana ja pää toteuttajana vastaten kaikesta hankkeeseen liittyvästä suunnittelusta, myös LVISA -suunnittelusta sekä rakennusluvan hakemisesta lupamaksuineen. Toimitukseen kuuluu pihan ja pysäköintialueen suunnittelu ja toteutus. Urakkamuotona on KVR–urakka ja sopimusehdot YSE 98.
- Tilaaja on tehnyt alustavan pohjatutkimuksen tarjouskilpailua varten ja toimittaja teettää rakennuspaikalla suunnittelua varten tarkemman pohjatutkimuksen
- Rakennus liitetään kunnan vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkkoihin, Ilmajoen Lämpö Oy:n kaukolämpöverkkoon sekä sähkö- ja tietoliikenneverkkoihin, joiden liittymät hankkii tilaaja
- Rakennuksen lämmönjakotapana on vesikiertoinen lattialämmitys
- Toimitukseen sisältyy kiintokalusteet ja -varusteet, tilaaja hankkii irtokalusteet
- Rakennuksen energiatehokkuusluokka on vähintään C ja E-luvun tulee olla  $\leq 170$

Rakennus voi olla siirtokelpoinen (tilaelementtiratkaisu) tai kiinteästi paikalla rakennettu. Mahdollinen siirto tehdään Ilmajoen kunnan alueella ja siirtokustannuksiin ei huomioida rakennuspaikalla tehtäviä raivaus- ja maanrakennustöitä.

- Tilat suunnitellaan esteettömiksi erillisten suunnitteluohjeiden mukaisesti
- Rakennus suunnitellaan ja rakennuslupa haetaan pysyvään käyttötarkoitukseen, lopullinen suunnitelma ja asemointi tontilla tarkistetaan yhdessä tilaajan ja toimittajan kanssa.
- Päiväkodin tulee olla toimintakunnossa, varusteluvalmiina viimeistään **1.8.2018**

## 5. Tarjouksen muoto, sisältövaatimukset ja voimassaoloaika

Tarjous tehdään oheisella tarjouslomakkeella, jolloin toiminnallisuuden ja arkkitehtuurin arviointia varten tulee toimittaa luonnospiirustukset eri sähköpostissa tai erillisenä kirjepostina. Luonnospiirustusten tulee olla tilaajan käytettävissä myös pdf-tiedostoina vertailua varten. Alustavat luonnospiirroksat ja havainnepiirros voivat olla toimittajan aiemmin toteutetusta kohteesta, jonka laajuustiedot ovat lähinnä tämän kohteen laajuustietoja. Alustavan asemapiirroksen tulee sisältää rakennuksen sijoittuminen tontille ja piha-alueiden sekä leikkivälineiden ja liikenteen järjestelyt.

Tarjouksen tulee olla voimassa 2 kuukautta.

## 6. Tarjousten vertailu- ja toimittajan valintaperusteet

Tarjoajan tulee esittää tarjouksen liitteissä valintaperusteiden mukaiset tiedot. Tilaaja arvioi tarjouksen mukaisen päiväkodin toiminnallisuuden oman palvelutuotannon näkökulmasta. Toiminnallisuus ja arkkitehtuuri arvioidaan tilaajan arviointiraadin toimesta ennen tarjoushintojen vertailua siten, että paras vaihtoehto saa 15 pistettä, toiseksi paras 12 pistettä ja muut 0-10. Toiminnallisuuden arvioinnissa huomioidaan mm. tilaratkaisujen ja piha-alueiden toimivuus ja materiaalivalinnat. Toiminnallisuus ja arkkitehtuuri arvioidaan kokonaisarviointina.

KVR-urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous siten, että ensin tarjousvertailu suoritetaan kokonaishinnan perusteella, jonka jälkeen kolme parasta tarjousta otetaan keskenään jatkovertailuun seuraavin vertailuperustein:

- toiminnallisuus, 0 - 15 pistettä (=ennakkoarvioinnin mukaisesti)
- arkkitehtuuri, 0 - 15 pistettä (=ennakkoarvioinnin mukaisesti)
- kokonaishinta, maksimivertailupisteet 60 pistettä  
(=edullisin vertailuhinta/tarjoajan vertailuhinta X 60 pistettä)
- ei siirtokelpoiset = 0 pistettä, siirtokelpoiset max. 5 pistettä
- energiataloudellisuus, E-lukujen vertailu, max. 5 vertailupistettä

**Urakoitsija valitaan kokonaistaloudellisin perustein siten, että kokonaisvertailussa eniten vertailupisteitä saanut tarjous voittaa tarjouskilpailun**

## 7. Hankinnasta tehtävä sopimus

Valitun urakoitsijan ja tilaajan välille syntyy sitova sopimus hankinnan kohteesta kun hankinnan osapuolet ovat allekirjoittaneet kohdan 2. mukaiset sopimukset.

## 8. Maksuehto ja laskutus

Laskutus tapahtuu rakennuttamissopimuksen mukaisesti.

## 9. Hankintapäätös ja hankintapäätöksestä tiedottaminen

Kunnan hankintapäätöksestä tiedotetaan sähköpostitse tarjouksen tekijän tarjouksessaan ilmoittamaan sähköpostiin.

## 10. Tarjoajan soveltuvuutta koskevat vaatimukset

Tarjouksen liitteenä on toimitettava Rala-pätevyystodistus tai Tilaajavastuulain 1233/2006 5§ mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuden piiriin kuuluvat todistukset ja selvitykset tai niiden tulee olla tilaajan käytettävissä esim. tilaajavastuu.fi palvelussa:

- 1) selvitys siitä, onko yritys merkitty ennakkoperintälain (1118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin;
- 2) kaupparekisteriote;
- 3) todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva verottajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty;
- 4) todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty; sekä
- 5) selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.

Tarjoajalla tai tarjoajan palveluksessa olevalla henkilöstöllä tulee olla useita referenssikohteita toteutetuista päiväkotihankkeista tai päiväkotihankkeita vastaavista muista rakennus- ja/tai tilaelementtihankkeista.

Muut soveltuvuusvaatimukset on esitetty hankintailmoituksessa.

## 11. Tarjouksen jättäminen

**Arkkitehtuurin ja toiminnallisuuden arviointia varten luonnospöytäkirjat ja havainnepiirros toimitetaan omassa lähetyksessään ja tarjoushinalomake liitteineen eri lähetyksenä 6.6.2017 KLO 12:00 mennessä sähköpostitse osoitteella: [kirjaamo@ilmajoki.fi](mailto:kirjaamo@ilmajoki.fi) tai kirjepostina: Ilmajoen kunta, tekninen toimisto, PL 20 60801 Ilmajoki**

Tarjoussähköpostin otsikkokenttään tai tarjouskuoriin merkinnät:  
**”Keskustan päiväkotitoimitus, laatu” ja ”Keskustan päiväkotitoimitus, hinta”**

## 12. Lisätietoja: Paavo Perälä, 044-4191300, [paavo.perala@ilmajoki.fi](mailto:paavo.perala@ilmajoki.fi)

Ilmajoella 9.5.2017, Paavo Perälä

Liitteet: Alustava asemapiirrosluonnos ja pohjakarttaote 1:1000/ kiinteistötunnus 5:280, Päiväkodin suunnitteluohje 28.4.2017, LVIA-selostus 5.5.2017, Sähkötekniikan selostus 9.5.2017, rakennuttamissopimusmalli 9.5.2017 ja tilaohjelma ja kalusteet 9.5.2017 ja tarjouslomake KVR-päiväkodista