

Tilaaaja

Kuopion Tilapalvelut  
Suokatu 42 B  
70110 Kuopio

Hanke

Von Wrightin vuokrapäiväkoti /koulurakennus

## Tarjouspyyntö

## Sisällysluettelo

## Sivu

1.	Rakennuskohde ja osapuolet	5
1.1.	Rakennuskohde	5
1.2.	Tilaaaja / Rakennuttaja	5
1.3.	Rakennuttajakonsultti	5
1.4.	Valvonta	5
2.	Hankintamuoto ja maksuperuste	5
2.1.	Hankintamuoto	5
2.2.	Maksuperuste	6
3.	Hankinnan laajuus	6
3.1.	Yleistä	6
3.2.	Hankinnan sisältö	7
3.2.1.	Yleistä	7
3.2.2.	Luvat ja viranomaisvalvonta	7
3.2.3.	Liittymät	8
3.2.4.	Rakennuksen lämmitysmuoto	8
3.2.5.	Suunnitelmat	8
3.2.6.	Rakentaminen	9
3.3.	Tilaaajan hankinnat ja erillisurakat	10
3.4.	Optiot	10
3.5.	Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset	11
3.6.	Hankinta-asiakirjat	11
3.7.	Vuokrasopimusasiakirjat	11
3.8.	Asiakirjojen pätevyysjärjestys	11
3.9.	Rakennustyössä noudatettavat yleiset asiakirjat	12
4.	Aikataulu	12
4.1.	Tarjousten käsittely ja päätöksen teko	12
4.2.	Suunnittelun ja rakennustöiden aloitus	12
4.2.1.	Suunnittelu- ja työaikataulun tekeminen	12
4.3.	Suunnittelu-aika	13
4.4.	Rakennusaika	13
4.5.	Vastaanotto	14
4.5.1.	Yleistä	14
4.5.2.	LVISA-töiden vastaanoton aikataulu	14
4.5.3.	Toimintakokeet	15
5.	Käyttöönotto	16
5.1.	Luovutusasiakirjat	16
5.2.	Käyttö- ja huolto-ohjeet	17
5.3.	Loppudokumentit	18
5.4.	Käytön opastus	18
5.5.	Tarjoajan laitetoimittajien takuusitoumukset	18
5.6.	Takuuajan toimenpiteet	18
5.7.	Viiästyssakko ja vahingonkorvaus	19
6.	Tarjoajan vastuuvaihto	19
6.1.	Tarjoajan erityiset vastuuvaihto	19
6.2.	PTS -investoinnit ja kunnossapitokorjaukset	19
6.3.	Vakuudet	20
6.4.	Vakuutukset	20
6.5.	Vartiointi	20
7.	Tilaaajan maksuvelvollisuus	20
7.1.	Vuokran muodostuminen	20
7.2.	Hintasidonnaisuudet	20
7.3.	Muutostyöt	20
7.4.	Vuokran maksaminen	20
8.	Tilaaajan toimenpiteet	21
8.1.	Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus	21
9.	Laatu	21
9.1.	Tarjoajan laadunvalvonta	21

9.2.	Tilaajan laadunvalvonta	21
9.3.	Rakennustuotteiden kelpoisuuden varmistaminen	22
9.4.	Kosteudenhallinta	23
9.5.	Puhtaudenhallinta	23
10.	Hallinto ja toimitukset	24
10.1.	Tilaajan organisaatio ja valtuudet	24
10.2.	Tarjoajan organisaatio ja valtuudet	24
10.3.	Kirjaukset	24
11.	Työmaan työturvallisuus	24
11.1.	Yleistä	24
11.2.	Työsuojelun vastuuhenkilöt	25
11.3.	Työmaaliikenne	25
11.4.	Työmaan järjestys ja siisteys	25
12.	Yhteiskuntavelvoitteiden hoitaminen	26
12.1.	Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset	26
12.2.	Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen	27
12.3.	Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen	27
12.4.	Työnteko-oikeudet	28
12.5.	Rakentamisen tiedonantovelvollisuus	29
13.	Tarjoajan kelpoisuusehdot	29
14.	Tarjous	30
14.1.	Tarjouksen muoto	30
14.2.	Tarjousten vertailuperusteet	30
14.3.	Tarjoussuunnitelmat, selvitykset ja asiakirjat	30
14.4.	Vaihtoehtotarjoukset ja rinnakkaistarjoukset	31
14.5.	Tarjouksen voimassaoloaika	31
14.6.	Tarjouksen antaminen	31
14.7.	Tarjousten avaus	31
14.8.	Tarjousten käsittely	31
14.9.	Lisätiedot	32
15.	Erimielisyydet	32
15.1.	Riittaisuuksien ratkaiseminen	32

## Von Wrightin vuokrapäiväkoti/ koulurakennus

Kuopion kaupungin Tilapalvelut pyytää tarjoustanne vuokratilahankintamallilla toteutettavan von Wrightin koulun päiväkoti- ja opetustilarakennuksen vuokrauksesta 10 vuoden määräajalle, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Hanke sisältää uuden tilaelementtirakennuksen suunnittelun ja rakentamisen sisältäen ko. rakennusalueen ympäröivän piha-alueen rakentamisen, maanrakennustyöt, talotekniikan rakentamisen, salaajitukset jne. hankkeeseen kuuluvana. Kohde toteutetaan ns. avaimet käteen -periaatteella Kuopion kaupungin omistamalle rakennuspaikalle.

Optioiden 1, 2 ja 3 osalta; suunnittelu, rakennusluvan hakeminen samalla luvalla yhdessä tilaelementtirakennuksen kanssa sekä päätoteuttajan, turvallisuuskoordinaattorin ja pääsuunnittelijan velvollisuudet sisältyvät vuokratarjoukseen.

Lisäksi Tilapalvelut pyytää tarjousta Optioiden 1, 2 ja 3 toteuttamisesta kts. kohta ”3.4 Optiot”. Tarjoajan tulee tarjota optiot (1, 2 ja 3) tarjouslomakkeella. Tilaajalla on yksipuolinen oikeus tehdä päätös optioiden tilaamisesta ja toteuttamisesta. Tilaaja pidättää oikeuden tilata vain yksittäisen option tai olla tilaamatta optioita valitulta tarjoajalta. Optiot tulee toteuttaa hankkeen aikataulun puitteissa. Tilaajalla on oikeus tilata optioiden työt myös muilta toimijoilta, jolloin tilaelementtitoimijan tulee yhteensovittaa alueella tehtävät työt.

Kuopion kaupunki sitoutuu vuokraamaan täysin käyttövalmiit tilat vuokrasopimuksella, jonka sisältö ja kesto on edellä mainitun mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan sopimuksen mukaista vuokraa kohteen valmistuttua määritellyllä tavalla. Vuokralainen sitoutuu järjestämään kiinteistö- ja siistimispalvelut sen tasoisena kuin ne on vuokranantajan kanssa sovittu kohteen huolto-ohjeissa.

Kuopion kaupungilla (vuokralainen) on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella jatkovuokrasopimus toimittajan (vuokranantajan) kanssa sopimuksen mukaisesti.

Vuokranantaja toteuttaa rakennushankeensa voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomaismääräysten mukaisesti huomioiden vuokralaisen antamat tarkennukset koskien hankkeen laatutavoitteita sekä teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia.

Myöhemmin hankinta-asiakirjoissa:

vuokranantaja = tarjoaja, toimittaja

vuokralainen (Kuopion Tilapalvelut) = Tilaaja, rakennuttaja

tilaelementtirakennus = päiväkoti- ja opetustilarakennus

## 1. Rakennuskohde ja osapuolet

### 1.1. Rakennuskohde

Hanke sisältää uuden tilaelementtirakennuksen rakentamisen, sekä kyseistä toimintaa palvelevien piha-alueiden toteuttamisen tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti. Tilaelementtirakennus tulee sijoittumaan Kuopion von Wrightin koulun tontille hankinta-asiakirjojen mukaisesti.

Rakennuspaikka sijaitsee Kuopiossa osoitteessa: Annikki-veturin tie 3, 71520 Kaislastenlahti.

Kaupunginosa: 417

Kortteli: 1

Tontti: 331

### 1.2. Tilaaja / Rakennuttaja

Kohteen Tilaaja on Kuopion Tilapalvelut.

Tilaaajan edustajana toimivat rakennuttaja Hilikka Laakso, hilikka.laakso@kuopio.fi, 044 7185 149.

### 1.3. Rakennuttajakonsultti

Rakennuttajakonsulttina hankkeessa toimii Sweco PM Oy, Hanna Hippi, hanna.hippi@sweco.fi, 0401599443

### 1.4. Valvonta

Tilaaaja asettaa kohteeseen valvoja(t) jotka nimetään myöhemmin. Omien valvojen ja RTA (rakennusterveysasiantuntija) /sisäilma-asiantuntijoiden lisäksi käytetään ulkopuolista konsulttia mm. kosteuden- pölynhallinnan sekä puhtaudenhallinnan osalta, tähän kuuluu myös P1- asioiden toteutuksen ja luovutusvaiheen valvonta.

## 2. Hankintamuoto ja maksuperuste

### 2.1. Hankintamuoto

Tarjoajan tulee huomioida, että tässä hankintamuodossa hanke sisältää tilaelementtirakennuksen toteutuksen aikana kaikki hankkeen päätoteuttajan veloitteiden lisäksi tilaelementtirakennuksen sekä optioiden toteutussuunnittelun tarjouspyynnön kaupallisia- ja teknisiä asiakirjoja noudattaen. Toteutuksen tulee sisältää rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen perustuksineen, sekä piha- ja liikennealueineen toteutus maanrakennustöineen täysin käyttövalmiiksi ja vuokrattavaksi Tilaaajalle. Hankkeeseen sisältyy rakennusluvan vaatima suunnittelu myös optioiden 1, 2 ja 3 osalta, vaikka tilaaja

ei optioita käyttäisikään. Kaikki alueella tehtävät optio työt tullaan hakemaan samalla luvalla, ja tarjoaja on kohteen lain vaatima pääsuunnittelija.

Rakennushanke tulee toteuttaa kaikkien rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti ja hankkeen esitettyssä aikataulussa.

Rakennustöissä noudatetaan rakennus- ja palolainsäädännön osalta maankäyttö- ja rakennuslakia sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annettuja asetuksia, säännöksiä ja ohjeita sekä lisäksi erillisiä viranomaismääräyksiä ja rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia.

Tarjoaja toteuttaa tilaelementtirakennuksen perustuksineen ja piha-alueineen (Muutosalue 1) sekä vuokraa omistamansa rakennuksen tilat määritellyllä vuokra-ajalla, ja Tilaaja (Kuopion Tilapalvelut) vuokraa ne edelleen käyttäjälle.

Tarjoaja hankkii kohteelle rahoituksen tai toimii itse rahoittajana. Sopimukseen ei kuulu vuokrarakennuksen lunastusta eikä jäännösarvoa. Tarjoaja omistaa rakennuksen ja toteuttaa sen Kuopion kaupungin hallinnoimalle kiinteistölle. Piha-alueiden rakenteiden ja varusteiden kunnossapidosta käytön aikana vastaa Tilaaja. Tarjoaja vastaa urakka-alueen sisäisten piha-alueiden, sekä mahdollisten muiden käyttämisensä alueiden vaurioiden korjaamisesta ja kunnostamisesta (mm. pihapäällysteet).

Kuopion kaupunki maksaa tiloista pääomavuokraa, mutta ylläpidon Kuopion kaupunki järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut suoraan ulkopuoliselle taholle.

Vuokrasopimuksen päättyessä tarjoaja hankkii yhteistyössä Tilaajan (kiinteistön haltija) kanssa purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja tasaa rakennuspaikan.

Kohdassa 3.3 on lueteltu Tilaajan hankinnat ja erillisurakat, joita ei alisteta tarjoajalle.

## 2.2. Maksuperuste

Tilaaja sitoutuu maksamaan tiloista sopimuksen mukaista pääomavuokraa kohteen valmistuttua, aikaisintaan 1.8.2024 alkaen €/kk (alv 0 %). Vuokrahinta sisältää kaikki täysin käyttövalmiin lopputuotteen toimituksesta aiheutuneet kustannukset. Kuopion kaupunki tilaajana järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut suoraan ulkopuoliselle taholle.

## 3. Hankinnan laajuus

### 3.1. Yleistä

Hankinta käsittää kaikki mainitut työt tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti. Tilaelementtirakennus sisältää päiväkot-, opetus-, toimisto-, sosiaali-, tekniset- ja siivous tilat.

Rakennuksen huonetilojen pinta-ala on laadittujen tilaohjelman sekä idealuonnosten mukaisesti noin 402,5 brm<sup>2</sup> rakennettavaa pinta-alaa.

Tekniset ratkaisut sekä rakenteet suunnittelee tarjoaja, tarjouspyyntöasiakirjoissa asetetut laadulliset ja tekniset vaatimukset sekä toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet huomioiden. Ratkaisujen tulee olla sellaiset, että tilat ovat käyttäjälle terveelliset ja turvalliset sekä lakien ja asetusten sekä rakennusmääräysten mukaiset.

## 3.2. Hankinnan sisältö

### 3.2.1. Yleistä

Hankintaan sisältyvät kaikki kohteen suunnittelu- ja rakennustyöt sekä suunnittelu- ja rakennustyössä tarvittavat luvat siten, että kohde toteutetaan tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja toiminnallisten sekä teknisten vaatimusten edellyttämässä tasossa.

### 3.2.2. Luvat ja viranomaisvalvonta

**Rakennuslupa haetaan pysyvän rakennuksen rakennuslupana.**

**Tarjoajan tulee hakea rakennusluvan yhteydessä lupa myös Optio 1, 2, ja 3 tölle, ja tehdä kaikki rakentamisen ja toimivan kokonaisuuden toteuttamisen suunnittelu vuokrahintaan kuuluvana.**

Hankkeelle on annettu suunnittelutarveratkaisupäätös 23-0034-SUU. Päätös on annettu ehdollisena, ja alla ote luvan ehdollisuuksista, jotka tulee täyttää rakennuslupaa haettaessa.

Päätös

Lupa myönnetään ehdollisena:

- Jalankulun ja pyöräilyn väylä tulee merkitä havaittavasti koulun pihalueelle, jotta alueen käyttäjät ja siitä läpi kulkevat ovat tietoisia, mistä lävitse kulkeva jalankulku ja pyöräily on sallittua.

- Jalankulun ja pyöräilyn väylä toimii huoltotienä pallokentälle, joten huoltoliikenteen kulkemisen edellytykset on varmistettava.

- Uudiskohteen pihasuunnittelussa tulee käyttää viherammattilaista, kun täydennysrakennetaan valmiiseen ympäristöön.

Edellä mainittujen ehtojen toteutuminen tulee varmistaa rakennuslupavaiheessa.

Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamiselta ja suunnittelutarveratkaisulta vaadittavat edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarverkaisuus ja poikkeaminen on voimassa 2 vuotta, jonka aikana vastaava rakennuslupa on haettava.

Tarjoaja huolehtii ja vastaa myös kohteen pää-, rakennus- ja TATE-suunnittelusta sekä kaikkien tarvittavien viranomaislupa-asiakirjojen ja hakemusten laadinnasta ja lupien hakemisesta. Kaikki tarvittavat rakennusluvut veloitetaan hakemaan Lupapisteen kautta ja Tilaaja (Kuopion Tilapalvelut) tulee liittää yrityksenä osapuoleksi kaikkiin hankkeelle haettavaan lupiin. Lupahakemuksen allekirjoittaja (kaupunginarkkitehti) valtuutetaan hankkeelle erikseen henkilönä. Rakennuslupasuunnitelmat allekirjoittaa rakennuksen rakennussuunnittelija (MRL 131 §). Naapureiden kuuleminen rakennusluvan yhteydessä tulee antaa Lupapisteen hakemuksessa rakennuslupaviranomaisen tehtäväksi. Tilaaja vastaa hankkeen rakennuslupamaksuista kiinteistön haltijana sekä rakennushankkeeseen ryhtyvänä.

**Liikenteenohjaussuunnitelman** päivittäminen ja hyväksyttäminen Kaupungin ympäristön palvelualueella (KYP)

- Tarjoaja päivittää alueen nykyisen liikenteenohjaussuunnitelman (täydennykset suunnitelmaluonnoksen ”*Huoltoreitin ja JKPP:n merkitseminen.pdf*” mukaisesti) ja hakee siihen liittyvän asennusluvan KYP/Kuopion kaupunki
- nykyinen liikenteenohjaussuunnitelma toimitetaan valitulle tarjoajalle DWG muodossa

### 3.2.3. Liittymät

Tilaelementtirakennus liitetään:

- Osaksi kiinteistön olevaa maalämpöjärjestelmää
- viemärit oleviin viemäreihin – uuden rakennuksen jätevesi pumpataan pihan jäteviemäriin
- vesi- ja lämpöjohto olevan huoltorakennuksen sisällä ko. verkostoihin
- hulevedet liitetään oleviin hulevesijärjestelmiin rakennusalueella
- Sähkö- ja tietoliikenneliittymät liitetään päärakennukselta lähtevien suojaputkien sisään asennettavien sähkö- ja telekaapelien välityksellä viereisen kaapelivetokaivon kautta tilaelementtirakennukseen.
- Rakennusautomaatiojärjestelmän kaapelointi edellisen mukaisesti päärakennuksesta.

Liitäntäpisteet on esitetty tontinkäyttöluonnoksen asemapiirroksessa.

### 3.2.4. Rakennuksen lämmitysmuoto

Rakennuksen lämmitysmuoto on maalämpö (nykyinen järjestelmä)+sähkölämmitys.

Vaatimukset on tarkemmin kerrottu teknisissä asiakirjoissa.

### 3.2.5. Suunnitelmat

Tarjoajalle kuuluu kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, pohja- ja muiden erikoissuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi hankinta-asiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin sekä käyttöönottoon liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan sekä toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Tarjoajan tulee käyttää suunnittelijoina päteviä asiantuntijoita ja suunnittelijoita. Pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan sekä muiden suunnittelijoiden valinnassa on huomioitava valtioneuvoston asetus 214/2015 rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisessä rakennusluvan edellyttämän suunnittelutehtävän vaativuusluokassa.

Suunnittelutarveratkaisussa on määrätty, että Uudiskohteen pihasuunnittelussa tulee käyttää viherammattilaista.

Tarjoajan on haettava palo-, työsuojelu-, rakennusvalvonta- yms. viranomaisten hyväksyntä laadittamilleen suunnitelmille ja otettava huomioon rakennusluvan vaatima hakuaika.

Suunnittelun yhteydessä tulee huomioida, että yleisesti rakennuksen kaupunkikuvalliset tavoitteet tarkastelee Kuopion laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä hankkeen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Hankkeen toteuttajan tulee tarvittaessa varmentaa ennakkoon, jo tarjoustusta jättäessä, rakennusluvan myöntävältä viranomaiselta (Kuopion alueellinen rakennusvalvonta), että kohde täyttää rakennusluvan



saamisen edellytykset. Kaikki tontin muutostyöt luvitetaan samassa rakennusluvassa myös rakennuttajan erillishankinnat Optioiden osalta. Tilaelementtitoimittajalla on pääsuunnitteluvastuu myös Optioiden osalta.

Tarjoaja huolehtii kaikkien suunnitelmien hankkimisesta ja toimittamisesta Tilaajan ja käyttäjän kommentoitavaksi. Tarjoajan tulee toimittaa suunnitelmat Tilaajan kommentoitavaksi riittävän ajoissa ennen kuin niitä tarvitaan rakennusaineiden, -tarvikkeiden tai rakennusosien hankinnassa tai rakennustyön toteuttamisessa. Tarjoaja laatii suunnitteluajataulun osaksi koko hankkeen aikataulua, jossa on huomioitu luonnossuunnittelu, toteutussuunnittelu, rakennuslupakuvat, työpiirrokset sekä suunnittelukokoukset tarvittavin väliajoin. Aikataulussa on huomioitava tilaajan hyväksymismenettely. Tarjoaja huolehtii Tilaajan pitämisestä tietoisena suunnittelun edistymisestä.

Suunnitelmien hyväksyttämismenettely kuvattuna (teknisissä asiakirjoissa on kerrottu mitkä suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi Tilaajalla tai Tilaajalla ja Käyttäjällä). Vastuu suunnitelmista on kuitenkin aina Tarjoajalla):

1. Urakoitsija toimittaa projektipankkiin ”hyväksyttävät”-kansioon suunnitelmat 2 työpäivää ennen suunnittelukokousta
2. Suunnitelmat hyväksytetään suunnittelukokouksissa. Suunnittelukokoukset käydään läpi Teams-palaverina.
3. Niiltä osin, kun tilaaja ei hyväksy suunnitelmia, urakoitsija lähettää muokatut suunnitelmat, ja vaiheet 1 ja 2 käydään uudestaan läpi.
4. Hyväksytyt suunnitelmat toimitetaan tilaajan projektipankkiin ”toteutussuunnitelmat” kansioon.

### 3.2.6. Rakentaminen

Tarjoajan rakentamisen aikaiseen pääsuoritusveloitteeseen kuuluvat rakennustöiden lisäksi pääurakoitsijan veloitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet sekä päätoteuttajan veloitteet ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan veloitteet. Sivuvollisuuksina hankintaan kuuluvat kaikki valmiin työtuloksen edellyttämät toimenpiteet, joita ei erikseen hankinta-asiakirjoissa ole mainittu kuuluvaksi Tilaajan veloitteisiin. Lisäksi sivuvollisuuksiin kuuluvat muissa hankinta-asiakirjoissa tarjoajalle osoitetut sivuvollisuudet.

Tarjoaja huolehtii siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se sekä laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan, että myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Tarjoajan on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi noudattaen Ympäristöministeriön asetusta 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta.

Tarjoajan on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen.

Tarjoajan tulee huolehtia, että kosteusteknisen suunnittelun osalta noudatetaan kaikilta osin Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Tarjoajan laatiman rakennuslupavaiheen kosteudenhallintaselvityksen pohjalta tulee tarjoajan laatia kohteelle

myös kosteudenhallintasuunnitelma. Tilaaja valitsee/nimeää ulkopuolisen kosteudenhallintakoordinaattorin (KHK). Omien valvojien ja RTA/sisäilma-asiantuntijoiden lisäksi käytetään ulkopuolista konsulttia mm. kosteuden- pölynhallinnan sekä puhtaudenhallinnan osalta, tähän kuuluu myös P1- asioiden toteutuksen ja luovutusvaiheen valvonta.

Hankkeelle laadittava kosteudenhallintaselvitys, toteutetaan kuivaketju10-toteutusmallia jäljittelevällä periaatteilla, suunnittelu ja toteutus täyttää riskilistat ja tarkastuslistat KHK:n ohjauksella.

Tarjoajan on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto ovat pysyvästi turvallista. Lisäksi on huolehdittava, että rakennus rakennetaan käyttötarkoituksen ja käyttäjämäärän edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten ja myös liikuntaesteisten henkilöiden kannalta. Esteettömyysvaatimukset on tarkemmin kuvattu teknisissä asiakirjoissa.

Hankkeen yleiset suoritusvaatimukset sekä Tilaajan asettamat laatutavoitteet sekä tekniset ja toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet on määritelty tarjouspyynnön teknisissä asiakirjoissa.

### 3.3. Tilaajan hankinnat ja erillisurakat

- Rakennusautomaatio
  - o Rakennusautomaatiourakka (säätö- ja valvontalaiteurakka) on Tilaajan erillishankinta.
  - o Rakennusautomaation suunnittelu kuuluu Tarjoajalle.
  - o Hankintarajat on kerrottu tarkemmin Laatutavoitteet ja toiminnalliset vaatimukset - asiakirjassa.
  - o Hälytykset-, vikahuolto- ja ennakkovaroitustiedot välitetään Tilaajan palveluntuottajan ylläpitämään kiinteistövalvomoon. Lämmitys, lämmin käyttövesi ilmastointien ohjaukset, säädöt, mittaukset, käyntiajat hälytykset ym. liitetään osaksi nykyistä rakennuksen kiinteistöautomaatiojärjestelmää.
  - o Rakennusautomaatiojärjestelmä sisältää kiinteistöön kuuluvien laitteiden ja laitteistojen automaation toteuttamiseksi tarvittavat laitteet ja yhteydet. Suunnittelussa tulee noudattaa tilaajan ohjeistusta.
- Irtokalusteet
  - o Käyttäjän hankintana tulee irtokalusteet.
- mikäli tilaaja ei käytä Optioita, tehdään ko. työt tilaajan erillishankintana
- LVI-liitospaikkojen valmistelut LVI-suunnitelmien mukaisesti

### 3.4. Optiot

Rakennuttaja pyytää seuraavista kokonaisuuksista optiohinnan toteutuksen osalta (huom! Ko. Optioiden toteutussuunnittelu sekä rakennusluvan haku sisältyy tarjoukseen, vaikka tilaaja toteuttaisi optiot omana erillishankintana):

- OPTIO 1: paikoitusalue 10 ap pengerryksineen
- OPTIO 2: aurinko/sadekatos olemassa olevan päiväkodin leikkihallalle
- OPTIO 3: piha- ja viherrakentaminen mm. kulkuväylien toteuttamiseksi piha-alueella

Optioiden osalta Tilaaja on varannut hankebudjettiin yhteensä 56000 eur (alv 0%).

### 3.5. Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset

Työmaa-alueet tulee olla aidattu metallista elementtitarjontajärjestelmää käyttäen. Tarjoaja vastaa kohteen yleisjärjestelyistä ja rajoituksista huomioiden rakennuskohteen sijainnin.

Työmaan toiminnassa erityistä huomiota kiinnitettävä turvallisuuteen. Koulun alueella on lukukauden ollessa jatkuvasti häiriöttä oltava piha-alueet turvallisesti lasten käytössä, koulukyydytykset ja työntekijöiden liikkuminen alueella on turvattava. Myös kesäaikana sekä iltaisin aluetta käytetään liikuntaan ja leikkiin.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää työmaalle kulkuun koulun toimintaolon aikana. Tarjoajan tulee hyväksyttävä Tilaajalla sekä käyttäjillä erikseen kulkusuunnitelma, ja se miten alueen käyttäjien turvallisuus tulee varmistettua. Koulun toiminnassa olon aikana, tulee työmaan liikennettä ohjata tarvittaessa erillisen henkilön toimesta.

Tiedottamistavat ja tiedotustiheys tullaan sopimaan hankkeen suunnittelun yhteydessä. Tiedottamisesta vastaa päätoteuttaja.

### 3.6. Hankinta-asiakirjat

Hankinta-asiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen asiakirjaluettelossa.

Hankinta-asiakirjat luovutetaan tarjoajalle vain sähköisesti.

### 3.7. Vuokrasopimusasiakirjat

Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Sopimusehtoina on soveltuvin osin laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Vuokrasopimuksen liitteet ja vuokrasopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on esitetty vuokrasopimusluonnoksessa.

### 3.8. Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Tarjouspyynnön asiakirjojen pätevyysjärjestys on lisäyksen ja täsmennyksen seuraava:

#### **Kaupalliset asiakirjat**

1. Tarjouspyyntö
2. Tarjouslomake
3. Vuokrasopimusluonnos
4. Käyttöönottovahvistus
5. Vastuunjakotaulukko

#### **Tekniset asiakirjat**

6. Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset
7. Varusteet ja rajapinnat
8. Tilaohjelma
9. Asiakirjaluettelon mukaiset viiteasiakirjat asiakirjaluettelon mukaisesti

Lisäksi noudatetaan Suomen lakeja, Valtioneuvoston päätöksiä (VNp) ja asetuksia (VNa), voimassa olevia Euronormeja (EN) sekä rakentamisen yleisiä laatumääräyksiä (RYL), normeja (RIL), standardeja (SFS), työohjeita (RATU) sekä hyvää rakennustapaa.

Erikoistöiden laatuvaatimuksella tai erikoistöiden muilla ohjeella on parempi pätevyys yleisiin laatuvaatimuksiin tai yleisiin muihin ohjeisiin verrattuna. Mikäli samanarvoiseksi tulkitun asiakirjan teksteissä on keskenään ristiriitaisuuksia, menee päivämäärältään uudempi pätevyydeltään aikaisemmin julkaistun asiakirjan edelle.

### 3.9. Rakennustyössä noudatettavat yleiset asiakirjat

Rakentamisessa noudatetaan lakeja, asetuksia, niihin rinnastettavia julkisoikeudellisia määräyksiä sekä hankinta-asiakirjoissa mainittuja rakentamista koskevia yleisiä ohjeita. Asiakirjat katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne on julkaistu, vaikkakin niiden voimaantulo olisi vasta rakennusaikana.

Tarjoaja on velvollinen hankkimaan työmaan käyttöön omaan työsuoritukseensa vaikuttavat, rakentamisessa noudatettavat asiakirjat, kuten lait, asetukset, määräykset ja ohjeet sekä huolehtimaan siitä, että ne ovat myös tilaajan edustajien käytettävissä työmaalla.

## 4. Aikataulu

### 4.1. Tarjousten käsittely ja päätöksen teko

Tarjoukset avataan tarjousten jättöpäivänä.

Päätös valinnasta pyritään tekemään tammikuussa 2024 niin, että sopimus on allekirjoitettavissa helmikuussa 2024. Sopimus voidaan allekirjoittaa, sitten kun kaupungin hallituksen päätös toimittajasta on saanut lainvoiman.

### 4.2. Suunnittelun ja rakennustöiden aloitus

Sopimuksen mukainen suunnittelu on lupa aloittaa, kun tarjoajalle on kirjallisesti ilmoitettu valinnastaan.

Tilaaja on arvioinut rakennustöiden toteutusaikatauluksi touko- heinäkuu /2024.

Tarjoajalla on oikeus aloittaa rakennustöiden suoritus viipymättä sen jälkeen, kun hankkeen rakennuslupa on ratkaistu ja se on saanut lainvoiman.

**Optioiden** osalta piha-alueella tehtävät rakennustyöt voidaan aloittaa vasta koulun päättymisen jälkeen 1.6.2024.

#### 4.2.1. Suunnittelu- ja työaikataulun tekeminen

Tarjoajan on laadittava suunnittelu- ja työaikataulu kahden viikon kuluessa hankintapäätöksen lainvoimaisuudesta. Aikatauluun on merkittävä suunnittelu- ja työvaiheet viikoittain. Tilaajan

hankinnat tulee myös sisällyttää aikatauluun. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi.

Tarjoajan tulee esittää erillinen suunnitelma-aikataulu Tilaajalle tiedoksi. Suunnitelma-aikataulu tulee tarkistaa määrätyin aikavälein olosuhteita vastaavaksi.

Työaikataulussa tulee ilmetä ainakin seuraavat ajankohdat:

- rakennus- ja muiden urakoitsijoiden töiden sekä tilaajan erillishankintojen ja -urakoiden ajankohdat tulee ilmetä yksityiskohtaisina nimikkeinä niin, että keskinäiset riippuvuussuhteet ovat selvästi todettavissa.
- yhtä tai useampaa urakkaa koskevat osatarkastukset ja niiden sidonnaisuus vastaanottotarkastukseen nähden ja niiden vaikutus muiden urakoiden suoritusaikoihin (keskinäinen riippuvuus)
- teknisten tilojen valmistumisajankohdat erikseen rakennus- ja erikseen LV-, IV-, RAU ja sähköurakan osalta
- LVISA-osatarkastukset ja niiden riippuvuus vastaanottotarkastuksesta
- säätöön, viritykseen, koekäyttöön ja tarkastusmittauksiin tarvittava aika.
- koekäytöt, jotka estävät muiden töiden tekemisen samanaikaisesti ko. huonetiloissa.
- toimintakoe ja sen sidonnaisuus vastaanottotarkastukseen. Hyväksytyt toimintakokeen jälkeen on voitava aloittaa rakennuksen LVIS-töiden viritys- ja säätötyöt. Niiden suorittamisen edellytyksenä on myös rakennustöiden valmius. Toimintakokeessa testataan ja tarkastetaan rakennusautomaation liittyvät eri talotekniikkajärjestelmien asennukset ja toiminnot.
- Tarjoajan tulee esittää työaikataulu kaikkien tärkeimpien urakoitsijoiden ja hankkijoiden hyväksymänä ja allekirjoittamana Tilaajalle tiedoksi. Työaikataulu tulee tarkistaa määrätyin aikavälein olosuhteita vastaavaksi.

#### 4.3. Suunnittelu-aika

Suunnittelu tulee käynnistää välittömästi hankintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Rakennuslupahakemus tulee laittaa vireille viimeistään 15.3.2024.

Optioiden osalta toteutussuunnittelu tulee olla valmis 15.4.2024 mennessä.

#### 4.4. Rakennusaika

Kohteen töiden tulee valmistua siten, että kohteen sisäpuolen työt ovat täysin valmiit, virheet ja puutteet hyväksytysti korjattu ja rakennusvalvonnan loppukatselmus hyväksytysti suoritettu Kuopion alueellisen rakennusvalvonnan toimesta viimeistään 26.7.2024.

Kohteen piha-alueiden tulee olla täysin valmiina 26.7.2024 mennessä, jolloin koko hanke tulee olla vastaanottokatselmoitu Kuopion alueellisen rakennusvalvonnan toimesta ja mahdolliset puutteet hyväksytysti korjattu. Kohteen tulee olla täysin valmis.

Sisäpuolisten töiden valmistuttua tilojen käyttäjällä on mahdollisuus aloittaa muutto kohteeseen. Sisäpuoliset työt tulee olla valmiit kalustusta varten 2vk ennen vastaanottoa. Rakennusvalvonnan kanssa tulee sopia katselmus ja pyytää lupa irtokalustus- ja aktiivilaitteiden asennukselle.

## 4.5. Vastaanotto

### 4.5.1. Yleistä

LVIA- ja sähkötöiden osalta on suoritettava tämän tarjouspyynnön mukaiset toimintakokeet 2 viikkoa ennen rakennuksen vastaanottotarkastusta. Toimintakokeisiin, säätö- ja viritystoimenpiteisiin sekä erikseen ohjelmoituihin koekäyttöihin varattava aika on otettava huomioon kaikissa työaikatauluun ja työjärjestelyihin liittyvissä toimenpiteissä.

Vastaanotto- ja osatarkastustilaisuuksissa tulee vuokranantajan kaikkien edustajien olla laitteet täysin tuntevia henkilöitä. Tilaaajalle on varattava mahdollisuus osallistua kaikkiin osatarkastustilaisuuksiin.

Mikäli vastaanotto- ja jälkitarkastuksia joudutaan pitämään enemmän kuin yksi, tarkastuksien kustannuksista vastaa tarjoaja.

Tarjoajan on huolehdittava, että kaikki viranomaistarkastukset sekä -katselmuksat tulevat pidetyiksi hyväksytysti.

### 4.5.2. LVISA-töiden vastaanoton aikataulu

Vastaanottotarkastusta edeltäen suoritetaan LVISA-töiden osalta:

- Laitteiden ja materiaalien ennakkohyväksyntä rakennustöiden edistymisen yhteydessä
- Laite- ja asennustapartarkastukset rakennustöiden edistymisen yhteydessä
- Tehdaskokeet rakennustöiden edistymisen yhteydessä
- LVISA-laitteiden toimintatarkastusvalmius 2 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- Urakoitsijoiden suorittamat toimintatarkastukset, jotka on suoritettava ennen LVISA-laitteiden toimintakokeita
- LVISA-laitteiden toimintakokeet, joiden tulee olla hyväksytysti suoritettu 1 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- LVISA-laitteiden säädöt, mittaukset ja koestukset. Lämmitysjärjestelmän mittaus ja säätö suoritetaan ensimmäisen lämmityskauden aikana.
- Automatiikan hienoviritys
- Kuormituskokeet

- Rakennusautomaation ohjelmiston toimivuustarkastukset
- LVISA-järjestelmien yhteiskoeikäyttö, joka on voitava aloittaa 2 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- Tarkistusmittaukset, jotka pidetään vähintään 1 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- Vastaanoton ennakkotarkastukset
- Siivoukset ja korjaukset

#### 4.5.3. Toimintakokeet

Toimintakokeiden edellytykset

Kojeiden ja laitteiden rakenne-, laite- ja asennustapatarkastusten sekä urakoitsijoiden omien ja eri urakoitsijoiden välisten toimintatarkastusten jälkeen, urakoitsijoiden ilmoitettua kaikkien laitteittensa olevan toimintakuntoisia, suorittavat vuokranantaja ja vuokralainen toimintakokeen.

Ennen toimintakokeiden aloitusta tulee koko rakennuksen olla P1 puhtaustasossa. Puhtaustason tarkastuksessa tulee olla myös Tilaajan asettama edustaja (Tilaajan edustaja tai valtuuttama konsultti). Ilmanvaihto ei saa pyörittää ennen puhtaustason hyväksymistä.

Toimintakokeiden edellytyksenä on, että seuraavat toimenpiteet on suoritettu:

Rakennustyöt

- konehuone ja sähkökeskukset ovat valmiit ja alustavasti siivottu
- rakennuksen muut tilat on siivottu ja ovat sellaisessa kunnossa, että toimintakoe ja sen jälkeen säätö- ja viritystyöt voidaan aloittaa ts. seinät, ovet, ikkunat yms. rakennusosat oltava asennettu

Putkityöt

- verkosto ja laitteet on asennettu lopullisesti
- verkosto on huuhdeltu ja esisäädetty
- eristystyöt on pääosin tehty
- mittarit on asennettu
- urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty

Ilmanvaihtotyöt

- kaikki koneet, laitteet kanavat ja säätö- ja päätelaitteet on asennettu
- ilmastointikoneet, puhaltimet ja kanavat ja päätelaitteet on puhdistettu niiden puhtaustasoon edellyttämään tasoon
- säätö- ja pääte-elimet on asennettu

- urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty

#### Sähkötyöt

- kaikki sähkökeskukset ja johdotukset on asennettu niin, että virta tulee koneille ja säätölaitteille lopullista kytkentää myöten
- konehuoneiden valaistus toimii
- moottoreiden lämpösuojat on viritetty ja koestettu
- hälytykset on kokeiltu ja alustavasti merkitty
- pyörimissuunnat on tarkastettu
- pakkokytkenät on tarkastettu
- laitteet ja kaapelit on merkitty
- urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty

#### Rakennusautomaatiotyöt

- rakennusautomaatiojärjestelmän laitteet on lopullisesti asennettu, esiviritetty ja asetusrivot aseteltu
- ohjaukset ja pakkokytkenät on tarkastettu

## 5. Käyttöönotto

### 5.1. Luovutusasiakirjat

Hankkeen sähköiset loppudokumentit, paikantamiskaaviot, hoito- ja huolto-ohjeet ym. aineistot tulee laatia ja toimittaa huoltokirjaan (sekä projektipankkiin) huoltokirjan laadintaohjeiden mukaisesti kts.tarjouspyynnön liitteenä oleva aineisto ”Huoltokirjan laadintaohje Kuopion Tilapalvelut 2021”.

Sähköisen luovutusaineiston lisäksi toimitetaan kohteelle:

- yhtenä sarjana sähkön luovutuspiirustukset kansioon taitettuna käyttöpiirrossarjaksi sähkökeskukselle
- yhtenä sarjana LVIA- luovutuspiirustukset kansioon taitettuna käyttöpiirustussarjaksi teknisiin keskuksiin
- yhtenä sarjana LVI-laitteiden kytkentä- ja toimintakaaviopiirustukset ao. LVI-laitetilan seinälle kiinnitettäväksi. Piirustukset tehdään ns. kovalaminoinnilla
  - piirustustaulut ripustetaan koukkujen varaan ja ne varustetaan ripustuskohdissa reikien metallivahvikkeilla.
  - piirustusten on oltava sellaisia, joista kuva ei häviä valon vaikutuksesta.
- Jokaiseen siivouskeskukseen sijoitetaan päällysteitä, verhouksia ja muita vastaavia pintoja koskevat hoito- ja puhdistusohjeet siistissä muovikehyksessä.



## 5.2. Käyttö- ja huolto-ohjeet

Tilaaajalla on käytössä Granlund Manager -huoltokirjaohjelma, johon kohde liitetään. Tarjoaja on velvollinen toimittamaan ja tallentamaan em. huoltokirjaohjelmaan kohteesta syntyvän huoltokirja-aineiston Tilaaajan ohjeistuksen mukaisesti sekä laatimaan kiinteistön huolto-ohjelman. Huoltokirjan laadintaa koordinoi Granlund Oy:n huoltokirjakoordinaattori

### **Huoltokirja:**

Rakennushankkeen aikana kiinteistölle laaditaan huoltokirja, joka laaditaan sähköisessä muodossa Granlund Manager-ohjelmistoon. Huoltokirjaan kerätään kiinteistön hoitoon, huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet sekä asukkaille ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet. Lisäksi huoltokirja sisältää tarkastuksille ja huolloille suunnitellut ohjelmat. Tavoitteena on energiatehokas ja toimintaolosuhteiltaan terveellinen ja viihtyisä kiinteistö, mikä on otettu huomioon suunniteltaessa hoito-, huolto- ja kunnossapitotehtäviä.

Huoltokirjan laadintaa varten Kuopion Tilapalvelut valitsee kustannuksellaan hankkeen alussa erillisen huoltokirjakoordinaattorin ja määrittää huoltokirjalle asetettavat vaatimukset. Huoltokirjan koordinoinnilla varmistetaan, että rakennushankkeen aikana saadaan kerättyä rakennuksen ylläpitovaiheessa tarvittava tieto yhteen sekä varmistettua huoltokirjalle asetetut tavoitteet kiinteistön mahdollisimman häiriöttömälle käytölle ja elinkaaritaloudelliselle ylläpidolle. Huoltokirjakoordinaattori ohjaa rakennushankkeessa huoltokirjatietojen keräämistä ja kokoaa/laatii suunnittelijoilta ja urakoitsijoilta saaduista tiedoista toimivan huoltokirja kokonaisuuden Granlund Manager-ohjelmistoon.

Huoltokirjan laadinnan ohjaus ja seuranta sisällytetään jokaisen suunnittelu- ja työmaakokouksen asialistalle. Tällöin voidaan puuttua ajoissa mahdollisiin ongelmiin ja varmistaa työn eteneminen rakennushankkeen mukana.

Kukin suunnittelija ja urakoitsija vastaavat huoltokirjan laatimisesta omalta osaltaan. Osapuolet tuottavat ja toimittavat (tallentavat projektipankkiin) huoltokoordinaattorille huoltokirjamateriaalia oman suunnittelualan tai urakka-alueensa osalta. Periaatteena on, että urakoitsijat täydentävät suunnittelijoiden laatimat osiot.

Huoltokirjamateriaali tulee toimittaa (tallentaa projektipankkiin) sitä mukaa kun aineistoa muodostuu, jotta huoltokirja saadaan laadittua hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Huoltokirjan tulee olla valmis loppukatselmukseen mennessä ja jos loppukatselmuksessa huomataan puutteita tai virheitä niin ne korjataan mahdollisimman nopeasti.

Huoltokirjan laadintaohjeet ovat tarkemmin kuvattu asiakirjassa HUOLTOKIRJAN LAADINTAOHJE KUOPION KAUPUNKI / KUOPION TILAPALVELUT 2021.

### **Kunnossapito-ohjelma/käyttöikätaavoitteet:**

Laitteiden, päärakennusosien ja eri järjestelmien käyttöikätaavoitteet ja kunnossapitajaksot asetetaan hankkeen suunnittelun aikana ja päivitetään rakennushankkeen lopussa, jos suunniteltuihin ratkaisuihin on tullut muutoksia.

Käyttöikätaavoitteet ja kunnossapitajaksot (rakennuksen PTS koko suunnitellulle elinkaarelle) laaditaan kunnossapidon suunnittelun tueksi. Käyttöikätaavoitteet ja kunnossapitajaksot laaditaan kaikista keskeisistä rakenteista ja taloteknisistä järjestelmistä ja siihen sisällytetään kaikki sellaiset korjaus ja huoltotyöt, jotka toteutetaan harvemmin kuin kerran vuodessa.

Kunnossapidon ohjelmoinnissa kuvataan rakennuksen suunnitellulle elinkaarelle mm. käytön rasisluokka, suunnittelijan arvioima korjaus-/huoltotarve sykli, korjaus-/huolto ajankohdat, määrätiedot ja kustannusarvio).

Käyttöikätaavoitteet ja kunnossapitajaksot laaditaan tarjoajan (vuokranantajan) toimesta ja tilaajan edustajat kommentoivat tarvittaessa taulukkoa. Huoltokirjakoordinaattori vie lopullisen taulukon ja ohjelmoi tehtävät huoltokirjaan.

### 5.3. Loppudokumentit

Hankkeen loppudokumentit projektipankkiin ja nimiöön teksti ”loppudokumentti”.

### 5.4. Käytön opastus

Tarjoajan on järjestettävä käyttäjän kanssa sovittavina ajankohtina tilaelementtirakennuksen käyttö- ja huoltohenkilökunnalle eri järjestelmien ja laitteiden käyttöä koskevia koulutustilaisuuksia.

Koulutus pyritään järjestämään aina kunkin järjestelmän tai laitteiston vastaanottokokeiden yhteydessä. Käyttäjille on viimeistään koulutustilaisuudessa toimitettava kirjallinen aineisto joko em. käyttö- ja huolto-ohjeisiin tai muuhun aineistoon perustuen. Ohjeiden tulee olla suomenkielisiä.

Lisäksi tarjoajan on annettava turvallisuuteen, hälytyksiin, poistumisteihin ym. vastaaviin liittyvissä asioissa koulutusta kaikille rakennuksessa työskenteleville sekä järjestettävä rakennuksen käyttöönoton jälkeen koulutustilaisuus.

### 5.5. Tarjoajan laitetoimittajien takuusitoumukset

Kaikki ne urakoitsijat, joiden urakkasuoritukseen sisältyy koneita ja laitteita luovuttavat tarjoajalle näitä koskevat takuusitoumukset 2 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta.

### 5.6. Takuuajan toimenpiteet

Takuuaikaa ei ole. Vuokra-aikana suoritetuista toimenpiteistä on laadittava pöytäkirja, jossa ilmenee yksityiskohtaisesti, mitä toimenpiteitä on suoritettu.

Optioiden 1, 2 ja 3 osalta takuu-aika 24kk

## 5.7. Viivästyssakko ja vahingonkorvaus

YSE 98 poiketen, vuokrasopimuksen mukaisesti.

Työpäivällä tarkoitetaan arkipäiviä maanantaista perjantaihin.

## 6. Tarjoajan vastuuelvoitteet

### 6.1. Tarjoajan erityiset vastuuelvoitteet

Tarjoajan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen kaikki sellaiset tiedot ja tutkineen kaikki seikat, joilla hankinta-asiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Tarjoajan tulee myös sopimusaikana hankkia kaikki tarvitsemansa tiedot ja tutkia sellaiset seikat, joilla sopimusasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta.

Tarjoaja vastaa siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Tarjoaja vastaa myös kolmannelle henkilölle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat vuokranantajan suunnittelijoiden tekemistä virheistä ja / tai laiminlyönneistä.

Tilaaaja ei ole vastuussa virheistä, puutteellisuuksista tai haitoista, jotka aiheutuvat siitä, että viiteaineistossa on jätetty ilmoittamatta tietoja, jotka vaikuttavat kohteen suunnitteluun ja / tai toteutukseen, Tilaaaja vastaa kuitenkin antamistaan tiedoista niihin nimenomaisesti yksilöityihin kohtiin joihin tiedot kohdistuvat esim. pohjatutkimuksen kairauspisteet. Mahdolliset lisätutkimustarpeet tulee toimittajan tilata ja vastata niistä kustannuksellaan.

### 6.2. PTS -investoinnit ja kunnossapitokorjaukset

Tarjoaja vastaa koko vuokraamisjakson ajan tilojen teknisestä ja käyttötarkoituksen mukaisesta toimivuudesta, tekee PTS-korjaukset sekä kunnossapitokorjaukset ennalta suunnittelemiensa korjausohjelmien mukaisesti. Tämän varmistamiseksi tarjoajalla on oltava valmius valvoa etänä kiinteistön ylläpidon ja rakennusterveyden kannalta kriittisiä järjestelmiä (LVISA) ja niiden toimintaa sekä ilmoittaa havaitsemistaan poikkeamista viipymättä myös Tilaaajalle, mikäli korjaavat toimenpiteet kuuluvat Tilaaajan järjestämään kiinteistöpalveluihin tai siistimispalveluihin.

Tilaaaja vastaa kiinteistöpalveluille laadittujen huolto-ohjeiden noudattamisesta koko vuokrasopimuskauden ajan. Tarjoajan on toimitettava käyttö- ja huolto-ohjeet vuokralaiselle viimeistään yhtä kuukautta ennen vuokrauskohteen luovuttamista vuokralainen käyttöön ja järjestettävä huolto- ja käyttäjähenkilöstön perehdyttäminen viimeistään kahta viikkoa ennen kohteen käyttöönottoa, sekä lisäopastus käyttäjille, kun toiminta on alkanut kohteessa.

Vastuurajat on esitetty erillisessä liitteessä ”Vastuunjakotaulukko”.

### 6.3. Vakuudet

Tarjoaja tai Tilaaja ei vaihda vakuuksia keskenään vuokrakohteesta.

Optioiden 1, 2, 3 osalta rakennusajan vakuus 10% ja takuuajan vakuus 2% arvonlisäverottomasta option hinnasta.

### 6.4. Vakuutukset

Tarjoaja ottaa rakennustyötä varten tarvittavat rakennustyö- ja muut vakuutukset. Vakuutuksen tulee kattaa myös Tilaajan hankkeeseen liittyvät hankinnat. Tämän lisäksi tarjoajalla tulee olla toiminnan vastuuvakuutus vähintään 1 miljoonan euron korvaussummalle.

Vakuutusten tulee kattaa myös mahdolliset optiot.

Tilaaja huolehtii kohteen vakuutukset kiinteistön haltijan roolissa.  
Käyttäjällä on omaan toimintaansa liittyvä vastuuvakuutus.

### 6.5. Vartiointi

Vuokranantaja järjestää työmaalle vartioinnin.

## 7. Tilaajan maksuvelvollisuus

### 7.1. Vuokran muodostuminen

Kiinteistön vuokra on vuokrasopimuksen mukainen.

### 7.2. Hintasidonnaisuudet

Hintasidonnaisuudet on esitetty vuokrasopimusluonnoksessa.

### 7.3. Muutostyöt

Tarjoajalle korvattavia lisä- ja muutostöitä ovat Tilaajan haluamat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaiseen laajuuteen, laatuvaatimuksiin, toiminnallisuuteen tai muihin vaatimuksiin. Muissa tapauksissa lisä- ja muutostöistä ei suoriteta erillistä korvausta tarjoajalle. Korvattavista muutos- ja lisätöiden kustannusten korvauksesta sovitaan tapauskohtaisesti.

Viitetietojen ja niiden vaatimusten muuttamisoikeus on ainoastaan Tilaajan erikseen valtuuttamalla henkilöillä. Asiasta ilmoitetaan sopimuksessa. Ennen Tilaajan kirjallista hyväksyntää suoritettujen lisä- ja muutostöiden kustannukset jäävät tarjoajan vastattaviksi.

### 7.4. Vuokran maksaminen

Tarjoaja laskuttaa tilavuokrat vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisesti.

## 8. Tilaajan toimenpiteet

### 8.1. Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

Tilaaja ei anna vakuutta.

## 9. Laatu

### 9.1. Tarjoajan laadunvalvonta

Tarjoajan on valvottava omaa ja kaikkien alihankintojensa, kuten suunnittelijoiden, konsulttien ja aliurakoitsijoiden, suoritusta, jotta sopimuksen mukainen laajuus, laatu, vaatimukset ja toimivuus kaikilta osin saavutetaan.

Suunnittelun alkaessa tarjoajan tulee esittää Tilaajalle kaikkien suunnittelijoiden hankekohtainen laatusuunnitelma, jossa selvitetään yrityksen organisaatio, toimintatavat, vastuut toimenpiteistä, suunnitelmien dokumentointi, sovellettava tietotekniikka ja muutosten hallinta. Organisaatiokaaviossa tulee esittää henkilöt ja näiden valtuudet.

Ennen rakennustöiden aloitusta tarjoajan tulee esittää kirjallisesti tätä työtä koskeva oma sekä aliurakoitsijoidensa laadunvarmistusjärjestelmä työmaan laatusuunnitelmiseen. / Ennen rakennustöiden aloitusta tarjoajan tulee esittää kirjallisesti selvitys, miten tarjoaja varmistaa oman sekä aliurakoitsijoidensa suorituksen laadun. Lisäksi tarjoajan tulee esittää ennen töiden aloitusta kirjallisesti selvitys, miten tarjoaja varmistaa päätoteuttajan erityisvelvoitteiden hoitamisen laadun.

Tarjoajan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarjoajan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Tarjoajan on huolehdittava siitä, että kaikki laadunvalvontakokeet tulevat pidetyksi. Laadunvalvontakokeista on ennalta ilmoitettava Tilaajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastustoimituksessa.

### 9.2. Tilaajan laadunvalvonta

Tilaajalla on oikeus valvoa sekä suunnittelua ja rakentamista. Valvontaa suorittavat tilaajan edustajat. Heillä on oikeus valvoa, että sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan. Tämä oikeus ei kuitenkaan vähennä vuokranantajan vastuuta toteuttaa turvallista, terveellistä ja toimivaa hankekokonaisuutta.

Suunnitelmien kommentointia varten on tilaajalle varattava kommentointi aikaa riittävästi, kuitenkin lopullisten pääpiirustusten ja työselitysten osalta vähintään kaksi viikkoa. Suunnitelmat tulee toimittaa tilaajalle riittävän aikaisin huomioiden sen, että jos tilaaja haluaa kommentoida suunnitelmia, niin

urakoitsija on jo etukäteen varannut aikaa mahdollista suunnitelmien korjaamista varten siten, että rakennustyön aikataulu ei myöhästy. Vastuu suunnitelmien korjauttamisesta aiheutuneesta rakennustöiden viivästyisestä on vuokranantajalla. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät vuokrasopimusasiakirjoissa määritellyt kaikki vaatimukset, on kuitenkin vuokranantajalla.

Suunnittelukokouksia pidetään tarjoajan ilmoittamina ajankohtina. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan ennakolta kokouksissa esille otettavat asiat niin hyvissä ajoin, että sopijapuolet ja asiantuntijat ovat niistä tietoisia vähintään kaksi työpäivää ennen kokouksia. Kts. myös kohta 3.2.5 Suunnitelmat suunnitelmien hyväksyttämistä. Tilaajalla ja loppukäyttäjällä on oikeus osallistua suunnittelukokouksiin ohjaamaan hankkeen käytettävyyttä ja toiminnallisuutta sekä laatua. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana ja sihteerinä toimivat tarjoajan edustajat. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä vuokranantajan edustajat allekirjoittavat. Osapuolten tulee esittää pöytäkirjaan kohdistuvat perustellut vastalauseet kirjallisesti viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

Rakennusaikana Tilaajalla on oikeus, ei velvollisuutta suorittaa valvontaa ja tarkastuksia, sekä hankkeen laadullista toteutumista.

Tilaajan edustajalla on oikeus estää työmaalle toimitettujen rakennustarvikkeiden käyttäminen, jos ne ovat kostuneet, homehtuneet, vaurioituneet tms- kuljetuksen tai varastoinnin aikana.

Tilaajan edustajalla on oikeus vaatia orgaanisten yhdisteiden päästöjen, mikrobipitoisuuden tai vastaavien mittaamista rakennustarvikkeesta, jos se voimakkaan tai poikkeuksellisen hajun vuoksi antaa aiheutta epäillä valmistus- tai varastointivirhettä. Jos mittaus osoittaa, että pitoisuudet ylittävät ohjearvot tai puhtausluokalle määritellyt raja-arvot, vuokranantaja on omalla kustannuksellaan vaihdettava ko. rakennustarvike ohje- tai raja-arvojen alle menevään rakennustarvikkeeseen.

Tilaajan edustajalla on oikeus puhdistuttaa putkistot tai kanavistot vuokranantajan kustannuksella, jos työnaikaiset suojaukset puuttuvat ja on aiheutta epäillä sisäpuolista likaantumista eikä vuokranantaja suostu suorittamaan ko. puhdistusta.

Työmaakokouksia pidetään vähintään kerran kuukaudessa. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan ennakolta kokouksissa esille otettavat asiat niin hyvissä ajoin, että sopijapuolet ja asiantuntijat ovat niistä tietoisia vähintään kaksi työpäivää ennen kokouksia. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana ja sihteerinä toimivat tarjoajan edustajat. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä Tilaajan edustaja(t) allekirjoittavat. Osapuolten tulee esittää pöytäkirjaan kohdistuvat perustellut vastalauseet kirjallisesti viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

### 9.3. Rakennustuotteiden kelpoisuuden varmistaminen

Tilaaja edellyttää, että vuokranantaja huolehtii, että hänen käyttämänsä rakennustuotteet ovat joko Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) nro: 305/2011 (rakennustuoteasetuksen) mukaisesti CE- merkittyjä tai siltä osin kuin tuotteiden ei tarvitse olla CE- merkittyjä, tuotteet ovat lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 2012/954 (tuotehyväksyntälain) ja vastaavan asetuksen mukaisesti varmennettuja.

Tarjoajan tulee varmistaa rakennustuotteen kelpoisuus eli tuotteen CE- merkintä ja kansallinen hyväksyntä ennen tuotteiden tilaamista/käyttämistä/kiinnittämistä rakennuskohteeseen.

Mikäli rakennustuote ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia, Tarjoaja vastaa tuotteen vaihtamisesta aiheutuvista kustannuksista.

## 9.4. Kosteudenhallinta

Hankkeen rakennusprosessin kosteudenhallinta toteutetaan ja noudatetaan Kuivaketju 10 toteutusmallia jäljitteleviä periaatteita.

Tarjoaja vastaa, että kohteessa tehtävien töiden sääsuojauksesta siten, että aina milloin vesikate ei ole paikallaan tai ei ole vesitiivis, on työkohteeseen rakennettava omarunkoinen sääsuoja, jonka alla työt voidaan suorittaa. Sääsuojan on katettava koko vettä pitämätön alue sekä veden valuminen ympäröiviltä alueilta sääsuojan sisään on huolellisesti estettävä.

Kaikki hankkeen osapuolet kaikissa hankevaiheissa sitoutuvat terveellisen ja kosteusteknisesti toimivan rakennuksen toteuttamiseen.

Tilaaajan asettamien kosteudenhallintatavoitteiden toteutumista valvoo hankkeen aikana Tilaaajan edustaja tai erikseen hankkima ja nimeämä ulkopuolinen kosteudenhallintakoordinaattori (KHK). KHK huolehtii, että laadittujen kosteudenhallintaselvityksen ja –suunnitelman laatutavoitteet täyttyvät ja ne viedään kohteen toteutukseen.

Tarjoaja vastaa työnaikaisen kosteudenhallintasuunnitelman laatimisesta sekä valvoo yhdessä kosteudenhallintakoordinaattorin kanssa urakoitsijoiden ja toimittajien kosteudenhallintatoimenpiteitä.

Päätoteuttajan tulee huolehtia, että kosteusteknisen suunnittelun osalta noudatetaan kaikilta osin Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Päätoteuttajan laatiman rakennuslupavaiheen kosteudenhallintaselvityksen pohjalta tulee kohteelle laatia päätoteuttajan toimesta myös kosteudenhallintasuunnitelma.

Tarjoaja nimeää ja ilmoittaa tilaajalla riittävän pätevän työmaan kosteudenhallinnasta vastaavan työnjohtajan, joka valvoo, että kaikki kosteudenhallintaan liittyvät tarkastukset, mittaukset ja mahdolliset korjaavat toimenpiteet toteutetaan ajallaan ja suunnitellusti sekä dokumentoidaan asianmukaisesti.

## 9.5. Puhtaudenhallinta

Rakennustyöt tulee tehdä P1 puhtauden vaatimusten mukaisesti.

Ilmanvaihtojärjestelmien osalta luokituksesta poiketen ilmanvaihtokanaviston ja sen osien puhtauden mittaustuloksen keskiarvo saa olla enintään 0,2 g/m<sup>2</sup> visuaalisesti eli silmämääräisesti arvioituna. Tarkistus tehdään LVI 39-10409 ”Ilmanvaihtojärjestelmän puhtauden tarkastus” ohjeen mukaisesti.

Tarjoaja vastaa työnaikaisen puhtaudenhallinnan suunnitelman laatimisesta sekä valvoo yhdessä puhtaudenhallintakoordinaattorin kanssa urakoitsijoiden ja toimittajien puhtaudenhallintatoimenpiteitä. Kts. alla kuva P1 puhtauden etenemisen vaiheistuksesta.

EDELLYTYKSET JA TOIMENPITEET	TAVOITE	LOPPUSIIVOUS, VAIHE 1	ALAKATTOJEN UMMISTAMINEN	LOPPUSIIVOUS, VAIHE 2	PUHTAUDEN TODENTAMINEN	VASTAANOTTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• työmaan yleispuhtaus</li> <li>• työvälineiden ja asentamisen riittävä valmiusaste</li> <li>• alueen rauhoittaminen työmaaliikenteeltä</li> <li>• tiloissa ei tehdä enää rakennus- tai asennustöitä</li> <li>• siivouksen kanssa samanaikaisesti</li> <li>• tarvittavat osastoinnit ja painesuhteiden seurannat, jos tehdään osissa, huom. iv:n palvelualueet</li> <li>• rakennustavaroiden poisto tiloista</li> </ul>	<p>saavuttaa tiloissa puhtaustaso, jolla estetään rakennuspölyn joutuminen ilmanvaihtokanaviin toimintakokeiden aikana</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• suojausten poisto</li> <li>• ikkunoiden pesu</li> <li>• Kaikki pinnat ja tasot, myös alakattojen yläpuolisten rakenteiden puhdistus</li> <li>• irtolian ja pölyn poisto katto-, seinä-, kaluste- ja lattiapinnoilta, mukaan lukien lamput, lämmityspatterit, lattiakaivot ja sähkökotelo</li> </ul>	<p>ei pölyäviä töitä, kohdepoistojen käyttö sallitut työvaiheet: viimeistelyt, paikkamaalaukset, kittaukset, säätötyöt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tarvittaessa ikkunoiden ulkopintojen pesu</li> <li>• pinnoille laskeutuneen pölyn poisto</li> <li>• tahrojen poisto</li> <li>• lattiapintojen käyttöönottopuhdistus</li> </ul>	<p>ei pölyäviä töitä, kohdepoistojen käyttö sallitut työvaiheet: viimeistelyt, paikkamaalaukset, kittaukset, säätötyöt</p>	<p>KÄYTTÄÄN KALUSTEET JA MUUTTO</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• käytetään kengänsuojuksia, asennetaan roskikset, tarramatot ja tekstiilimatot käyntioville</li> <li>• huolehditaan, että ikkunat ja ovet ovat suljettuina sekä estetään pölyjen leviäminen, jos puhtaus on saavutettu lohkoittain</li> <li>• jokainen siivoaa jälkensä</li> </ul>	<p>PUHTAUDEN TODENTAMINEN alakattojen, kaikkien pintojen ja ilmanvaihtojärjestelmän puhtaudenarviointi</p>	<p>ALAKATTOJEN UMMISTAMINEN TOIMINTAKOKEET</p>	<p>PUHTAUDEN TODENTAMINEN pinna- ja tila-olosuhteilla</p>	<p>P1-tilojen ylläpitosiivoukset</p>

Vaiheistus P1

## 10. Hallinto ja toimitukset

### 10.1. Tilaajan organisaatio ja valtuudet

Vuokrasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää tilaaja. Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa osoitetaan vuokrasopimuksessa.

### 10.2. Tarjoajan organisaatio ja valtuudet

Tarjoajan tulee vuokrasopimuksessa nimetä työmaalle vastuullinen työnjohtaja.

### 10.3. Kirjaukset

Tarjoaja pitää asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa.

## 11. Työmaan työturvallisuus

### 11.1. Yleistä

Tarjoajan turvallisuuskoordinaattori luo rakennuskohteelle turvallisuusasiakirjan, ja sitä ylläpidetään ja päivitetään suunnittelun ja rakentamisen aikana.

Tarjoaja toimii turvallisuuskoordinaattorina myös Optoiden osalta, vaikkei töitä tilataisi tilaelementtirakennuksen yhteydessä.



Tarjoajan on huolehdittava siitä, että kaikki tarjoajan tähän työmaahan liittyvät työturvallisuusvelvoitteet ja erityisesti Valtioneuvoston asetuksen VNa 205/2009 mukaiset rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat noudatetuiksi. Vuokranantajan suunnittelijat vastaavat omalta osaltaan ko. asetuksen velvoitteista.

Vuokranantaja vastaa lisäksi kaikista em. asetuksen mukaisista päätoteuttajan velvoitteista.

## 11.2. Työsuojelun vastuuhenkilöt

Tarjoaja nimeää työmaalle työsuojelun vastuuhenkilön ja hänelle tarvittaessa sijaisen, jotka huolehtivat työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta osapuolten välisestä yhteistoiminnasta, tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta ja työmaa-alueen järjestyksestä ja siisteydestä.

## 11.3. Työmaaliikenne

Kaikki materiaalikuljetukset tulee tehdä saatettuna, niin että urakoitsijalla on tarvittava määrä henkilöitä varmistamassa kuljetusten toimittamisen rakennusalueelle niin, että ei ole minkäänlaista riskiä alueen käyttäjien tulla kuljetusten tielle. Kuljetukset ja kaikki työt jotka tehdään rajatun alueen ulkopuolella tulee suunnitella yhdessä koulun yhteyshenkilön kanssa. Tarvittaessa koulu järjestää opastusta oppilaille ja henkilökunnalle turvallisuusnäkökulmasta työmaan alussa ja työmaavaiheittain yhteisesti sovitun mukaisesti. Urakotusajan työnjohtajan tulee olla opastuksessa läsnä. Opastuksessa ja kaikessa työssä tulee huomioida myös alueella liikkuvat koulun ulkopuoliset henkilöt.

## 11.4. Työmaan järjestys ja siisteys

Tarjoajan laatii työmaata varten työmaasuunnitelman. Ko. suunnitelmassa osoitetaan työmaan kaluston, koneiden ja laitteiden sijainti, materiaalien varasto- ja vastaanottoalueet, jätteiden keräyspaikat ja muut rakennustyömaan järjestykseen, siisteyteen ja työturvallisuuteen oleellisesti vaikuttavat seikat, kuten työmaaliikenteen järjestäminen koulun toiminnan aikana sekä myös vapaa-ajalla.

**Huomioitava aina töissä ja töiden suunnittelussa koulun toiminta, ja se, että aluetta käytetään myös koulun ulkopuolisina aikoina.**

Hankkeen kaikkien urakoitsijoiden tulee noudattaa työmaasuunnitelmaa. Kunkin urakoitsijan on huolehdittava siitä, että urakoitsijan omat materiaalit ovat varastoituna niille osoitetuissa paikoissa ja työstä jäävät jätteet on toimitettu niitä varten oleviin keräyspisteisiin. Tarjoajalla on oikeus poistaa urakoitsijan tavarat tai jätteet niille kuulumattomilta paikoilta ao. urakoitsijan kustannuksella, jos urakoitsija kehotuksesta huolimatta ei siirrä niitä osoitettuihin paikkoihin.

## 12. Yhteiskuntavelvoitteiden hoitaminen

### 12.1. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset

Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan seuraavat tilaajavastuulain mukaiset selvitykset tarjouksen jätön yhteydessä ja päivitetty todistukset myös ennen sopimuksen solmimista

- vastuugroup.fi:n Luotettava Kumppani –yritysraportti tai
- Rakentamisen Laatu RALA ry:n pätevyysrekisteristä tulostettu ajantasainen yritysraportti sekä kaupparekisteriote tai todistus tai muu luotettava selvitys seuraavista:
- selvitys merkinnästä ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin,
- kaupparekisteriote tai kaupparekisteristä muutoin saadut vastaavat tiedot,
- selvitys siitä, ettei yritys ei ole merkittynä verovelasta johtuen verovelkarekisteriin tai viranomaisen antama todistus verovelan määrästä sen ylittäessä 10.000 euroa,
- todistus työntekijöiden eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty,
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista,
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä Suomessa
- todistus työntekijöiden tapaturmavakuutuksen ottamisesta

Todistusten aitous on pystyttävä toteamaan toimitetuista dokumenteista ilman selonottajan omia lisäselvityksiä. Mahdollisista ulkomaisista todistuksista on esitettävä suomenkieliset käännökset siinä laajuudessa, että keskeinen sisältö on todettavissa suomen kielellä. Mikäli toimitetuissa tiedoissa on joltain osin häiriömerkintä, muu puute tai tietoja ei ole kokonaan tai osittain saatavilla Luotettava Kumppani tai RALA -palvelujen kautta, sitoutuu vuokranantaja toimittamaan viipymättä tilaajan määrittämät lisäselvitykset.

Edellä esitettyjen todistusten ja selvitysten lisäksi on urakoitsijan toimitettava myös:

- vastuuvakuutustodistus
- selvitys tai riittävä vakuutus siitä, ettei urakoitsijaa työmaalla edusta tai sen johto- ja hallintotehtävissä muutoin toimi liiketoimintakiellossa oleva henkilö

Esitetyt tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla annettaessa kolmea kuukautta vanhempia ja niiden tulee olla ajantasaisina saatavissa hankinnan toteutuksen aikana. Jos sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, tulee vuokranantajan toimittaa tilaajalle 12 kk:n välein edellä mainitut selvitykset verojen ja eläkkeiden suorittamisesta. Sopimuksen mukaan edellytetään, että tilaajavastuutodistukset ovat voimassa koko urakan ajan.

Tilaaja ei hyväksy sellaista konsulttia tai urakoitsijaa, joka ei ole toimittanut edellä mainittuja selvityksiä. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu annettuun määräaikaan mennessä tai sen jälkeen muuten

käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lainmukaisella tavalla, on tilaajalla oikeus purkaa vuokrasopimus tai tätä edeltänyt vuokranantajan valintapäätös.

Vuokranantajan tulee sisällyttää nämä vaatimukset kaikkia suunnittelupalveluitaan ja aliurakoitaan koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimuksiin. Suunnittelu- tai aliurakkatarjouksen antajan tulee valtuuttaa aliurakan tilannut vuokranantaja esittämään rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset omalta osaltaan.

Mikäli hanke toteutetaan konsortiona, on kaikkien konsortion osapuolten esitettävä em. tilaajavastuulain mukaiset asiakirjat.

## 12.2. Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen

Tilaajan sopimussuhteessa oleva vuokranantaja voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana varmistaen yhteiskuntavelvoitteiden toteutumisen alihankintojensa osalta. Tämän pidemmälle ketjuttaminen ei ole sallittu.

## 12.3. Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

- Rakennuttaja edellyttää lakisääteisen kuvallisen ja veronumerolla varustetun henkilötunnisteen ehdotonta käyttöä ja esillä pitämistä työmaalla. Henkilö, jolla ei ole em. tunnisteita ja jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa, eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.
- Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla työskentelevillä vuokranantajan kaikilla työntekijöillä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöillä on työmaalla liikkueensa näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja, sekä mainittava henkilön nimi, veronumero ja, mikäli kyse ei ole itsenäisestä työnsuorittajasta, työnantajan nimi. Jokaisen urakoitsijan on ilmoitettava pääurakoitsijalle ennen työvaiheen aloittamista omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet, veronumerot ja syntymäajat tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.
- Pääurakoitsijan tulee huolehtia hankekohtaisten kulkulupien aliurakoitsija- sekä henkilötunnistehallinnoinnista sekä kulkulupien myöntämisestä ja käytön valvonnasta työmaalla. Kulkuluvan myöntäminen edellyttää henkilöllisyyden todistamista viranomaisen myöntämällä henkilökortilla tai ulkomaalaisten osalta vain passilla. Kulkulupaluetteloon merkitään vähintään työntekijän nimi, syntymäaika ja veronumero sekä työnantaja, työnantajan yritystunnus, luvan voimassaoloaika ja päättyneen kulkuluvan palautuspäivä. Ulkomaisen työntekijän osalta merkitään lisäksi työntekijän työnteke-oikeuden peruste ja liitetään luetteloon kopio henkilökortista tai passista. Työmaalla tulee olla esillä vertailu aliurakoitsija- ja kulkulupaluetteloista sekä urakoitsijoiden välisiä sopimussuhteita kuvaava kaavio.
- Pääurakoitsija perehdyttää työmaalla työskentelevät henkilöt ennen kulkuluvan myöntämistä. Perehdytyksessä on huomioitava myös työturvallisuus- (ja laatu-) riskit sekä kielitaitorajotteet. Perehdyttäminen ja sen sisältö on dokumentoitava. Pääurakoitsijan tulee

perehdyttämisen yhteydessä huolehtia, että työntekijät saavat tiedon työmaalla noudatettavista turvaohjeista.

- Pääurakoitsijan toimesta tehtävä perehdytys tehdään lähtökohtaisesti yhden kerran työmaalla toimivaa yritystä kohden. Näin ollen kunkin urakoitsijan tai aliurakoitsijan työmaalla työskentelevät henkilöt perehdytetään aina samalla kertaa. Mahdolliset poikkeamat edellä esitettyyn menettelyyn sovitaan työmaakokouksessa tai muussa yhteisesti sovitussa kokouksessa ottaen huomioon urakan laajuuden ja aikataulullisten tekijöiden vaikutukset kerralla perehdyttämisen mahdollisuuksiin.
- Rakennuttaja seuraa kuvallisten henkilötunnisteiden ja kulkulupien käyttöä muun muassa tarkastuksilla. Henkilöt, jotka rikkovat määräystä kuvallisten tunnisteiden ja kulkulupien käytöstä, poistetaan työmaalta.

## 12.4. Työnteko-oikeudet

Kaikissa tämän hankkeen urakkasopimuksiin liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä.

Rakennuttajan tulee edellyttää, että kaikki urakoitsijat liittyvät Veronumero.fi -palveluun, josta veronumerolain edellyttämät tiedot ovat keskitetysti saatavilla ja niissä tapahtuvat muutokset automaattisesti valvottavissa. Henkilö, jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa, eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.

Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuutus tai koko urakan ajan voimassa oleva E101- tai A1-todistus. Kopio edellä mainituista asiakirjoista tulee luovuttaa päätoteuttajalle ennen kuin kulkulupa voidaan myöntää. EU:n ulkopuolisilta kansalaisilta edellytetään lisäksi voimassa olevaa oleskelulupa, joka oikeuttaa työntekoon Suomessa. Jokaisen urakoitsijan tulee varmistaa omien yhteiskunnallisten velvoitteidensa lisäksi myös alihankkijoidensa työntekijöiden oleskeluluvat. Vastuu laittomasti maassa oleskelevien työntekijöiden palauttamisesta, palkoista aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisista seuraamusmaksuista on viimekätisesti rakennuttajan sopimuskumppanina toimivalla urakoitsijalla.

Tilajavastuulain mukaisesti tilaajalla on velvollisuus informoida ulkomaisia sopimuskumppaneitaan ja lähetettyjä työntekijöitä heitä valvovista viranomaistahoista. Suomessa toimivia ulkomaisia yrityksiä ja lähetettyjä työntekijöitä valvovat:

- aluehallintaviraston tilajavastuutarkastajat,
- aluehallintaviraston ulkomaalaistarkastajat sekä
- maahanmuuttovirasto.

Tilajaan ulkomaisten sopimuskumppaneiden tulee informoida lähetettyjä työntekijöitään heitä valvovista viranomaistahoista ennen työnteon alkamista. Päätoteuttajan tulee antaa lähetetyille työntekijöille vastaava informaatio työmaahan perehdyttämisen yhteydessä.

## 12.5. Rakentamisen tiedonantovelvollisuus

Jokainen urakoitsija toimittaa työmaan päätoteuttajalle kuukausittain ennalta sovitussa määräajassa Verohallinnon edellyttämät tiedot omista yhteisellä työmaalla työskennelleistä työntekijöistä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöistä. Yhteisen rakennustyömaan päätoteuttajalla on velvollisuus koota ja lähettää tiedot kaikista työmaalla työskennelleistä henkilöistä Verohallinnon määrittelemässä määräajassa Verohallinnolle, kun rakennushankkeen koko ylittää 15 000 euroa.

Kukin osapuoli rakennuttajasta alkaen ilmoittaa kuukausittain tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä Verohallinnolle. Urakkatietojen tiedonantovelvollisuus koskee arvonlisäverolaissa tarkoitettuja rakentamispalveluja, rakennustelineiden pystytys- ja purkutöitä sekä työvoiman vuokrausta. Tiedonantovelvollisuus syntyy, kun sopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 15 000 euroa. Tilaajilla on kuitenkin oikeus ilmoittaa tietoja myös alle 15 000 euron arvoisista sopimuksista.

Päätoteuttajan ja muiden urakoitsijoiden tiedonantovelvollisuutta koskevat vastuut ja velvoitteet jatkuvat urakan vastaanoton ja koko kohteen luovutuksen jälkeen mahdollisten virheiden ja puutteiden korjausten sekä jälki-, lisä- ja muutostöiden osalta, kunnes myös nämä työt on tehty. Päätoteuttajan tiedonantovelvollisuutta koskevien vastuiden päättymisestä todetaan yhteisesti jälkিতarkastuksessa ja kirjataan jälkিতarkastuspöytäkirjaan.

## 13. Tarjoajan kelpoisuusehdot

- Vähimmäisliikevaihto 2 000 000,- € /vuosi kolmen vuoden ajalta. Vahvistetut tilinpäätöstiedot on annettava kolmelta viimeksi kuluneelta tilikaudelta.
- Ammatillinen vastuuvakuutus: voimassa olevan toiminnan vastuuvakuutuksen vakuutussumma vähintään 1 000 000 €.
- Muut taloudelliset tai rahoitusta koskevat vaatimukset: yrityksen luottoluokitus täyttää vähintään Suomen asiakastieto Oy:n Rating ”A” tason tai muun selvityksen perusteella vastaavaa tasoa tai luokitusta
- Kaupparekisteriin merkitseminen: Tarjoaja on rekisteröity sijoittumismaansa kaupparekisteriin.
- Tarjoajayritys täyttää tilaajavastuulain (1233/2006 ja muutos 678/2015) mukaiset vaatimukset. Vaatimusten täytyminen tulee todentaa lain mukaisilla todistuksilla ja selvityksillä tai Luotettava kumppani –yritysräportilla tai Rakentamisen Laatu RALA ry:n yritysräportilla.
- Yrityksellä ei ole keskeneräisiä oikeusprosesseja tai kanteita Kuopion kaupungin tai sen tytäryhtiöiden välillä (tästä ei tarvitse toimittaa dokumenttia).
- Yrityksellä ei ole hankintalain mukaisia poissulkemisperusteita (tästä ei tarvitse toimittaa dokumenttia).

## 14. Tarjous

### 14.1. Tarjouksen muoto

Tarjouksen tulee olla hankinta-asiakirjojen mukainen. Tarjoukseen ei saa liittää ehtoja ja siihen on liitettävä pyydetty erittelyt ja asiakirjat. Tarjouksen tulee toimittaa Tilaaajan tarjouksaavakkeella. Tarjouslomakkeeseen tulee täyttää kaikki kohdat.

Tarjous tulee antaa muodossa kokonaisvuokra koko vuokrakaudelle (alv 0 %). Tarjouksen vuokrahinnan tulee sisältää kaikki täysin käyttövalmiin lopputuotteen toimituksesta aiheutuneet kustannukset.

Vuokrahinta annetaan tarjouksaavakkeen mukaisesti koko vuokra-ajalle.

Hankintaa koskevien asiakirjojen julkisuuden osalta noudatetaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lainsäädäntöä. Tarjousasiakirjat ja muut hankintaan liittyvät selvitykset ovat pääsääntöisesti julkisia, kun sopimus on tehty. Asianosaisella, esim. tarjoajalla, on kuitenkin oikeus saada tieto em. asiakirjoista heti, kun päätös on tehty ja pöytäkirja tarkastettu. Tarjoajaa pyydetään yksilöimään ja merkitsemään tarjouksestaan ne tiedot ja asiakirjat merkinnällä SALAINEN, jotka ovat salassa pidettäviä, esim. liikesalaisuudet. Salassa pidettävät asiakirjat on sijoitettava erilliselle tarjouksen liitteelle. Tarjoajan on huomattava, että julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaisella on aina oikeus saada tieto tarjousten vertailussa käytetystä hinnasta ja muusta tekijästä.

### 14.2. Tarjousten vertailuperusteet

Hyväksytyistä tarjouksista valitaan Tilajalle halvin tarjous on kokonaisvuokrahinta.

Vertailuhintana tarjouksissa käytetään kokonaishinta koko vuokra-ajalle € (alv 0 %).

Laskennassa ei käytetä indeksikorotusta.

Päätös option/ optioiden käytöstä annetaan hankintapäätöksen yhteydessä. Tilaja voi tilata option / optiot myös erillishankintana.

### 14.3. Tarjoussuunnitelmat, selvitykset ja asiakirjat

Tarjoukseen on liitettävä seuraavat suunnitelmat, selvitykset ja asiakirjat:

- asemapiirustus
- pohjapiirustus
- vesikattopiirustus
- leikkaukset ja julkisivut
- havainnepiirustukset
- rakennustapaselostus
- tilaluettelo

- järjestelmäselostukset
- selvitys taloteknisistä tiloista (esitettyinä pohjapiirustuksessa)
- pihasuunnitelma
- Rakennuksen palotekniset ratkaisut
- Todistukset/ selvitykset kelpoisuuskaavojen täyttymisestä
- Toimittajan tilaohjelma täytettynä

#### 14.4. Vaihtoehtotarjoukset ja rinnakkaistarjoukset

Tilaa ei oteta huomioon vaihtoehtotarjouksia.

Tilaa ei oteta vastaan rinnakkaistarjouksia. Tarjoajan tulee jättää yksi tarjous, joka vastaa tarjouspyyntöä.

#### 14.5. Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta kuitenkin enintään kolmen (3) kuukauden ajan tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

#### 14.6. Tarjouksen antaminen

Tarjous tulee jättää 2.1.2024 klo 12.00 mennessä Sokobid -tarjousalustan kautta. Tilaa ei maksa korvausta tarjouksen laadinnasta.

#### 14.7. Tarjousten avaus

Tarjoukset avataan tilaajan toimesta mahdollisimman pian tarjousten jättämisen jälkeen. Tarjouksen tekijät eivät saa osallistua avaustilaisuuteen.

#### 14.8. Tarjousten käsittely

Tilaa käsittelee, hyväksyy tai voi hylätä tarjouksen hankintalaissa esitetyin perustein. Tarjoukseen tulee liittää tarjouspyynnössä pyydetyt liitteet. Jos tarjouksessa tai osallistumishakemuksessa olevat tiedot tai asiakirjat ovat puutteellisia tai virheellisiä taikka jotkut asiakirjat tai tiedot puuttuvat, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Edellytyksenä on, että menettelyssä noudatetaan hankintalain säädäntöä ja muuta lainsäädäntöä, mm. hankintalain 3 §:ssä säädettyjä periaatteita kuten syrjimättömyys- ja suhteellisuusperiaatetta. Hyväksyttävistä tarjouksista valitaan halvin tarjous.

Tilaa voi jättää hyväksymättä tarjoukset, joiden hintataso on liian korkea tai muusta perustellusta syystä tai jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, että suunniteltua palvelua ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista toteuttaa tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla, vaan kaupunginhallitus päättää toteuttaa hankkeen esim. kaupungin omana investointina.

## 14.9. Lisätiedot

Mikäli viitesuunnitelmissa tai muissa hankinta-asiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, kysymykset tulee lähettää Sokopro 2.0 projektipankin kautta 13.12.2023 klo 12.00 mennessä.

Lisäselvitykset ja muut mahdolliset lisätiedot tilaaja tulee toimittamaan Sokopro 2.0 projektipankin kautta 18.12.2023 klo 12.00. Muita lisätietoja ei katsota tilaajaa sitoviksi.

Tilaja edellyttää, että tarjoaja on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista.

## 15. Erimielisyydet

### 15.1. Riitaisuuksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

29.11.2023

Kuopion Tilapalvelut