

Hankasalmen koulukeskus – alustava tarjouspyyntö

Viite: hankintailmoitus, HILMA-ilmoitusjärjestelmän nro: 2018-010561

Tilaaajan tiedot

Hankasalmen kunta
Ympäristö- ja tekniset palvelut
Keskustie 41, 41520 Hankasalmi



Hankasalmen koulukeskus – alustava tarjouspyyntö

1. Hankinnan tausta ja kunnan keskeiset tavoitteet

Nykyisen Hankasalmen yhtenäiskoulun koulurakennuksen kunto aiheuttaa rakennuksen käyttäjille terveysriskin, samoin Kivikoulun tiloissa on ilmennyt henkilökunnan oireilua. Nykyisen rakennuksen käytölle on saatu ehdollinen lupa (kunnes uusi valmistuu) ja edellytyksenä on, että uudet turvalliset ja terveelliset tilat tehdään vuoden 2020 loppuun mennessä.

Hanke käsittää Hankasalmen yhtenäiskoulun nykyisten rakennusten purkamisen, Kivikoulun osittaisen peruskorjauksen tai purkamisen ja uudisosan rakentamisen. Nykyisen rakennuksen peruskorjaus ei ole taloudellisesti kannattavaa, eikä korjauksella voida saavuttaa luotettavasti sellaista lopputulosta, jolla taataan käyttäjien turvallinen ja terveellinen käyttö.

Uuden koulurakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon uuden opetussuunnitelman mukaiset monialaiset ja laaja-alaiset oppimiskokonaisuudet ja niiden toteuttaminen rakennettavissa tiloissa. Tilojen tulisi vastata myös tulevaisuuden oppimisympäristön tarpeisiin ja hankkeelle asetettuihin pedagogisiin tavoitteisiin, jotka on kirjattu opetussuunnitelmiin.

Toimintaympäristön turvallisuus ja turvallinen koulutie tulee varmistaa suunnittelun yhteydessä.

Käyttäjän asettamia keskeisiä tavoitteita ovat:

- toiminnallisuus ja tilojen käytön tehokkuus
- tilaratkaisujen muuntojoustavuus
- tilojen sisäilmaolosuhteet
- akustiikka
- tilojen valaistus
- tietotekniset ratkaisut, soveltuvuus uuden tekniikan käyttämiseen
- tekniikan käytettävyys

Alueen rakennuksista kaksi on merkitty Keski-Suomen museon toimesta maakunnallisesti merkittäviksi rakennuksiksi. Tilaaja pyytää lausunnot rakennusten purkamisesta Keski-Suomen museolta erikseen koulurakennuksesta ja Kivikoulusta.

Rakentaminen on toteutettava siten, että osa nykyisistä koulurakennuksista on käytössä rakentamisen ajan.

Muut tilaajan keskeiset hankinnalle asetetut tavoitteet ja erityisvaatimukset ovat kuvattu hankesuunnitelmassa (liite 1).

2. Tarjoajan kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimukset

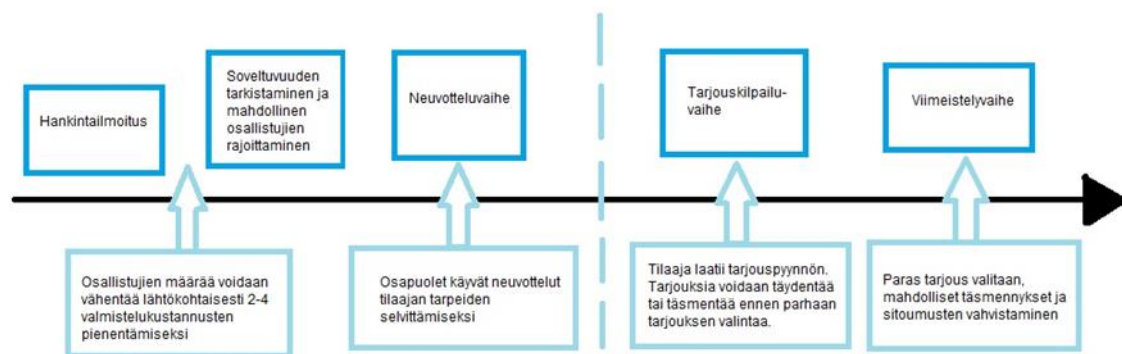
Päästökseen mukaan hankintamenettelyyn, tarjoajan on täytettävä rahoituksellista ja taloudellista tilannetta, sekä teknistä suorituskykyä ja ammatillista pätevyyttä koskevat vaatimukset, jotka on lueteltu hankintailmoituksessa. Mikäli tilaaja katsoo olosuhteiden muuttuneen hankintaprosessin aikana, tilaajalla on oikeus pyytää osallistumishakemuksessa edellytetyt todistukset kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

3. Neuvotteluvaiheeseen valittavien tarjoajaehdokkaiden valintaperusteet

Tilaaja valitsee osallistumishakemuksen jättäneistä ehdokkaista neuvottelumenettelyyn kolme (3). Jos vaatimukset täyttäviä ehdokkaita on enemmän kuin kolme, valinta suoritetaan pisteyttämällä yrityksen teknistä suorituskykyä ja ammatillista pätevyyttä koskevat vaatimukset, kuten suunnitteluryhmän (suunnittelupäällikkö, pääsuunnittelija/arkkitehti, rakennesuunnittelija, LVISA-suunnittelijat) yritys- ja henkilöreferenssejä aikaisemmista vastaavista hankkeista, työmaa-aikaisen organisaation kokoonpanoa ja avainhenkilöiden referenssejä.

4. Hankintamenettely

Hankintamenettelynä on kilpailullinen neuvottelumenettely, jossa esivalinnan perusteella valitaan ehdokkaat neuvotteluihin ja varsinaiseen tarjouskilpailuun. Hankinnan arvioitu kokonaishinta on EU-kynnysarvon ylittävä. Kilpailullisen neuvottelumenettelyn käyttäminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi siksi, että suunnittelussa on useita vaikeita ongelmia, jotka edellyttävät innovatiivisia ratkaisuja. Menettelyn kulku on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulku

Ehdokkaiden on merkittävä tarjoukseensa sisältyvät asiakirjat salassa pidettäväksi merkitsemällä salassa pidettävä tieto ja perustelemalla salassapito oikeudellisesti merkitsemällä asianomainen lainkohta, johon salassapito perustuu asiakirjan oikeaan yläkulmaan siten kuin laissa on säädetty.

Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankinta hankintalainsäädännössä mainitusta perustellusta syystä. Tarjoajalle ei makseta korvausta tarjouskilpailuun osallistumisesta.

Hankasalmen kunta toimii hankkeen neuvotteluvaiheessa tilaajana. Kunnan keskeinen rooli tilaajana ja loppukäyttäjänä mahdollistaa kunnan tavoitteiden toteuttamisen hankinnan ominaisuuksia määritettäessä. Rahoitusratkaisusta riippuen tilaaja voi vaihtua, mutta kunta pysyy hanketta ohjaavana käyttäjänä.

5. Urakan määrittely

Hanke toteutetaan KVR-urakkamuotona, kilpailullisella neuvottelumenettelyllä uudisrakennushankkeena, huomioiden Monitoimitalon ja Kivikoulun hyötykäyttö. KVR-urakan maksuperusteena on kiinteä kokonaishinta. Rakennuspaikka sijaitsee nykyisellä koulumäen alueella.

KVR-urakassa urakoitsijan kokonaisvastuu alkaa suunnittelusta ja päättyy takuuajan päättyessä. Tilaajan ja KVR-urakoitsijan välille solmitaan urakkasopimus, joka sisältää suunnittelun sekä rakennus- ja talotekniset urakat. Urakkasopimus tehdään kunnan ja /tai rahoittajan kanssa. KVR-urakoitsija tekee muut urakoiden sopimukset alihankintasopimuksina omiin nimiinsä. KVR-urakoitsija toteuttaa kaikkien suunnittelualojen osalta suunnittelun tietomallisuunnitteluna ja tekee yhdistelmämallit. Urakka sisältää rakennuksen purkamisen ja tontin kunnostuksen.

KVR-urakoitsija

- vastaa suunnitelmien laatimisesta ja niiden toteutuksesta
- tekee työmaa- ja turvallisuussuunnitelmat, laadun- ja kosteudenhallinta- sekä puhtaudenhallintasuunnitelmat

KVR-urakassa hankkeen jokaisella osapuolella on sopimuksessa määritellyt yksilölliset velvoitteet ja niihin liittyvät kaupalliset ja sopimukselliset seuraamukset sen varalta, että osapuoli suoriutuu huonosti sille asetetuista velvoitteista. Tässä korostetaan sitä, että urakoitsija vastaa alihankkijoiden toiminnasta kuten omastaan.

6. Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

Rakennuspaikan osoite on Kirkkotie 3, 41520 Hankasalmi. Kaavaan ja tonttiin liittyvät asiat ovat kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa (liite 1).

Kohteen käyttäjien henkilömäärä on yhteensä 480 henkilöä. Henkilöstö- ja työskentelytiloja tarvitsevat opetushenkilöstön lisäksi hallinnon-, oppilashuollon-, keittiön-, siivouksen- ja kiinteistöhuollon henkilökunta. Tilaohjelman perusteena olevat oppilas- ja henkilömäärät ovat hankesuunnitelman liitteessä.

Koulun tavoitehinta-arvio on yhteensä 13 637 000 € alv 0 %. Kustannus vastaa 2 500 €/brm².

Koulun tavoitehinta-arvio yhdessä päiväkodin kanssa on yhteensä 14 757 000 € alv 0 %. Kustannus vastaa 2 400 €/brm². Päiväkodin toteutus päätetään hankintaprosessin neuvotteluvaiheessa.

Hankkeen laajuutta ja kustannusarviota on tarkemmin kuvattu hankesuunnitelmassa.

7. Hankintapäätös, hankinnan organisaatio ja sen aikataulu

Hankkeen toteutuksessa tilaajan edustajina toimivat kiinteistöjohtaja, hankeohjausryhmä. KVR-sopimuksen solmimiseen saakka hankinnan ja rakennuttamisen konsultoinnissa toimivat WSP Finland Oy:stä rakennuttajakonsultit Juhani Koponen ja Ilkka Mattila ja hanke-suunnitteluarkkitehteinä toimivat Monika Gardini ja Mika Kurth. Toteutuksen aikainen tilaajan rakennuttaja-valvoja nimetään myöhemmin.

Tarjosten arvioinnin jälkeen kunnanhallitus käsittelee urakoitsijavalinnan ja kunnanvaltuusto tekee lopullisen urakoitsijavalinnan. Urakoitsijavalinta, hankintapäätös ja KVR-urakkasopimuksen allekirjoitus on alustavasti suunniteltu tehtäväksi joulukuussa 2018.

Hankinnan alustava aikataulu on kuvattu liitteessä 2.

8. Hankintarajat

Tässä tarjouspyynnössä hankintarajoilla tarkoitetaan määrittelyä, jonka mukaan jaetaan käyttäjän ja tilojen omistajan sekä urakoitsijan vastuu hankkeen sisältämien julkisten hankintojen toteuttamiseksi. Urakoitsijan omaan suoritusvasteeseen kuuluvat hankinnat eivät ole Julkisen hankintalain alaisia.

Tilaaaja suorittaa erillishankintoina av-päätelaitteet. Käyttäjä suorittaa erillishankintana opetusvälineiden, atk-laitteiden ja irtokalusteiden hankinnan.

9. Riskien jakaminen

KVR -urakkamuodossa kummallakin osapuolella, tilaajalla ja urakoitsijalla on sopimuksessa määritellyt velvoitteet ja niihin liittyvät oikeudelliset seuraamukset sen varalta, että osapuoli laiminlyö tai suoriutuu huonosti asetetuista velvoitteista.

Riskien jako perustuu KVR-urakkasopimukseen. Tässä korostetaan sitä, että KVR-urakoitsija vastaa alihankintana tehtävästä suunnittelusta ja urakoinnista kuten omastaan.

10. Hankinnan ratkaisuperuste ja arviointiperusteet

Hankinnan ratkaisuperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus eli urakan voittaa tarjous, joka on hankintayksikön (Hankasalmen kunta) kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras. Hinnan ja laadun painoarvot sekä arviointiperusteet yksilöidään jäljempänä esitettävien pääkohdin.

11. Hankinnan laadulliset arviointiperusteet

Tarjouksesta sen arvioinnissa annettava enimmäispistemäärä on 280 pistettä. Tarjouksen hinnan painoarvo on 65% ja laadun 35%, joten sekä hintapisteiden enimmäismäärä on 182 ja laatupisteiden enimmäismäärä on 98 pistettä. Kunkin kohdan pistemäärä arvioidaan asteikolla 0 – 100 % ja kullekin kohdalle alakohdineen määritetään lisäpainotus.

Tarjosten laatuarviointi suoritetaan käyttäen seuraavaa pisteytystaulukkoa:

0 %	ei ehdotusta tai ehdotus ei täytä minimivaatimuksia
10 %	erittäin heikko ehdotus
20 %	huomattavasti alle odotusarvon
30 %	selvästi alle odotusarvon
40 %	hieman alle odotusarvon
50 %	odotusarvoa vastaava
60 %	hieman odotusarvon ylittävä
70 %	odotusarvon selvästi ylittävä
80 %	odotusarvon huomattavasti ylittävä
90 %	erittäin hyvä ehdotus
100 %	erinomainen ehdotus

Laatuarvioinnin yhteenlaskettujen pisteiden enimmäismäärä on 98 pistettä. Parhaat laatu-pisteet saaneelle tarjoukselle annetaan täydet 98 pistettä ja muiden tarjousten yhteenlas-kettuja laatupisteitä verrataan korkeimman laatupistemäärän saaneeseen tarjoukseen tar-jousten laatupistemäärien välisessä suhteessa.

Tarjousten laadulliset arviointiperusteet ovat seuraavat:

Koulukeskuksen rakennusympäristöön liittyvät ansiot (alustavasti 10 pistettä)

- Rakennusten ja niiden sijoittelun ansiot
- Rakennuksen soveltuvuus ympäristöön
- Sisätilojen luonne ja viihtyvyys

Koulukeskuksen rakennusalueen käytön liikennevirtojen turvallisuus (alustavasti 15 pis-tettä)

- Uuden koulurakennuksen ja sen käytön liikennevirrat tukeutuvat ja liittyvät saumatto-masti ympäristöön, ulkoliikunta-alueisiin ja jääviin rakennuksiin
- Liikenneturvallisuusratkaisun ansiot
- Liikenneturvallisuusratkaisun ansiot, kun lisäksi hankkeen optiona tarkasteltava päivä-koti (Hankesuunnitelma, kohta 4.1.1.) on sijoitettu samalle rakennusalueelle

Käyttö- ja varustelun turvallisuus (alustavasti 10 pistettä)

- Rakennuksen ja sen piha-alueen valaistusratkaisut
- Ratkaisuehdotuksen toimivuus käyttöturvallisuuden näkökulmasta
- Turvallisuusnäkökohtien huomioon ottaminen, valaistusta mukaan lukematta, raken-nuksen teknisessä varustelussa

Rakennusta ja oppimisympäristöä koskevien suunnitelmien ansiot koulukeskuksen pedagogisiin painoalueisiin (alustavasti 10 pistettä)

- Liikkuva koulu –toiminta sekä lukion suunnistuslukio- ja liikuntalinjatoiminta
- Joustava perusopetus
- Kulttuuripolku-kulttuuriopetussuunnitelma

Tilojen joustavuus ja muunneltavuus (alustavasti 15 pistettä)

- Eri tilojen yhdistäminen, jakaminen ja muokkaaminen eri pedagogisiin käyttötilanteisiin
- Tilojen joustavuus ja muunneltavuus ulkopuolisten käyttäjäryhmien ja käyttöaikojen (esimerkiksi yhdistysten iltakäyttö) ja muun kuin pedagogisen käytön kannalta

Uuden koulurakennuksen talotekniset (vähimmäisvaatimukset ylittävät) erityisansiot (alustavasti 15 pistettä)

Lämmitysjärjestelmiin liittyvät erityisansiot:

- Aurinkokeräinten ja paneelien sekä maalämmön ja tekojääradan hukkalämmön hyödyntäminen

Ilmanvaihtojärjestelmään liittyvät erityisansiot:

- Viilennettyjen ja jäähdytettyjen ilmanvaihtokanavien eristämisen ratkaisu;
- Muuntojouston toteuttamisen helppous opetustiloissa tilojen käyttötarkoituksen muuttuessa tai tilamuutoksien yhteydessä (ts. tulo- ja poistoilmanpäätelaitteiden sijoitusratkaisu)
- Olosuhdehallinnan energiataloudellisuus sekä ohjausjärjestelmän toimintavarmuus ja käytettävyys

Purettavat rakennukset (alustavasti 8 pistettä)

- Purettavien rakennusten ympäristönäkökohdat (purkumateriaalien uudelleenkäyttö). Purkutöiden organisoinnin tehokkuus ja turvallisuus käyttäjien kannalta (liikenneturvallisuus, väistötilatarpeen minimointi, tilojen jatkuvan käytön sekä perus- että ulkopuolisille käyttäjille, mahdollistaminen)

Rakennusaikaisesti tavoiteltu laatutaso/takuuajan pituus (alustavasti 15 pistettä)

- Urakoitsijan lupaama takuuajan pituus pisteytetään siten, että 6,5 vuoden takuu aika tuo enimmäismäärän eli 10 laatupistettä. Asetetun taulukon mukaan tavanmukainen kahden vuoden takuu tuo tarjoajalle yhden laatupisteen ja aina puolella vuodella lisääntynyt aika kerrallaan yhden lisäpisteen siten, että 6,5 vuoden takuu aika tuo täydet 10 pistettä.

12. Tarjouksen hinta ja hinnan arviointiperusteet

Hintatarjous tehdään tarjouspyynnön liitteenä toimitettavan tarjouslomakkeen mukaisesti. Tarjoushintaa ei sidota indeksiin. Tarjouspyynnön urakkasopimusluonnoksen ja muiden asiakirjojen mukainen hintatarjous on annettava muodossa Alv. 0% + Alv 24%. Tarjous-hinta käsittää kaikki urakan toteuttamisen edellyttämät kustannukset.

Enimmäispistemäärän hintapisteistä (182 pistettä) tuottaa tarjous, jonka kokonaishinta on halvin. Muiden hintapisteet saadaan vertaamalla annettuja hintoja halvimman hinnan antaneen tarjouksen hintoihin ja niiden tuomiin enimmäispisteisiin (182 pistettä)

13. Toimittajan valinta

Hankinnan toimittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen esittänyt yritys, jonka saavuttamat yhteenlasketut laatu- ja hintapisteet ovat korkeimmat.

14. Rahoitus

Kunta on suunnitellut toteuttavansa hankinnan leasingvuokraus-mallia käyttäen. Malli sisältää kunnan lunastusoikeuden/velvollisuuden. Tämän mukaisesti tilaajalla on mahdollisuus lunastaa kohde määritetyn ajanjakson jälkeen kohteen käyttöönottoajankohdasta lukien. Tässä mallissa rahoittaja hankkii yhdessä tilaajan kanssa rakennetut kohteet yhteisesti sovitulla hinnalla. Tilaaja kilpailuttaa hankkeen rahoituksen syksyllä 2018. Rahoitus-sopimuksen synnyttyä kohteen maksuliikenne siirtyy rahoittajalle.

15. Vakuudet ja vakuutukset

Kohteen rakentamisaikaisesta vakuudesta sovitaan KVR-urakkasopimuksessa YSE 1998 sopimusehtojen mukaisesti.

Kohteen rakennusaikaisesta vakuuttamisesta sovitaan KVR-urakkasopimuksessa. Vakuudeksi hyväksytään pankki- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus. Lisäksi urakoitsijalla tulee olla jatkuvasti voimassa oleva vastuuvakuutus ja se tulee toimittaa tilaajalle pyydettyä todistus em. vakuutuksen voimassaolosta. Todistus vakuutuksen voimassaolosta tulee kuitenkin esittää viimeistään kolmen kuukauden kuluttua urakan aloittamisesta.

Tilaaja ottaa rakennuksen käyttöönoton yhteydessä kiinteistölle rakennuksineen kiinteistöjen täysarvovakuutuksen.

16. Laskutus ja maksuehdot

KVR-sopimukseen laaditaan yhteisesti maksuerätaulukko, jonka maksuerien maksuaika on 14 pv netto. (Rahoitussopimuksessa 21 pv netto voi tulla kyseeseen.)

17. Urakkasopimus ja sopimusehdot

Myöhemmin hankintaprosessissa laadittava urakkasopimusluonnos on laadultaan KVR -mallin mukainen. Sopimuksen siirtäminen kolmannelle ilman toisen osapuolen suostumusta ei eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta ole sallittua. Sopimusluonnokseen sisältyy urakan viivästymistä ja sopimuksen vastaista toimitusta koskevat sanktiot samoin kuin takuuaikaisen ilkvallan korvaamista koskevat määräykset.

Toimeksiannossa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Tarjousten on oltava voimassa kolme kuukautta viimeisestä tarjousten jättöpäivämäärästä.

Hankinnasta tehdään kirjallinen sopimus Hankasalmen kunnan tai rahoittajan ja valitun urakoitsijan kesken. Valitun urakoitsijan ja Hankasalmen kunnan tai rahoittajan välille syntyy sitova sopimus hankinnan kohteesta vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen. Hankasalmen kunta tai rahoittaja ei allekirjoita sopimusta ennen kuin hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Hankintayksikkö ei saa tehdä hankintasopimusta ja panna hankintapäätöstä täytäntöön ennen kuin 14 päivää on kulunut siitä, kun tarjouskilpailussa mukana olleet tarjoajat ovat saaneet hankintapäätöksen muutoksenhaku- ja hankintaoikaisuohjeineen tiedoksi. Hankintapäätös tulee olla lainvoimainen ennen sopimuksen allekirjoitusta.

Sopimus- ja työmaakieli on suomen kieli.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksesta johtuvat riitaisuudet, joita ei saada sopijapuolten kesken sovituksi, jätetään ensimmäisenä oikeusasteena Keski-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

19. Tarjouksen jättäminen

Tarjoukseen tulee liittää arvioinnin mahdollistava aineisto. Tarjouksen tulee sisältää mm.:

- Allekirjoitettu tarjouskirje
- Täytetty tarjouslomake (toimitetaan myöhemmin)
- Luonnossuunnitelmat
- L1-tason rakennustapaselostus ja talotekniikan toimintajärjestelmien kuvaukset
- Tietomalliaineisto ja tietomalliselostus
- Viisi kappaletta eri tilojen havainnekuvia kalusteineen
- Terve Talo-toiminnan ja kuivaketju 10 –periaatteiden noudattamisen kuvaus
- Kosteudenhallintasuunnitelma

Tarjous yksilöidään tarjoajan nimellä. Tarjous jätetään sähköiseen tarjousjärjestelmään (SokoPro) 3.12.2018 klo 14.00 mennessä (alustava aikataulu).

20. Muuta

Tarjouspyynnön vastaanotettuaan on tarjoajan ilmoitettava sähköpostiosoite, johon tilaaja voi lähettää lisätietoja.

Tarjousasiakirjat ovat saatavissa vain suomen kielellä.

Hankasalmen kunta 15.5.2018

Matti Mäkinen
Kunnanjohtaja

Tomi Jylänki
Kiinteistöjohtaja

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankinnan alustava aikataulu