

1. Yleistä

1.1. Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu on Keravan kaupungin omistama vuokratyöyhtiö. Tavoitteemme ei ole tuottaa voittoa. Yhtiön liikevaihto koostuu vuokratuloista ja käyttökorvauksista. Asuntoja ja kiinteistöjä ylläpidetään, huolletaan ja kunnostetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla. Toiminnassamme huomioimme niin asiakkaat, toimintamme laadun, taloudellisuuden, omistajan ja ennen kaikkea pyrimme pitämään kiinteistömme mahdollisimman hyvässä kunnossa ja näin ollen lisäämään asumisviihtyvyyttä.

Asuntojen kunnosta pidetään hyvää huolta ja asunnot tarkastetaan asukkaan vaihtuessa ja määräajoin sekä kunnostetaan tarpeen mukaan. Asuntojen kunnostuksen ohella panostamme voimakkaasti kiinteistöjen energiansäästö- ja muuhun korjaustoimintaan energiakustannusten nousun minimoimiseksi ja asumisviihtyvyyden parantamiseksi. Kiinteistökanta on pääosin rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla.

1.2. Kilport-palvelu

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu käyttää tämän hankinnan kilpailuttamisessa sähköistä Kilport -kilpailutuspalvelua. Hankinta julkaistaan myös HILMA- ilmoituskanavalla osoitteessa <https://www.hankintailmoitukset.fi> . Hankinta-asiakirjat ovat avoimesti ladattavissa Kilport-palvelusta, osoitteesta <https://kilport.fi>.

2. Hankinnan kuvaus

Urakka sisältää sisä- ja ulko- ja kolmen Keravalla sijaitsevan kiinteistön: Ahjontie 7, Marttilankatu 12, Pajukatu 2 vesikatteiden sekä aluskatteiden uusimisen kunnostustyöt liittyvine töineen tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti suoritettuina.

Urakkaan kuuluu vesikaton uusimisen detaljisuunnittelu ja suunnitelmien hyväksyttäminen etukäteen tilaajalla.

Urakkamuotona on kiinteä hintainen kokonaishintaurakka. Urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Pääurakoitsijalle kuuluvat YSE 1998 1-2§:n mukaiset pääsuoritusvelvollisuudet sekä sivuvelvollisuudet. Pääurakoitsija vastaa YSE 1998 3-4§:n mukaisista työmaan johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista niiltä osin, kuin näitä ei ole erikseen rajattu pois tai lisätty.

2.1. Sopimusaika

Töiden alustava aloitusaika on keväällä 2026.

Maksimi työaika on kiinteistöittäin seuraava:

- Ahjontie 7: 8 viikkoa
- Marttilankatu 12: 6 viikkoa
- Pajukatu 2: 4 viikkoa

Työt saa aloittaa, kun urakoitsijoille on kirjallisesti ilmoitettu hankintapäätös, hankintapäätöksen muutoksenhaku-aika on päättynyt, hankintasopimus on syntynyt kirjallisen urakkasopimuksen allekirjoittamisella, rakennustyövakuutus on otettu, rakennuslupa on lainvoimainen, rakennusajan vakuus on toimitettu ja työaikataulu ja turvallisuus- sekä laatusuunnitelma on toimitettu. Rakennustöiden alustava aikataulu on esitetty liitteessä Urakkaohjelma. Lopullinen rakennusaikataulu sovitaan valitun urakoitsijan kanssa.

2 (11)

Rakennuslupan vuoksi valitulta urakoitsijalta vaaditaan ennen töiden aloittamista nimetty, rakennusvalvonnan hyväksymä vastaava työnjohtaja Ahjontie 7:n osalta. Vaihtoehtoisesti urakoitsija voi tarjota työtä siten, että työn vastaava työnjohtaja tulee tilaajan puolelta ja urakoitsijalle kuuluu pelkästään työmaan varsinainen työnjohto.

2.2. Hankintamenettely

Hankinta toteutetaan hankintalain (1397/2016) 32 § mukaisella avoimella menettelyllä mainitun lain kansallisen kynnysarvon ylittävänä rakennusurakkana. Tarjous kaikkine asiakirjoinaan on tehtävä suomen kielellä. Osatarjouksia tai vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä.

Rinnakkaiset tarjoukset voidaan hyväksyä, mikäli tarjousten eroavaisuus perustuu telinetöiden osuuteen. Mikäli tarjoaja antaa rinnakkaisen tarjouksen, rinnakkainen tarjous tulee tehdä siten, että se täyttää tarjouspyynnön kaikki vaatimukset ja tarjouksen mukana vaaditut liitteet. Rinnakkainen tarjous on aina erillinen oma tarjouksensa. Rinnakkaisia tarjouksia saa antaa enintään kaksi (2) kappaletta. Teknisesti rinnakkainen tarjous annetaan siten, että tarjousasiakirjat sisältävät kaksi (2) erisisältöistä tarjouserittelylomaketta.

Lopullinen hankintapäätös kohteen toteutuksesta tehdään Kiinteistö Oy Nikkarinkruunun hallituksessa eli urakan aloittaminen edellyttää, että Kiinteistö Oy Nikkarinkruunun hallitus sekä viranomaiset ovat hyväksyneet hankkeen kaikilta osin. Tilaajalla on oikeus keskeyttää hankintamenettely, mikäli yksikin edellä mainituista tahoista ei myönnä lupaa hankkeen aloittamiseen.

Tarjousten tulee olla sitovana voimassa vähintään kolme (3) kuukautta tarjouspyynnössä ilmoitetusta viimeisestä tarjouksen sisäänjättöpäivästä lukien.

2.2.1. Hankintamenettelyn yleisiä periaatteita

Julkisessa hankinnassa annettu tarjous on tekijänsä sitova ja velvoittava. Tarjousajan päätyttyä tarjousta ei voi muuttaa eikä yksipuolisesti peruuttaa. Hankintamenettelyyn annettu tarjous sitoo sen antajaa eikä annettua tarjousta voida peruttaa sen jälkeen, kun tarjouksen sisältö on tullut tarjouksen vastaanottajan tietoon. Tarjous on toimitettava hankintayksikölle tarjouspyynnössä ilmoitettuun osoitteeseen, pyydetyllä tavalla ja annetussa määräajassa. Vastuu tarjouksen toimittamisesta oikein on tarjouksen tekijällä.

Tarjouksen tulee olla tarjouspyynnön mukainen eikä se saa sisältää omia ehtoja. Vaatimus on ehdoton ja koskee niin tarjoajan soveltuvuutta, tarjouksen sisältöä, pyydettyjä asiakirjoja kuin myös tarjouksen liitteitä. Tarjouksessa annettu hinta on lopullinen eikä sitä voi muuttaa tai tinkiä. Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tilaajan edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat sellaisiksi ettei tilaaja voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan. Tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä urakan suorittamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen ja lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen Suomessa tai siinä maassa, jossa tarjoajan

pääpaikka sijaitsee, voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta. Toimittaja, joka syyllistyy väärien tietojen antamiseen toimittaessaan tietoja tai, joka ei asetetussa määräajassa toimita pyydettyä selvitystä, suljetaan pois tarjouskilpailusta.

3 (11)

Tilaaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan todellisista ja perustellusta syystä. Tarjouksen on oltava sisällöltään tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukainen sekä sisällettävä kaikki tarjoajien ja tarjousten arvioinnissa tai vertailussa tarvittavat, pyydetty tiedot. Hankintayksiköllä on velvollisuus hylätä tarjous, joka on tarjouspyynnön vastainen ja vertailukelvoton. Tarjoukseen ei saa liittää ehtoja.

Tilaaaja hylkää tarjouksen, jos se poikkeaa tarjouspyynnössä esitetyistä vaatimuksista ja ehdoista. Lisäksi tilaaaja pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset, mikäli katsoo nämä itselleen epäedullisiksi.

Tarjous voidaan hylätä myös muilla asiallisilla perusteilla, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

- Tarjous tai yksikin sen liitteistä on saapunut tarjouspyynnön kappaleessa 8 mainitun tarjousajan päättymisen jälkeen
- Tarjoushinnan perusteet ovat epämääräiset
- Tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset urakan suorittamiselle
- Tarjouksen tekijällä on ollut merkittäviä tai toistuvia puutteita aiemmissa hankinta- tai käyttöoikeussopimuksissa
- Tarjouksen tekijä on urakkakilpailussa menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
- Tarjoushinta on arvioituihin rakennuskustannuksiin verrattuna niin alhainen, ettei rakentamista ilmeisesti voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa
- Tarjoushinta on arvioituihin rakennuskustannuksiin verrattuna niin korkea, ettei rakentamista ilmeisesti voida ilmoitetulla hinnalla toteuttaa.

Tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä on, että se on tarjouspyynnön mukainen. Tilaaajalla on oikeus hylätä tarjoukset, joissa tarjoushinnat ovat yleistä hintatasoa huomattavasti korkeammat tai tarjoukset muutoin ovat ilmeisen epäedullisia tai poikkeustapauksessa hylkääminen muutoin harkitaan tilaajan edun mukaiseksi. Tarjouksen tekemisestä ei voi vaatia korvausta.

Tarjouspyyntöasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa mainittu asia katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista asiakirjoista.

Mahdolliset lisätietopyynnöt tulee pyytää tarjousaikana ja tämän tarjouspyynnön kappaleen 7 ohjeiden mukaisesti. Muilla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei vastata. Hankintayksikkö ei anna väliaikatietoja saaduista tarjouksista, hankintapäätöksen valmistelusta eikä sen aikataulusta.

3. Hankinnan vaatimukset

Hankintaan sovelletaan tilaajavastuulakia (1233/2006) ja tarjoajalta edellytetään sen ehtojen täyttämistä. Asian varmistamiseksi tarjoajan on liitettävä tarjoukseen Vastuu Group -palvelun voimassa oleva Luotettava Kumppani-raportti tai muut vastaavat todistukset tai dokumentit. Selvityksistä on käytävä ilmi tilaajavastuulain edellytysten täyttyminen. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu tarjouksessa tai käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lain edellyttämällä tavalla, tilaajalla on oikeus sulkea tarjoaja tarjouskilpailusta sekä purkaa hankintasopimus tai tätä edeltänyt hankintapäätös.

Harmaan talouden torjumiseksi hankintayksikkö hyödyntää saatavilla olevia järjestelmiä tilaajavastuulain mukaisten tietojen tarkistamisessa mahdollisimman laajasti. Tarjoajan tulee olla sitoutunut noudattamaan toiminnassaan Suomen työturvallisuuslainsäädäntöä, 4 (11) määräyksiä ja -ohjeita sekä Suomen työläinsäädäntöä.

Tarjoajan taloudellisten edellytysten tulee olla hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät. Tarjoajan taloudellisen tilanteen tulee olla sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n tai Bisnode Finland Oy:n ratingluokituksessa on vähintään A (tyytyttävä) taikka tilinpäätöksen tai muun vastaavan selvityksen perusteella vastaavaa tasoa. Tarjoajat, joiden ratingluokitus on alempi, suljetaan hankintamenettelyn ulkopuolelle. Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä tai Bisnode Finland Oy:stä, on toimitettava erikseen pyydettyäessä kolmen (3) viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset. **Tarjoajalta edellytetään vähintään 800 000 euron liikevaihtoa per tilikausi kolmelta (3) edelliseltä päättyneeltä tilikaudelta. Selvitys vaatimusten täyttymisestä tulee liittää tarjoukseen.** Luottoluokitusvaatimuksen täyttymisen voi esittää myös Vastuu Groupin Luotettava Kumppani-raportilla, mikäli tieto luottoluokituksesta on kyseisellä raportilla yksiselitteisesti ilmoitettu. Myös selvitys yrityksen liikevaihtovaatimuksen täyttymisestä on esitettävä tarjouksessa. Liikevaihtovaatimus täyttyy myös, mikäli tarjoajan toteutuneen vuosittaisen liikevaihdon keskiarvo kolmelta edelliseltä päättyneeltä tilikaudelta on vähintään 800 000 euroa.

Tarjoajalla tulee olla kokemusta vastaavanlaisista hankkeista ja tarjouksessa on esitettävä vähintään kolme (3) selvitystä suoritetuista tai vielä käynnissä olevasta referenssisuorituksesta, jotka ovat sijoittuneet vuosille 2020 - 2025. Selvityksen tulee sisältää tieto rakennuttajasta yhteystietoineen (vähintään rakennuttajan nimi, valmistumisvuosi, yhteyshenkilön nimi sekä yhteyshenkilön puhelinnumero).

Hyväksyttävältä referenssiltä edellytetään, että se on valmistunut urakkasopimuksen mukaisessa aikataulussa eikä ole viivästynyt urakoitsijasta johtuvista syistä. Referensseillä tarkoitetaan suoritettuja ja päättyneitä, jo toteutettuja ja tilaajan hyväksytysti vastaanottamia suorituksia, joiden perusteella hankintayksikkö voi arvioida tarjoajan teknistä ja taloudellista kyvykkyyttä hankinnan kohteena olevien urakan suorittajana. Hankintayksikkö voi hyväksyä myös vielä keskeneräisen suorituksen, mikäli referenssisuoritus muuten täyttää tarjouspyynnössä asetetut ehdot ja siitä ilmenee tarjouspyynnöstä ilmenevällä tavalla tarjoajan tekninen ja taloudellinen kyvykkyys hankinnan kohteena olevan urakan suorittajana. Tilaaja voi halutessaan tarkastaa tarjoajan esittämän referenssin tiedot.

Hankintayksikkö edellyttää, että selvitys referenssisuorituksista annetaan tarjouksen liitteenä urakka-asiakirjoista löytyvällä liitteellä 01 Tarjouserittelylomake tai muulla vastaavalla vähintään samat sisällöt sisältävällä asiakirjalla, eikä esim. RALA-raportin tai muun selvityksen osana tietojen riittävyyden, oikeellisuuden ja helppolukuisuuden varmistamiseksi.

Urakan vakuus- ja vakuutusvaatimukset on esitetty liitteessä Urakkaohjelma.

Kaikkien tarjouksessa annettavien todistusten ja selvitysten tulee olla ajantasaisia, enintään kolme (3) kuukautta vanhoja sekä voimassa tarjousajan päättymishetkellä. Tarjoajan tulee varmistaa, että kaikkien hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten täyttyminen on selvästi ja yksiselitteisesti todennettavissa tarjousasiakirjoista. Tarjoajan tulee varautua myös siihen, että tilaaja tarkastaa valitun urakoitsijan tilaajavastuulain edellytysten täyttymisen tällöin voimassa olevasta selvityksestä vielä uudelleen ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta.

3.1.1. Poissulkuperusteita ja pakotteita koskeva sopimusehto

Jättämällä tarjouksen tähän hankintamenettelyyn tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajaan ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.

5 (11)

Tilaaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, mikäli toimittajaa tai tämän alihankkijaa rasittaa julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 81 §:n 1 momentin 3-11 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste tai Euroopan unionin tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisten asettama pakote tai varojen jäädyttämispäätös, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Jos 1) Euroopan unioni tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat tai ovat asettaneet Tarjoajalle tai yllä mainituille tahoille pakotteita tai 2) hankintaan liittyvät suoritukset voivat päätyä tai ovat päätyneet välillisesti tai välittömästi taholle, jolle on asetettu tässä kohdassa tarkoitettuja pakotteita, Tilaaaja voi irtisanoa tämän hankintamenettelyn sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden, toimitusten tai palvelujen osalta, joihin pakotteet kohdistuvat. Jos tämän kohdan mukaisia vakuutuksia tai ehtoja on rikottu, Tarjoaja on velvollinen korvaamaan Tilaaajalle kaikki sille aiheutuneet vahingot.

3.2. Urakalle asetetut laatuvaatimukset

Urakkasuorituksen toteutuksen tavoitteena on, että kohde valmistuttuaan vastaa kaikilla osa-alueilla toiminnallisuudeltaan tilaajan sille asettamia tavoitteita ja vaatimuksia. Pääurakoitsija huolehtii eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

Työmaan hallintokielenä on suomi. Mikäli työmaalla työskentelee ulkomaalaisia työntekijöitä, pääurakoitsijan on varmistettava, että työmaalla löytyy työnjohtoa, joka osaa suomen lisäksi ulkomaalaisen työntekijän kieltä.

3.3. Alihankinta

Urakoitsijalla on mahdollisuus käyttää alihankintaa. Kaikki käytettävät aliurakoitsijat tulee hyväksyttää rakennuttajalla YSE 7 § mukaisesti. Urakoitsija vastaa alihankkijan työstä kuten omastaan. Tilaaajan sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana.

Ennen hyväksymistä pääurakoitsijan tulee esittää tilaajalle aliurakoitsijoiden tilaajavastuulain mukaiset tiedot. Aliurakoitsijoiden hyväksyttäminen tapahtuu työmaakokouksissa tai urakan aloituskokouksessa. Urakoiden ketjuttaminen on rajoitettu enintään kahteen yritykseen. Pääurakoitsija on velvollinen antamaan tiedot urakoiden ketjuttamisesta rakennuttajalle.

3.4. Hankinnan muut vaatimukset

Urakassa noudatetaan hankinta-asiakirjoista ilmenevin poikkeuksin Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660 (viittauksissa on käytetty lyhennettä YSE).

Hankinta-asiakirjoissa mainitut, esimerkinomaiset käytettävien tuotteiden ja tarvikkeiden tuotenimet edustavat haluttua laatutasoa. Käytettävät tuotteet vahvistetaan aloituskatselmuksessa. Halutessaan käyttää hankinta-asiakirjoissa mainittujen rakennustuotteiden asemasta muita tuotteita urakoitsijan on hankittava vaihdolle

etukäteen rakennuttajan hyväksyminen. Vaihtoehtoisten tuotteiden käytössä on huomioitava liitteessä 02 Urakkaohjelma mainittu vaade tuotteiden vaatimuksien täyttämistä.

6 (11)

4. Tarjouksen hinnoittelu

Työt tehdään kokonaishintaurakkana liitteen Urakkaohjelma mukaisesti. Urakkatarjous annetaan tarjouksen liitteissä olevalla urakkatarjouslomakkeella (Liite 01 Tarjouserittelylomake) kokonaishintana euroina sisältäen arvonlisäveron 25,5 %. Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

Kokonaishinnan tulee sisältää kaikki hankinta-asiakirjoissa esitetyt työt liittyvine töineen.

Tarjousten hintavertailu suoritetaan arvonlisäverollisen kokonaishinnan perusteella.

4.1. Yksikköhinnat

Urakkasuoritus käsittää asiakirjoissa määritetyt työt kokonaisuudessaan. Urakkasopimuksen määräluettelon mukaiset määrät todetaan työn edetessä tehtävissä katselmuksissa. Urakkatarjouslomakkeella annettuja määräluettelon mukaisia hintoja käytetään työn aikaisten lisä- ja muutostöiden yksikköhintoina.

Yksikköhinnat annetaan urakkatarjouspyyntöasiakirjoissa pyydetyistä työsuorituksista. Annettavat yksikköhinnat sisältävät käyttö- ja yleiskustannukset sekä muut yleiskulut.

4.2. Muutostyötarjous ja -hinnat

Lisä- ja muutostöissä noudatetaan menettelyä, joka on kuvattu liitteessä 02 Urakkaohjelma.

5. Tarjouksen hyväksyminen

Hankintapäätös tehdään kokonaistaloudellisin edullisuusperustein alla mainittujen arviointikriteerien mukaisesti painotettuna ja pisteytettynä. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen arviointikriteerinä on hinta-laatusuhteeltaan parhaan tarjouksen valinta. Arviointikriteerinä tarjoushinnan lisäksi on tarjoukseen annettu tieto työturvallisuusratkaisusta. Rakennusurakan laatu on huomioitu hankinta-asiakirjoissa mm. rakentamista ja palvelua koskevilla ehdottomilla laatuvaatimuksilla, jotka jokaisen tarjoajan tulee täyttää.

5.1. Arvioinnin toteutus

Hankintapäätös perustuu eniten hinta- ja lautupisteitä saaneeseen tarjoukseen. Pisteytyksen tulos ilmoitetaan päätöksenteon yhteydessä. Mikäli tarjousvertailussa voittajaksi sijoittuu yksi tai useampi tarjous täysin samanarvoisina, tarjouskilpailun voittaja ratkaistaan arpomalla.

5.1.1. Lautupisteet (työturvallisuus) 5 % (max 5 pistettä)

Vertailukriteerin maksimimäärä on 5 pistettä. Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan tieto siitä, toteutetaanko urakka telinetyönä vai kattokaiteilla. Tarjotessa urakka telinetyönä urakoitsijan on sitouduttava suorittamaan urakka kokonaisuudessaan telinetyönä ja tämän kriteerin laiminlyönti voidaan katsoa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi, josta määrätään sanktiomaksu 10 % ko. rakennuskohteen urakkahinnasta.

Pisteytys urakan työturvallisuuden osalta:

- Urakka suoritetaan telinetyönä = 5 pistettä
- Urakan suoritetaan kattokaiteilla = 0 pistettä

5.1.2. Hintapisteet 95% (max 95 pistettä)

Tarjousten hintavertailu toteutetaan kokonaishintaurakkana annettuun urakkatarjoukseen sisältäen arvonlisäveron 25,5 %. Halvin vertailuhinta saa täydet hintapisteet eli 95 pistettä. Muiden tarjoajien pistemäärä muodostuu suhteessa halvimpaan hintaan kaavalla (halvin/vertailtava hinta x 95).

7 (11)

6. Keskeiset ehdot

6.1. Maksuehto ja laskutusehto

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Tilaajan nimeämä valvoja toteaa, milloin maksuerän perusteena oleva työvaihe on tehty. Laskut maksetaan 14 vuorokauden kuluessa tarkastamisesta. Urakkasopimukseen liitetään valitun urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko.

6.2. Hankintasopimus

Urakkasopimus laaditaan pääurakan osalta urakkasopimuslomakkeelle RT 80260. Sopimus katsotaan syntyneeksi sopimuksen molemminpuolisella allekirjoituksella.

6.3. Urakkasuoritusten viivästyminen ja vahingonkorvaus

Hankkeelle on asetettu viivästyssakkokäytäntö YSE:stä poikkeavalla tavalla ja menettely on kuvattu liitteessä 02 Urakkaohjelma.

Urakoitsija on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka urakoitsija, urakoitsijan työntekijä tai urakoitsijan alihankkija tai urakoitsijan sopimuksen mukaisen toiminnan täyttämiseksi mahdollisesti käyttämä muu osapuoli virheellään tai laiminlyönnillään tai muulla moitittavalla toimella urakkasuorituksen tuottamisessa aiheuttaa.

6.4. Tietosuoja ja henkilötietojen käsittely

Valittu urakoitsija sitoutuu kaikilta osin toimittamaan palvelun voimassa olevan tietosuoja-asetuksen sekä tarjouspyynnön liitteen 06 Henkilötietojen käsittelyn ehdot mukaisena.

Osapuolet noudattavat voimassa olevan tietosuojalainsäädännön edellyttämiä menettelytapoja henkilötietojen suojan ja käsittelyn osalta. Jokainen osapuoli vastaa osaltaan siitä, että urakkakohteen henkilötietoja käsitellään tietosuojalainsäädännön, hankintasopimuksen ja tilaajan antamien ohjeiden mukaisesti ja ainoastaan hankintasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

6.5. Ryhmittymänä tehty tarjous

Tarjous voidaan jättää ryhmittymänä. Ryhmittymällä tarkoitetaan yritysten yhteistyötä hankintasopimuksen saamiseksi. Mikäli tarjouksen jättää ryhmittymä, on ilmoitettava miltä osin ryhmittymän jäsenet tulevat vastaamaan sopimuksen mukaisista suoritteista ja minkälaiseen yhteistyöhön ja sopimukseen ryhmittymän jäsenten vastuut ja velvoitteet perustuvat.

Tarjoajien välinen yhteistyö ei saa kuitenkaan johtaa tarjouskartelliin tai muuten vaarantaa tarjoajien yhdenvertaista kohtelua.

Tarjouksessa tulee ilmoittaa, että hakemus on tehty ryhmittymänä. Myös kaikki ryhmittymän jäsenet tulee ilmoittaa tarjouksessa. Kaikki tarjouspyynnön ja sen liitteiden tarjoajaa koskevat vaatimukset koskevat myös ehdokkaana tai tarjoajana olevaa ryhmittymää. Ryhmittymän on kyettävä viimeistään sopimuksen allekirjoitushetkellä

osoittamaan yksi organisaatio, joka hoitaa kaiken yhteydenpidon tilaajan kanssa. Kuitenkin kaikki ryhmittymän jäsenet yhdessä vastaavat sopimusvastuista allekirjoittamalla hankintasopimuksen. Ryhmittymän on sitouduttava siihen, että tarjouksessa nimetyt 8 (11) ryhmittymän jäsenet ovat käytettävissä hankinnan toteuttamiseen, mikäli ryhmittymä tulee valituksi.

6.6. Kartelliehto

Urakoitsija vahvistaa hankintasopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole sopimuksen tarjouskilpailun aikana tai sopimuksentekohetkellä syylistynyt kilpailulain tarkoittamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin) kyseistä hankintaa koskevilla markkinoilla tilaajan toiminta-alueella.

Mikäli urakoitsijan todetaan lainvoimaisella päätöksellä syylistyneen edellä mainittuun kilpailulain tarkoittamaan elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin), urakoitsija on velvollinen suorittamaan tilaajalle sopimussakkona 20 % suoritettun ja maksetun toimituksen kokonaisarvosta korkoineen vaatimuspäivästä lukien ja korvaamaan sopimussakon määrän ylittävät tilaajalle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi urakoitsijan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Mikäli urakoitsija paljastaa kartellin ja vapautetaan kilpailulain 14 §:n (12.8.2011/948) perusteella kokonaan seuraamusmaksusta, urakoitsija vapautuu tämän ehdon mukaisen sopimussakon maksamisesta.

7. Tarjouspyynnön lisätiedot

7.1. Tarkentavat kysymykset ja niiden vastaukset

Hankintayksikkö edellyttää, että urakoitsija on tutustunut kaikkiin hankinta-asiakirjoihin ennen tarjouksen antamista. Erillistä kohde-esittelyä ei järjestetä.

Mahdolliset hankintaa koskevat lisätietopyynnöt tulee pyytää suomeksi Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi/> viimeistään 5.1.2026 kello 12.00 mennessä. Tämän ajankohdan jälkeen esitettyihin kysymyksiin ei voida vastata. Ennen kysymysten jättämistä tarjoajan tulee rekisteröityä Kilport-palvelun käyttäjäksi. Kysymys näkyy rekisteröityneillä käyttäjillä avoimesti ja anonyyminä. Esitetyt kysymykset näkyvät nimettöminä niin, että kysymyksen esittäjää ei voida kysymyksestä tunnistaa. Tästä syystä kysymykset tulee muotoilla siten, etteivät ne sisällä liike- tai ammattisalaisuuksia.

Kysymyksiin vastataan ja mahdollinen lisäkirje tiedotetaan mahdollisimman nopeasti ja viimeistään 7.1.2026 klo 16.00 mennessä. Vastaukset sekä mahdollinen lisäkirje näkyvät Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi/> ja ne toimitetaan suoraan niille käyttäjille, jotka ovat tilanneet hankinnan ilmoitukset tarjouspyynnön kohdan 7.2. mukaisesti.

Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset ja mahdollinen lisäkirje sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan. Muulla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei vastata.

7.2. Hankinnan ilmoitusten tilaaminen

Tarjoaja voi antaa halutessaan Kilport-järjestelmässä sähköpostiosoitteensa kohdassa "Tilaa hankintaan liittyvät ilmoitukset". Antamalla sähköpostiosoitteen oheiseen kenttään tarjoaja voi tilata hankintaa koskevat ilmoitukset automaattisesti annettuun sähköpostiosoitteeseen. Järjestelmä lähettää tällöin tiedon mahdollisiin kysymyksiin annetuista vastauksista ja tarjoajan on helppoa saada ajankohtaisia tietoja hankintaan liittyen. Ilmoitusten tilaus on hankintakohtainen niin, että sähköpostiosoitteita ei käytetä

muissa hankinnoissa. Tiedot sähköpostiosoitteista hävitetään automaattisesti viimeistään 30 päivää hankinnan tarjousajan päättymisen jälkeen eikä niitä käytetä muihin tarkoituksiin.

9 (11)

8. Tarjouksen jättäminen

Tarjoajien tulee varmistaa, että tarjous sisältää hankinta-asiakirjoissa mainitut, pakolliset tiedot ja että annetut tiedot ovat asiakirjoista helposti luettavissa ja löydettävissä. Antamalla tarjouksen tarjoaja sitoutuu ja hyväksyy kaikki tarjouspyynnössä ja sen liitteissä olevat ehdot sellaisenaan ilman varaumia. Muita sopimusehtoja ei hyväksytä eikä niitä tule liittää tarjoukseen.

Hankintayksikkö edellyttää, että urakoitsija on tutustunut kaikkiin hankinta-asiakirjoihin ennen tarjouksen antamista.

8.1. Tarjousten jättäminen Kilport-järjestelmään

Tarjousaika päättyy 16.1.2026 klo 12.00. Tarjoukset jätetään Kilport- palveluun osoitteessa <https://kilport.fi>.

Hankintayksikkö suosittelee, että tarjoaja tutustuu Kilport-palvelun toimintaan huolellisesti ja hyvissä ajoin ja jättää tarjouksensa myös riittävän ajoissa. Tarjous on turvallista jättää hyvissä ajoin ennen tarjousajan päättymistä, sillä annetut tarjoukset eivät tule tilaajan tietoon ennen tarjousajan päättymistä. Mikäli Kilport-palvelussa esiintyy sen käytettävyyteen liittyvä häiriö, joka estää tarjouksen jättämisen määräajassa, hankintayksikkö voi mahdollisuuksiensa mukaan muuttaa hankintailmoituksella esitettyä tarjousten määräaikaa, mutta on tilanteita joissa muutosta ei voida tehdä. Siksi tarjoaja vastaa siitä, että sen tarjous on jätetty Kilport-palveluun tarjouksille varatun määräajan aikana.

Hankintayksikkö suosittelee, että tarjoukset jätetään vasta mahdollisiin lisäkysymyksiin annettujen vastausten sekä mahdollisen lisäkirjeen julkaisun jälkeen. Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset ja mahdollinen lisäkirje sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan.

Kilport on suojattu, sähköinen järjestelmä johon tarjous on turvallista jättää. Tarjouksen jättäjä voi muokata tallentamaansa tarjousta ennen tarjousajan umpeutumista.

Tarjousasiakirjat tulee antaa pyydettyssä formaatissa ja mahdollisimman vakiotiedostomuotoisina, joita ovat .pdf, .doc/.docx, .ppt/.pptx ja .xls/.xlsx.

8.2. Asiakirjojen julkisuus

Mikäli tarjousasiakirjoihin sisältyy julkisuuslain nojalla salassa pidettäviä liike- ja ammattisalaisuuksia, tarjoajan tulee merkitä nämä yksityiskohtaisesti tarjoukseensa ja samalla perustella, miksi kyseiset tiedot ovat julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdassa tarkoitettuja salassa pidettäviä liike- ja ammattisalaisuuksia.

Tarjouksen vertailussa käytettävää hintatietoa ei pidetä liikesalaisuutena. Jos tarjoaja ei ilmoita liike- ja ammattisalaisuuksiaan edellä vaaditulla tavalla, hankintayksiköllä on oikeus pitää tarjoajan tarjousta kokonaisuudessaan julkisena.

8.3. Osoitetiedot täytäntöönpanoa varten

Hankintayksikkö toimittaa hankintapäätöksen tiedoksi sähköpostilla. Tätä varten tarjoajan tulee ilmoittaa liitteessä 04 Tarjouslomake sähköpostiosoite, johon hankintapäätös ja sen täytäntöönpanotiedot osoitetaan.

9. Tarjouspyynnön liitetiedostot

Liiteasiakirjat (zip-tiedosto), joka sisältää seuraavat asiakirjat:

10 (11)

Kaupalliset asiakirjat:

- 01 Tarjouserittelylomake
- 02 Urakkaohjelma
- 03 Ohjeistus koskien Ukrainan sodan vaikutuksia rakennushankkeisiin
- 04 Työturvallisuusasiakirja
- 05 Harmaan talouden torjunta
- 06 Henkilötietojen käsittelyn ehdot
- 07 Tekniset asiakirjat:

Rakennustyöselitys vesikatteiden uusinta

Ahjontie 7

- 1_245-5-1006-3_Rakennesuunnitelma.pdf
- 01_2513_Asema_Asemapiirros_Asema.pdf
- 2_245-5-1006-3_Muu paapiirustus.pdf
- 3_245-5-1006-3_Muu paapiirustus.pdf
- 4_245-5-1006-3_Rakennesuunnitelma.pdf
- 92_78_Leikkaukset_AA_BB_CC_Leikkauspiirustus_Leikkaukset-AA-BB-CC.pdf
- 92_78_Leikkaukset_EE_FF_GG_Leikkauspiirustus_Leikkaukset-EE-FF-GG.pdf
- 92_78_Leikkaus_DD_Leikkauspiirustus_Leikkaus-DD.pdf
- 92_0078_RAK_leikkaukset_1-
- 5_hissikonehuoneen_raystas_Rakennesuunnitelma_Leikkaukset-1-5.-Hissikonehuoneen-raystas.pdf
- 92_0078_RAK_osa_a_vesikatto_Rakennesuunnitelma_Osa-A.-Vesikatto.pdf
- 92_0078_RAK_osa_b_vesikatto_Rakennesuunnitelma_Osa-B.-Vesikatto.pdf
- 92_0078_RAK_osa_c_vesikatto_Rakennesuunnitelma_Osa-C.-Vesikatto.pdf
- 92_0078_RAK_parvekekatosten_terasrakenteet_2_Rakennesuunnitelma_Parvekekatosten-terasrakenteet-2.pdf
- 92_0078_RAK_parvekekatosten_terasrakenteet_3_Rakennesuunnitelma_Parvekekatosten-terasrakenteet-3.pdf
- 92_0078_RAK_parvekekatosten_terasrakenteita_1_Rakennesuunnitelma_Parvekekatosten-terasrakenteita.pdf
- 92_0078_RAK_ulkoiluvaikevarasto_jatekatos_raystasdet_1_1a_2_4_Rakennesuunnitelma_Ulkoiluva Jatekatos.-Raystasdet-1-1a-2-4.pdf
- 92_78_Rakennetyypit_Rakennesuunnitelma_Rakennetyypit.pdf
- ARK 101_Julkisivut1_Ahjontie 7.pdf
- ARK 102_Julkisivut2_Ahjontie 7.pdf
- ARK 103_Julkisivut3_Ahjontie 7.pdf
- ARK 104_Julkisivut4_Ahjontie 7.pdf

Marttilankatu 12

- 06_Valokuvaliite_Marttilankatu12.pdf
- 07_ARK 100_Sijaintipiirustus_Marttilankatu12.pdf
- 89_0114_Pohjat_Leikkaus_AA_Talo_1_A_Muu-paapiirustus_Pohjat-Leikkaus-AA-Talo-1-A.pdf
- 89_0114_Pohjat_Leikkaus_AA_Talo_2_B_Muu-paapiirustus_Pohjat-Leikkaus-AA-Talo-2-B.pdf
- 89_0114_Pohjat_Leikkaus_AA_Talo_3_C_Muu-paapiirustus_Pohjat-Leikkaus-AA-Talo-3-C.pdf
- 89_0114_Pohjat_Leikkaus_AA_Talo_4_D_Muu-paapiirustus_Pohjat-Leikkaus-AA-Talo-4-D.pdf
- 89_0114_Pohjat_Leikkaus_AA_Talo_5_E_Paivakoti_Muu-paapiirustus_Pohjat-Leikkaus-AA-

Talo-5-E-Paivakoti.pdf

90_0396_Pohjat_Leikkaus_AA_Talo_3_C_Muu-paapiirustus_Pohjat-Leikkaus-AA-Talo-3-C.pdf

RAK 301 Vesikaton rakenneleikkaukset.pdf

11 (11)

Pajukatu 2

83_0306_Asema_Asemapiirros_Asema.pdf

83_0306_Talo_1_Julkisivut_Julkisivupiirustus_Talo-1-Julkisivut.pdf

83_0306_Talo_1_Kattopiiirros_Pohjapiirustus_Talo-1-Kattopiiirros.pdf

83_0306_Talo_1_Leikkaukset_AA_BB_Leikkauspiirustus_Talo-1-Leikkaukset-AA-BB.pdf

83_0306_Talo_2_Julkisivut_Julkisivupiirustus_Talo-2-Julkisivut.pdf

83_0306_Talo_2_Kattopiiirros_Pohjapiirustus_Talo-2-Kattopiiirros.pdf

83_0306_Talo_2_Leikkaus_AA_Leikkauspiirustus_Talo-2-Leikkaus-AA.pdf

83_0306_Talot_1_ja_2_Rakenne_Leikkauksia_Leikkauspiirustus_Talot-1-ja-2-Rakenne-Leikkauksia.pdf

83_0306_Talousrak_Julkisivut_Leikkaus_Muu-paapiirustus_Talousrak-Julkisivut-Leikkaus.pdf

83_0306_Talousrak_Kattopiiirros_Pohjapiirustus_Talousrak-Kattopiiirros.pdf

83_0306_Talousrak_Muu-paapiirustus_Talousrak.pdf

Pajupolku 1 leikkauksia RAK 83.pdf

10. Tarjouksen liitteet

Tarjouksen tulee sisältää kaikki hankinta-asiakirjoissa edellytetyt tiedot.

Tarjouksen liitteenä tulee toimittaa vähintään alla olevat tiedot :

Liite 01 Tarjouserittelylomake täytettynä

Luotettava Kumppani-raportti tai vastaavat todistukset

Rating Alfa- luottoluokitusraportti tai vastaava

Selvitys toteutuneesta liikevaihdosta (mikäli tieto ei sisälly liitteeseen 01

Tarjouserittelylomake)