

GTK OKU Uusi toimisto- ja laboratoriorakennus

Hanke A200430

Tutkijankatu 1, 83500 OUTOKUMPU

Tilaajan tiedot

Senaatti-Kiinteistöt / rakennuttajapäällikkö Seppo Höyhtyä

Kallanrannantie 11, 70100 KUOPIO

Tarjouspyyntö, projektinjohtourakka, viite hankintailmoitus, HILMA-ilmoitusjärjestelmän nro x/2022

1 Tarjouspyyntö

Senaatti-kiinteistöt pyytää tarjoustanne hankkeen A200430, GTK OKU tsto- ja laboratoriorakennus, projektinjohtourakasta liitteenä olevien tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti sekä tämän tarjouspyynnön sisältötekstien ja rajausten mukaisesti.

Tarjous tulee osoittaa Senaatti-kiinteistöille ja jättää BEM-projektipankin (Buildercom Oy) sähköisen tarjousalustan kautta, käyttäen tarjouspyynnön liitteenä olevaa tarjouslomaketta. Tarjous tulee tehdä suomen kielellä.

Hankinnasta on ilmoitettu Hilma-palvelussa pvm 21.1.2022 ja pyydetty ennakoilmoittautumisia rajoitetun menettely kilpailuun EU-hankintana.

Varsinainen tarjous tulee toimittaa perille ennen 7.3.2022 klo 12.00, jolloin sähköinen tarjousalusta sulkeutuu. Myöhästyneitä tarjouksia ei huomioida.

Rakennuttajana toimii Senaatti-kiinteistöt ja sen vastuuhenkilönä toimii rakennuttajapäällikkö Seppo Höyhtyä.

Hanketta Senaatti-kiinteistöjen puolesta hoitaa Granlund Kuopio Oy, rakennuttajakonsultti Erno Aalto, puh. +358401381100, ext.erno.aalto@granlund.fi.

18.1.2022

SEN/430/2022

Mikäli tarjousajan kuluessa ilmenee olennaisia, tarjoukseen mahdollisesti vaikuttavia asioita, tilaaja ilmoittaa niistä tarjouskilpailuun osallistuville viimeistään 6 vuorokautta ennen tarjousajan päättymistä 28.2.2022.

Mahdolliset kysymykset pyydetään lähettämään sähköpostitse viimeistään 10 päivää ennen tarjousajan loppumista 25.3.2022 osoitteeseen ext.erno.aalto@granlund.fi.

Senaatti-kiinteistöjen puolesta

Erno Aalto
Granlund Kuopio Oy

2 Tarjouksen jättäminen

Tarjoukseen tulee liittää arvioinnin mahdollistava aineisto. Tarjouksen tulee sisältää:

0. Täytetty tarjouslomake
1. Laatu-arviointilomake täydennettynä
2. Kaupparekisteriote
3. Selvitys merkinnästä ennakkoperintärekisteriin
4. Selvitys merkinnästä työnantajarekisteriin
5. Selvitys arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin rekisteröitymisestä
6. Todistus verojen maksamisesta tai maksusuunnitelma tekemisestä
7. Todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
8. Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
9. Todistus siitä, että ehdokas on ottanut tapaturmavakuutuslaissa tarkoitetun vakuutuksen
10. Luottokelpoisuusraportti
11. Selvitys liikevaihdosta esim. tilipäätökset tai raportti kirjanpidosta kuluneelta tilikaudelta
12. Luettelo referenssihankkeista
13. Laatupisteytettävien toimihenkilöiden CV:t
14. Rakentamisen Laatu RALA ry:n RALA-pätevyysraportti

18.1.2022

SEN/430/2022

15. Kosteudenhallintasuunnitelma

16. Alustava yleisaikataulu

Tarjous yksilöidään tarjoajan nimellä. Tarjous jätetään sähköiseen tarjousjärjestelmään (Buildercom /BEM-palvelu) 7.3.2022 klo 12.00 mennessä.

3 Muuta

Tarjouspyynnön vastaanotettuaan on tarjoajan ilmoitettava sähköpostiosoite, johon tilaaja voi lähettää lisätietoja. Tarjousasiakirjat ovat saatavissa vain suomen kielellä.

4 Tarjouspyynnön liitteet

LIITTEET

Liite 1	Tarjouslomake
Liite 1.1	Tarjousvaiheen laadullisen arviointilomake 18.1.2022
Liite 2	RT-103018 Projektinjohtourakan tehtäväluettelo
Liite 3	Hankintarajataulukko pvm 10.12.2021
Liite 4	Työmaan johto- ja hallintokorvauslaskelma, 18.1.2022
Liite 5	Urakkaohjelma pvm 18.1.2022
Liite 6	Hanketietokortti 4.10.2021
Liite 7	Hankesuunnitelma 23.4.2021 liitteineen
Liite 8	Projekti aikataulu 9.9.2021, päivitetty 18.2.2022

5 Hankinnan taustat ja tavoitteet

Ks. liite 7 hankesuunnitelma

6 Tarjoajan kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimukset (rajoitettu menettely)

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

7 Varsinaiseen tarjousvaiheeseen valintaperusteet, rajoitettu menettely

Tilaaja valitsee osallistumishakemuksen jättäneistä ehdokkaista rajoitetulla menettelyllä tarjousvaiheeseen viisi (5) tai vähemmän. Jos vaatimukset täyttäviä

ehdokkaita on enemmän kuin viisi, valinta suoritetaan pisteuttamalla yritys- ja henkilöreferenssejä aikaisemmista vastaavista hankkeista.

8 Rajoitettu hankintamenettely

Hankintamenettelynä on rajoitettu menettely, jossa esivalinnan perusteella valitaan ehdokkaat varsinaiseen tarjouskilpailuun. Hankinnan arvioitu kokonaishinta on EU-kynnysarvon ylittävä. Rajoitetun menettely käyttäminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi siksi, että hankkeen vaativuus ja koko asettavat projektinjohtourakoitsijan suorituskyvylle koko ja osaamisvaatimuksia.

Ehdokkaiden on merkittävä tarjoukseensa sisältyvät asiakirjat salassa pidettäväksi merkitsemällä salassa pidettävä tieto ja perustelemalla salassapito oikeudellisesti merkitsemällä asiakirjan oikeaan yläkulmaan asianomainen lainkohta, johon salassapito perustuu siten kuin laissa on säädetty. Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankinta hankintalainsäädännössä mainitusta perustellusta syystä. Tarjoajalle ei makseta korvausta tarjouskilpailuun osallistumisesta.

9 Hankintapäätös, hankinnan organisaatio ja sen aikataulu

Hankkeen toteutuksessa tilaajan edustajana toimii rakennuttajapäällikkö Seppo Höyhty. Hankinnan ja rakennuttamisen konsultoinnissa toimivat Granlund Kuopio Oy:stä rakennuttajakonsultti Erno Aalto, LVIA-asiiantuntija Timo Partanen ja sähköasiiantuntija Taisto Aalto. Pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastaa Qvim Arkkitehdit Oy, pääsuunnittelijana Rainer Qvick. Rakennesuunnittelija on Vahanen Suunnittelupalvelut Oy. TATE-suunnittelusta vastaa Granlund Kuopio Oy. Toteutuksen aikaiset tilaajan valvojat nimetään myöhemmin.

Tarjousten arvioinnin jälkeen Senaatin Seppo Höyhtyä käsittelee urakoitsijavalinnan ja Senaatti tekee lopullisen urakoitsijavalinnan. Urakoitsijavalinta, hankintapäätös ja PJU-urakkasopimuksen allekirjoitus on alustavasti suunniteltu tehtäväksi helmikuussa 2021. Hankinnan aikataulu on kuvattu liitteessä 2 olevassa projekti aikataulussa.

10 Hankinnan ratkaisuperuste ja arviointiperusteet

Hankinnan ratkaisuperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus eli urakan voittaa tarjous, joka on hankintayksikön (Senaatti) kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

18.1.2022

SEN/430/2022

Hinnan ja laadun painoarvot sekä arviointiperusteet yksilöidään jäljempänä esitettävien pääkohdin.

11 Hankinnan laadulliset arviointiperusteet

Tarjouksesta sen arvioinnissa annettava enimmäispistemäärä on 150 pistettä. Tarjouksen hinnan painoarvo on 60% ja laadun 40%, joten sekä hintapisteiden enimmäismäärä on 90 ja laatupisteiden enimmäismäärä on 60 pistettä.

12 Tarjouksen hinta ja hinnan arviointiperusteet

Tarjoushinta käsittää projektijohtourakoitsijan palkkioprosentin tilaajan määrittämän tavoitehinnan perusteella. Palkkioprosentti määritetään toteuttamisen edellyttämistä rakentamiskustannuksista. Hintatarjous tehdään tarjouspyynnön liitteenä toimitettavan tarjouslomakkeen mukaisesti. Tarjoushinta sidotaan indeksiin. Tarjouspyynnön urakkasopimusluonnoksen ja muiden asiakirjojen mukainen hintatarjous on annettava pyydettyssä muodossa.

Enimmäispistemäärän hintapisteistä (90 pistettä) tuottaa tarjous, jonka kokonaishinta on halvin. Muiden hintapisteet saadaan vertaamalla annettuja hintoja halvimman hinnan antaneen tarjouksen hintoihin ja niiden tuomiin enimmäispisteisiin (90 pistettä).

13 Tarjouksen laadulliset arviointiperusteet

Tilaja arvioi ehdokkaan laadulliset ominaisuudet tässä kappaleessa kuvatun pisteytysmenetelmän perusteella. Tarjoaja täyttää tarjouksen liitteeksi laadullisen arviointilomakkeen.

Tarjousten laadullinen pisteytys

Tarjousten laadullinen pisteytys ja vertailu toteutetaan seuraavalla tavalla:

- Lasketaan ehdokkaan saamat laatupisteet yhteen PJU ehdokkaan vastuuhenkilöiden ja yrityksen referenssien osalta. Enimmäispistemäärät ovat:
 - 30 pistettä, PJU ehdokkaan vastuuhenkilöt
 - 45 pistettä, PJU referenssihankkeet

Yhteensä korkeintaan 75 pistettä

14 Toimittajan valinta

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

15 Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

Rakennuspaikan osoite on Tutkijankatu 1, 83500 Outokumpu. Kaavaan ja tonttiin liittyvät asiat ovat kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa (liite 1). Kohteen käyttäjien henkilömäärät ja laajuustiedot (tilaohjelma) ovat tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Rakennuksen tavoitehinta-arvio 12.4.2021 on laskettu laajuudella 3053 m², 3350 brm² ja tavoitehinta-arvio (indeksi 94,0) on yhteensä 10 252 000 € (alv 0 %). Kustannus vastaa 3 060 €/brm². Kohteen tavoitehinta-arvio sisältää hankevarauksia yhteensä 10 % eli 1 025 000 € (alv 0 %). Hankkeen laajuutta ja kustannusarviota on tarkemmin kuvattu hankesuunnitelmassa.

16 Projektinjohtourakan määrittely ja luonne

Yleiskuvaus

Projektinjohtourakassa projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat projektin johtamistehtävät ja rakennustyöt. Projektinjohtourakoitsija tarjoaa näihin tehtäviin liittyvän ammattitaitonsa tilaajan käyttöön siten, että molemmilla osapuolilla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Projektinjohtourakoitsija luo yhdessä tilaajan kanssa tehokkaan toteutustavan ja yhteistyökykyisen projektiorganisaation, suorittaa projektin johtamistehtävänsä tämän sopimuksen ja ammattimaisesti laatimansa ja tilaajan hyväksymän projektsuunnitelman mukaisesti, tilaajan edusta huolehtien, sekä toimii rakennustöiden päätoteuttajana ja -urakoitsijana. Projektinjohtourakoitsija johtaa rakennusprojektin työmaatoteutusta toimien läheisessä ja avoimessa yhteistoiminnassa tilaajan, pääsuunnittelijan ja muiden tilaajaan sopimussuhteisten suunnittelijoiden kanssa. Toteutussuunnittelu, hankintatoimi ja rakentaminen limitetään toteuttamalla rakennustyöt useina

18.1.2022

SEN/430/2022

hankintoina. Rakennustyö toteutetaan tilaajan hyväksymän hankintasuunnitelman ja hankintamenettelyn mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä hankintoina, jotka kilpailutetaan suunnittelun etenemisen myötä. Tilaaja hyväksyy hankintapäätökset. Projektinjohtourakoitsija koordinoi projektiosapuolten yhteistoimintaa sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Havaitessaan tai ennakoidessaan hankkeessa laatuvirheiden, kustannusten ylittymisen, viivästymisen tai muuta tavoitteista poikkeamisen uhkaa, projektinjohtourakoitsija informoi tästä viipymättä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin korjaustoimiin. Tilaaja myötävaikuttaa osaltaan, että edellytykset tavoitteiden mukaiselle hankkeen toteuttamiselle ovat olemassa.

Projektinjohtourakoitsija veloitetaan hyödyntämään tilaajan hankkimaa 4D-aikataulukonsulttia. Lisäksi hankkeessa pyritään hyödyntämään tahtituotannon periaatteita kireän aikataulun saavuttamiseksi. Urakoitsija veloitetaan hyödyntämään tahtituotantoa yhteistyössä tilaajan kanssa.

Suunnittelu

Tilaaja solmii suunnittelutoimeksiannot nimiinsä. Tilaaja johtaa suunnittelua, määrittää valmiilta tilalta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä hyväksyy suunnitelmat. Pääsuunnittelija ohjaa niin yleis- kuin toteutussuunnittelua kokonaisuutena ja varmistaa, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin. Projektinjohtourakoitsija, yhteistyössä tilaajan ja pääsuunnittelijan kanssa, ohjaa toteutussuunnittelua tässä tarjouspyynnössä kuvatusti.

Palkkioiden, kustannus-, laatu- ja aikataulutavoitteiden kiinteys

Osapuolet ovat toteutusvaihetta edeltäneessä kehitysvaiheessa määrittäneet urakkasuorituksen taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet. Urakkasopimus solmitaan näiden tietojen ja suunnitelmien perusteella, jotka tavoitteiden kiinteys saattavat täydentyä ja täsmentyä toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana. Alihankkijoita ja heidän tarjouksiaan hyödynnetään suunnittelun ohjauksessa. Täydennykset ja täsmennykset sisältyvät projektinjohtourakoitsijan suoritukseen ja sopimuksessa tarkemmin yksilöityihin kustannuspuitteisiin, jos ne eivät muuta sopimuksessa määriteltyä laajuutta tai laatutasoa jäljempänä tarkemmin määritellysti.

Riskien hallinta

18.1.2022

SEN/430/2022

Projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat rakennusprojektin toteuttamiseen liittyvien riskien ennakoiva tunnistaminen ja merkityksen arviointi sekä torjunta. Projektinjohtourakoitsijan tulee projektisuunnittelussa ja suorituksessaan ammattimaisesti ottaa huomioon ne erityiset olosuhteet ja tekijät, jotka saattavat vaarantaa rakennusprojektin tavoitteenmukaisen lopputuloksen.

Rakennusprojektin tavoitteet

Tavoiteasetanta tässä sopimuskohdassa ei muuta sopijaosapuolten vastuita siltä osin, mitä tässä sopimuksessa on osapuolten suoritus- ja muiden velvollisuuksien osalta muutoin sovittu.

Tämän rakennusprojektin yleisenä ja kaikille osapuolille yhteisenä tavoitteena on saavuttaa projektin osapuolten yhteistyönä ensisijaisesti seuraavat tavoitteet:

Tilaajan hankesuunnittelu/kehitysvaiheessa asettamat hanketavoitteet koskien kiinteistön ylläpitoa, toiminnallisia sekä teknisiä tavoitteita, ekologisuutta sekä rakennussuojelua on viety ao. suunnittelijoiden toimesta ja pääsuunnittelijan koordinoimana hankkeen suunnitelmiin ja sopimusasiakirjoihin.

Hanke toteutetaan projektinjohtourakkamuotona, kilpailullisella rajoitetulla menettelyllä uudisrakennushankkeena, jossa maksuperuste on laskutyö. Tilaaja vastaa suunnittelun ohjauksesta. Rakennuspaikka sijaitsee Outokummun GTK:n nykyisellä alueella. Projektinjohtourakassa urakoitsijan vastuu alkaa yleissuunnittelun loppuvaiheessa ja päättyy takuuajan päättyessä. Tilaajan ja projektinjohtourakoitsijan välille solmitaan urakkasopimus, joka sisältää suunnittelun ohjaukseen osallistumisen sekä rakennus- ja taloteknisten urakoiden toteuttamisen hankintapaketeittain. Urakkasopimus tehdään Senaatin kanssa. Projektinjohtourakoitsija tekee muut urakoiden sopimukset alihankintasopimuksina omiin nimiinsä. Kaikkien suunnittelualojen osalta suunnittelu toteutetaan tietomallisuunnitteluna ja tietomallikoordinaattori yhdistelmämallit.

PJU-urakoitsija

- on työmaan päätoteuttaja / pääurakoitsija
- osallistuu suunnittelun ohjaukseen

18.1.2022

SEN/430/2022

- tekee kohteen hankintapakettien kilpailutukset tilaajan hyväksymän suunnitelmien mukaan omiin nimiinsä
- toteuttaa rakennus- ja talotekniset urakat hankintapaketeittain
- tekee työmaa- ja turvallisuussuunnitelmat, laadun- ja kosteudenhallinta- sekä puhtaudenhallintasuunnitelmat
- PJU-urakassa hankkeen jokaisella osapuolella on sopimuksessa määritellyt yksilölliset veloitteet, 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.

17 Projektinjohtourakoitsijan suoritusvelvollisuus

Tämän urakan kohteena on A200430 GTK Outokummun laboratorio- ja toimistorakennuksen uudisrakentaminen.

Pääsuoritusvelvollisuus

Pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluvat A200430-hankkeen toteutus projektinjohtourakkana sekä kaikki sopimusasiakirjoissa urakoitsijalle määritellyt rakennus- ja talotekniset työt saatettuna täysin valmiiksi urakkaohjelman ja urakka-asiakirjojen mukaisesti.

Sivuvelvollisuudet

Urakkaan kuuluvat PJU:n oman suorituksen osalta kaikki valmiin työn edellyttämät YSE 2 §:n toimenpiteet ja velvollisuudet.

Projektinjohtourakan johtamistehtävät

PJU:n johtamistehtäviin kuuluvat tehtäväluettelon RT 10-10907 kohtien A-D mukaiset tehtävät urakan osalta:

- A) Projektinjohtotehtävät (sisältäen projektisuunnittelun, toteutussuunnittelun ohjauksen, projektin ohjauksen ja raportoinnin, hankintatoimen ja rakennustöiden johtamisen)
- B) Työmaan johtotehtävät
- C) Vastaanotto- ja käyttöönotto- tehtävät
- D) Takuuajan tehtävät.

Projektisuunnitelma

Projektisuunnitelma on laadittu ja liitetään sopimukseen. Projektin aikana projektinjohtourakoitsija päivittää tarvittaessa projektisuunnitelmaa

18.1.2022

SEN/430/2022

yhteisymmärryksessä hankkeen muiden osapuolten kanssa. Projektisuunnitelmaan tehdyille muutoksille on saatava tilaajan hyväksyminen.

Työmaan johtovelvollisuudet

PJU vastaa työmaan johtovelvollisuuksista. Tehtäviin sisältyvät YSE 4 §:n lisäksi Projektinjohtourakan tehtäväluettelon RT 10-10907 mukaiset työmaan johtotehtävät.

Työmaapalvelut

PJU vastaa työmaapalvelujen järjestämisestä YSE 3 §:n ja kaupallisten asiakirjojen mukaisesti. Työmaapalvelut koskevat urakkaa kaikkine töineen, sekä rakennuttajan ja käyttäjän hankintoja siltä osin, kuin niistä on kaupallisissa asiakirjoissa määritelty.

Yhteistoimintavelvoite

PJU koordinoi projektin osapuolten yhteistyötä ja huolehtii siitä, että suunnittelijat, PJU:n alihankkijat ja sopimuksessa yksilöidyt tai myöhemmin erikseen sovitut tilaajan erillistoimittajat ovat tietoisia projektin tavoitteesta, etenemisestä ja suorituksensa muista projektiin liittyvistä toimintavelvoitteista.

PJU:n velvollisuutena on pitää tilaaja ja muut erikseen sovitut osapuolet tietoisena projektin etenemisestä ja informoida tilaajaa kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. PJU:n on tiedotettava havaitsemistaan ongelmista välittömästi tilaajalle ja esitettävä niiden ratkaisuehdotukset.

PJU tekee perustellun esityksen kaikista niistä suorituksensa liittyvistä asioista, jotka projektin läpiviennissä vaativat tilaajan päätöstä. Esitykset on valmistettava niin ajoissa, että tilaajalle jää riittävä aika päätöksenteon perusteisiin perehtymiseen ja päätöksen harkintaa varten. Tärkeimmät aikatauluun vaikuttavat päätöstä vaativat asiat on yksilöitävä projektisuunnitelmassa ja hyväksyttävä tilaajalla.

Suunnittelun ohjaus

PJU osallistuu aktiivisesti toteutussuunnitteluvaiheen suunnitelmien jatkojalostamisen ohjaukseen ohjaten suunnittelua kustannusten, tuotantotekniikan, aikataulusuunnittelun, hankinnan ja rakentamisen asiantuntijana yhdessä tilaajan ja pääsuunnittelijan kanssa. Ohjaus kohdistuu teknisiin suunnitteluratkaisuihin, niiden toteutuksen työturvallisuuteen sekä suunnitelma-asiakirjojen sisältöön mukaan lukien tilojen toiminnallisuus ja suunnitelmien ajoitukseen.

Lisäksi tilaaja odottaa, että urakoitsija omalta osaltaan edistää kohteen innovatiivisten ratkaisujen kehittämistä. Tilaaajan tarjouspyynnön kohdassa 1.2 asettamien avaintavoitteiden ja niistä johdettujen urakan tavoitteiden pitää kaikissa tapauksissa toteutua. Sopimussuunnitelmat täyttävät kohdan 1.2 asetetut tavoitteet. Urakoitsijan

18.1.2022

SEN/430/2022

pitää varautua siihen, että suunnitelmia kehitetään ja tarvittaessa muutetaan käyttäjien ja tilaajan toimesta koko rakentamisen valmistelun ja rakentamisen aikana tavoitteisiin pääsemiseksi.

PJU:n velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatuavoitteiden mukaisuus sekä niiden toteutettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi.

Kustannusohjaus- ja seuranta

PJU toimittaa tilaajalle kustannusohjauksen ja valvonnan pohjaksi tavoitehinnan, joka on laadittu yhteisesti osapuolten kesken ulkopuolisella kustannuslaskijalla.

PJU vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusohjauksesta ja -seurannasta, sekä raportoi tilaajan edustajalle tehdyt sopimukset, sidotut kustannukset ja tavoitehinnan toteutuskustannusennusteen kuukausittain, aina seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.

PJU hyödyntää aktiivisesti kustannuseuranta- ja -toteutumatietao suunnittelunohjauksessa ja hankintatoimessa sekä muussa urakasuorituksessaan. Havaitessaan tai ennakoidessaan tavoitehinnan ylittymisen uhkaa, informoi PJU viipymättä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin, vallassaan oleviin korjaustoimiin.

18 Urakkahinnan muodostuminen

Tilaaja maksaa PJU:lle tämän suoritusta vastaan urakkahinnan, jonka sisältö, tilaajan maksuvelvollisuuden määrä ja muut ehdot on esitetty jäljempänä / PJ-urakkasopimuksessa.

Tulevan urakkasopimuksen tarkoittamat laskelmat laaditaan ja kustannukset sekä palkkiot käsitellään ilman arvonlisäveroa. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero lisätään laskun loppusummaan.

Urakkahintaan sisältyvät erät

Urakkahinnat koostuvat seuraavista kustannuseristä, jotka tilaaja maksaa PJU:lle jäljempänä määritellysti:

Urakkahintaan sisältyvät erät:

1. Projektinjohtopalkkio, joka on kiinteä palkkioprosentti.
2. Työmaakustannukset sisältäen työmaan johto- ja hallintokorvauksen sekä hankintakustannukset
3. Sopimuksen mukainen mahdollinen kannustinpalkkio tavoitteiden toteutuessa.
4. Arvonlisävero

18.1.2022

SEN/430/2022

Projektinjohtopalkkio

Projektinjohtopalkkio, joka on x euroa, on kiinteä palkkioprosentti tavoitehinnasta.

Projektinjohtopalkkio sisältää korvauksen seuraavista kustannuksista ja vastuista:

- PJU:n yleiskulut, riski ja kate
- PJU:n vastattavat takuukustannukset
- PJU:n oman toiminnan vastuuvakuutuskustannukset
- Keskuskonttorikulut (keskushallinnon suorittamat ns. yritystehtävät ja keskushallinnon ICT-kulut)
- PJU:n keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut palkan lisineen mm. ylempi tekninen henkilöstä, palkanlaskenta, kustannuslaskenta, laskutus atk- ja sihteeripalvelut sekä muu hallintohenkilöstö kustannuksineen) siltä osin, mitä ei nimenomaisesti ole jäljempänä sovittu työmaan johto ja hallintokorvauksiin sisältyviksi
- Koulutus- ja työterveyskulut
- Mahdolliset sopimussakot

Työmaan johto- ja hallintokorvaus

Työmaan johto- ja hallintokorvaus kattaa seuraavien tehtävien ja hallintokorvaus toimintojen normaalit kustannukset ja vastuut:

- Työmaan johto- ja hallintotehtävät (sovittavan työmaaorganisaation mukaan)
- Työmaatoimiston (toimistotarvikkeet ja -välineet, toimiston yhteyskulut, työmaan työsuojelu-, työnjohto- ja hallintohenkilöstön sekä työturvallisuusvarusteet)
- Videoyhteyden (työmaalle), tiedotuksen, opastuksen, työmaakokousten ja vierailujen järjestämisen sekä tarjoilun.
- Projektilla olevan hankintahenkilöstön
- Työsuojeluvälitteiden

Työmaan johto- ja hallintoresurssien

Työmaaorganisaation mahdolliset muutokset on sovittava tilaajan kanssa etukäteen.

Resurssimuutosten kustannusvaikutukset eivät muuta tavoitehintaa, ellei perusteena ole lisätyö.

Hankintakustannukset

Hankinnat tulee suorittaa tilaajan hyväksymän hankintasuunnitelman ja hankintamenettelyn mukaisesti. Hankintakustannuksiin sisällytetään tilaajan hyväksymät hankinnat.

18.1.2022

SEN/430/2022

Hankinnoiksi katsotaan kaikki työkohteeseen ostetut, työntuloksen aikaansaamisen edellyttämät aliurakat ja palveluhankinnat, rakennustuotteet ja käyttötarvikkeet kuljetuksineen ja toineen, työmaan väliaikaisjärjestelyt, rakennustyövakuutus omavastuuosuuksineen, takuukustannusvaraus ja hankintaa sekä rakentamista varten tarvittavien suunnitelma-asiakirjojen kopiokulut ja muut vastaavat hankinnat, jotka eivät sisälly projektinjohtopalkkioon tai tässä alla lueteltuun työmaan johto- ja hallintokorvaukseen.

Työmaan johto- ja hallintokorvauksen ja hankintakustannusten rajaa tarkennetaan seuraavasti:

- Työmaata palvelevat turvallisuusrakenteet kuten suoja-aidat, kaiteet, kulkusillat, portaat ja katokset tehdään hankintoihin kuuluvina.
- Työmaapalvelut (YSE 3 §) tehdään hankintoihin kuuluvina.
- Käyttötarvikkeet, käyttöaineet sekä energia kuten sähkö, vesi ja kaukolämpö ovat hankintoja.
- Tutkimukset, urakoitsijan hankittavat viranomaisluvut ja -palvelut, laadunvarmistuspalvelut, huoltokirjakustannukset sekä muut tarpeelliset ulkopuolisille maksetut palvelut ovat hankintoja.

Rakennus- ja tekniikkaosia koskevat hankinnat sisältävät kaikki työvaiheet valmiin tuotteen tai toimituksen aikaansaamiseksi. Hankinta sisältää siten yleensä rakennustuotteet, työsuorituksen, asennustuotteet, tarvittavan erityiskaluston ja yrityspalvelut sekä sosiaalikulut. Projektinjohtopalkkioon kuulumattomat työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset maksetaan tositteiden mukaan.

PJU:n velvollisuutena on huolehtia, että urakkahankintoihin sisältyviä sivuvelvollisuuksia ei korvata erikseen hankituilla työmaapalveluilla.

PJU:lla on oikeus ottaa mukaan urakkakilpailuihin ja suorittaa hankintoja omasta yhtiöstään tai omistajayhteisönsä piiristä seuraavin periaattein: mikäli oma hankinta on tarjoushinta/laatusuhteeltaan edullisin.

Tavoitehinta

Tilaja sitoutuu maksamaan PJU:lle kiinteän projektinjohtopalkkion lisäksi tämän urakkasuoritusta vastaan työmaakustannukset sisältäen työmaan johto- ja hallintokorvauksen sekä hankintakustannukset. Rakentamisen tavoitehinta n. 10m€ euroa (ALV 0%) muodostuu edellä mainituista kustannuksista. Tilaja ja PJU määrittävät sopimuksenmukaisen tavoitehinnan yhteistyössä neuvotteluvaiheessa.

Tavoitehinta sisältää takuuvastuuvarauksen 150 000 euroa,- (alv 0 %).

PJU:n tavoitepalkkio (tavoitehinta, aikataulu ja laatu)

18.1.2022

SEN/430/2022

Mikäli hankkeen kustannukset ovat yhtä kuin tavoitehinta tai alittavat tavoitehinnan sekä aikataulu- ja laatutavoitteet täyttyvät niin PJU:lle maksetaan kannustinpalkkiona 2,5% tavoitehinnasta (n. 250 000 Eur).

Aikataulutavoite, jonka tulee täytyä tavoitepalkkion osalta, on kohteen valmistuminen sopimuksenmukaisessa aikataulussa 30.11.2022.

Laatutavoitteet, jotka tulee täytyä kohteen kannustinpalkkion osalta ovat:

- hankesuunnitelman laatutavoitteet
- laboratoriotilojen erityisolosuhtevaatimukset, jotka on kerätty suunnitteluvaiheessa tilaohjelmaan ja laiteluetteloon täyttyvät
- GTK:n laiteasennukset onnistuvat tiloihin ilman suuria muutostöitä
- PJU:n RALA-asiakaspalaute kohteesta kaikkien kysymysten keskiarvo yli 4.0

Tavoitehinnan ylitys

Toteutuskustannusten ylittäessä tavoitehinnan, tavoitehinnan ylittävin osin kustannukset jaetaan suhteessa 65/35 urakoitsijan ja tilaajan kesken kattohintaan saakka. Kattohinnan ylittävistä toteutuskustannuksista vastaa kokonaisuudessaan PJU.

Kattohinta

Kattohinta on kulloinkin voimassa oleva tavoitehinta lisättynä 5 %:lla.

19 Urakkahinnan muutokset

Tietojen ja suunnitelmien täsmentymisen vaikutus

Projektinjohtourakan luonteen mukaisesti tämän urakkasuorituksen täsmentymisen vaikutus taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet on määritelty ja urakkasopimus solmittu tiedoilla ja suunnitelmilla, jotka täsmentyvät ja täydentyvät toteutussuunnittelun jalostamisen ja rakentamisen aikana.

Tavoitehintaa ja kattohintaa muutetaan noudattaen YSE:n määräyksiä lisä- ja muutostöistä, kuten kohdassa "Muutosten kustannusvaikutusten määrittely" on esitetty. Lisä- tai muutostyöksi ei kuitenkaan katsota sopimussuunnitelmien alhaisesta valmiudesta johtuvaa suunnitelmien sellaista täsmentymistä ja täydentymistä, joka ei poikkea kohteen yleisestä laatutasosta tai jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi.

18.1.2022

SEN/430/2022

Sellaiset PJU:n aikaansaamat suunnitelmien kehitysratkaisut tai muut parannukset, jotka johtavat toteutuvien kustannusten alenemaan ilman, että tämä perustuu kohteen laatutasosta, varustetasosta tai laajuudesta tinkimiseen tai aiheuttaa rakennuksen elinkaarikustannusten kohoamista, eivät muuta tavoitehintaa ja kattohintaa.

Esimerkiksi tietyn LVI-ratkaisun lisääntyneitä tai vähentyneitä putkia tai työtä ei korvata, jos muutoksella ei ole vaikutusta kohteen laatuun tai laajuuteen ja sen vaikutus olisi huolellisella suunnittelulla ollut vältettävissä.

Hankintapäätöksen vaikutus

Jos tilaaja ei hyväksy PJU:n esittämää ja kaikilta osin sopimuksen ehdot ja sovitut tavoitteet täyttäväksi osoittamaa hankintaa, vaan vaatii valittavaksi ehdotettua kalliimman hankinnan, tavoitehintaa nostetaan em. hankintojen erotuksella. Kattohintaa muutetaan tällöin tavoitehintaa vastaavasti.

Sopijaosapuolella on perustellusta syystä oikeus kieltäytyä hyväksymästä toisen sopijaosapuolen esittämä aliurakoitsija. Tällainen perusteltu syy on esimerkiksi aiemman kokemuksen perusteella ennakoitavissa oleva aliurakoitsijan sopimusrikkomus.

Muutosten kustannusvaikutusten määrittely

Suunnitelman muutoksen tai lisäyön vaikutuksesta tavoitehintaan on vaikutusten määrittely sovittava kirjallisesti ennen suunnitelman toteuttamista tai heti, kun se suunnitelmista havaitaan.

Viitaten tämän tulevaan urakkasopimuksen kohtaan tietojen ja suunnitelmien täsmentymisen vaikutus suunnitelmien normaalista täsmentymisestä ja kehittymisestä aiheutuvat muutostyöt eivät muuta tavoitehintaa, vaan tavoitehintaa muutetaan vain, mikäli tilaaja muuttaa suunnitelmissa olennaisesti rakennustyön laajuutta tai laatutasoa.

Laajuuden muutokseksi luokitellaan esim. suunnitelmamuutos, joka ei enää vastaa hankkeelle asetettuja tavoitteita tai jolla laatutasoa tai rakennusosien määrää muutetaan olennaisesti.

18.1.2022

SEN/430/2022

Rakennusosien muutoksia ovat muun muassa suunnitelmissa olevien rakennusosien määrien olennaiset kokoluokan muutokset, sopimussuunnitelmissa esiintymättömät uudet rakennusosat siltä osin kuin niiden taloudellinen merkitys hankkeen kustannuksille on olennainen, tai esiintyneiden rakennusosien tyyppien olennaiset muutokset.

Muut kuin olennaiset laatutason muutokset tai rakennusosien määrän muutokset eivät ole laajuuden muutoksia, vaan niiden katsotaan kuuluvan projektinjohtourakkaan tyypillisesti sisältyvänä suunnitelmien täsmentymisenä ja täydentymisenä, jotka eivät oikeuta tavoitehinnan muutoksiin.

Kehitysvaiheessa syntyneet suunnitelmat eivät sido osapuolia toteuttamaan suunnitelmia yksityiskohtaisesti sellaisinaan. Suunnittelun jatkaminen ja suunnitelmien täsmentyminen ml. niihin tehtävät vähäiset muutokset eivät kuitenkaan johda tavoitekustannuksen muuttamiseen.

Rakennustyön laajuuden muutos on lisätyötä. Em. lisätyön vaikutus tavoite- ja kattohintaan käsitellään aina erikseen kirjallisen tarjouksen ja -tilauksen perusteella.

Tilaaajan tilaamissa lisä- ja muutostöissä noudatetaan tavoitehinnan muutoksissa YSE 98 44§:n mukaista urakkahinnan muutosmenettelyä, täydennettynä siten, että työnaikaiset muutokset hinnoitellaan aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien yksilöityjen tarjousten mukaisesti.

Tilajalla on oikeus määrätä erikseen sovittaessa sovitun muutostyön todelliset toteutuskustannukset projektinjohtourakoitsijan seurattavaksi. Tällöin tavoitehintaan vaikuttavat vähennykset lasketaan urakkasopimukseen kirjattavan kustannuslaskelman hinnoin ja lisäykset todellisten lisä- ja muutostyön toteutushintojen mukaisesti.

Hyväksytyistä lisä- ja muutostöistä on laadittava tarvittaessa perusteiltaan yksilöity muutos hankkeen tavoitehintaan aina niin pian kuin se on mahdollista työmaan aikataulua vaarantamatta.

Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset (Talo 80, 8-9 litterat) huomioidaan 8 % suuruisina, kun muutoksella on vaikutusta laajuuteen tai aikatauluun, mikäli urakoitsija pystyy todentamaan kyseisten kustannuksien lisääntyneen lisä- ja muutostöissä. Eriyisten lisä- ja muutostöiden 8-9 litterointikustannukset voidaan myös hinnoitella todellisten kustannusten mukaisesti.

18.1.2022

SEN/430/2022

Urakoitsijan tulee laatia riittävän ajoissa myös kaikki tarpeelliset teknistaloudelliset vertailulaskelmat kokonaisuuden kannalta edullisimpien vaihtoehtojen ja toteutusratkaisujen löytämiseksi. Alihankinnat tulee sopia riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta toimittajien tuotantotekniset näkökohdat työn toteutukseen voidaan ottaa huomioon optimaalisten ratkaisujen varmistamiseksi.

Muutos- ja lisätöiden vaikutus projektinjohtopalkkioon

Projektinjohtopalkkiota voidaan muuttaa siinä tapauksessa, mikäli kohteen lisä- ja muutostöiden yhteisarvo on yli 10% alkuperäisestä tavoitekustannuksesta. Vain edellä mainittua merkittävämmät muutokset muuttavat lopullista projektinjohtopalkkiota muutos- ja lisätyökustannusten yhteisarvon ylittävää osuutta vastaavalla suhteellisella lisäyksellä sopimuksen mukaisesta projektinjohtopalkkiosta.

Esim. Jos lisä- ja muutostöiden osuus on 12% alkuperäisestä tavoitekustannuksesta, muuttuu projektinjohtopalkkio seuraavasti: 1,02 x alkuperäinen projektinjohtopalkkio.

20 Urakkahinnan maksaminen

Projektinjohtopalkkio

Projektinjohtopalkkio maksetaan PJU:n laskua vastaan urakkasopimuksen maksuerätaulukon perusteella. Projektinjohtopalkkion viimeiset maksuerät maksetaan seuraavasti: 5 % urakan vastaanoton jälkeen ja viimeinen maksuerä 5 % , kun rakennusvaiheen taloudellinen loppuselvitys on valmis.

Työmaan johto- ja hallintoresurssien korvaus

Työmaan johto- ja hallintoresurssien korvaus maksetaan projektinjohtourakan sopimukseen liitettävän korvaustaulukon mukaisesti. Alustava taulukko on tarjouspyynnön liitteenä 4.

Työmaakustannukset

Työmaakustannukset laskutetaan koontilaskulla 2 kertaa kuukaudessa tai noin kahden viikon välein. Laskuihin liitetään kustannusten perusteen ja oikeellisuuden osoittavat tositteet. Hankintakustannukset ovat tilaajalta veloituskelpoisia, kun PJU on itse hyväksynyt alihankkijansa laskun maksukelpoiseksi urakkaohjelman mukaista

18.1.2022

SEN/430/2022

tarkistusmenettelyä noudattaen ja suorittanut työpalkkojen osalta urakkaohjelman mukaisen valvojan tarkastuttamisen ja palkan laskentaosaston varmentamisen.

Tilaaaja maksaa PJU:lle työmaakustannusten ennakkomaksun PJU:n niin halutessa, kuitenkin enintään puolet vakuuden määrästä, eli 5% tavoitehinnasta, 500 000 euroa, kun sopimus on allekirjoitettu ja rakennusaikainen vakuus jätetty. Maksetun ennakon osuus vähennetään kuukausittain (n. joka toisen urakoitsijan koontilaskun yhteydessä) 41 666- euron tasasuuruinen eränä alkaen 1.6.2022. Eriä on yhteensä 12 kappaletta ja viimeinen ennakon osuus vähennetään toukokuun 2023 laskusta.

Tavoitepalkkion maksaminen

Mahdollisen kannustinpalkkion ehtojen toteuduttua sen maksaminen PJU:lle voidaan suorittaa hankkeen taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

Maksuaika

Maksuaika on 21 vuorokautta laskutus- ja maksukelpoisen laskun esittämisestä tilaajalle. Tilaajan viivästyessä laskun toimitushetkellä maksukelpoisen laskun maksamisesta sovitussa maksuajassa, tilaaja on velvollinen suorittamaan myöhästymisajalta PJU:lle erääntyneelle summalle lasketun korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron.

21 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. Tilaaja suorittaa erillishankintoina irtokalusteet. Käyttäjä suorittaa erillisenä hankintana toiminnan laitehankinnat. Hankintarajat esitetään tarkemmin lopullisessa tarjouspyynnössä.

22 Riskien jakaminen

Projektinjohtourakkamuodossa kummallakin osapuolella, tilaajalla ja urakoitsijalla on sopimuksessa määritellyt velvoitteet, ja niihin liittyvät oikeudelliset seuraamukset sen

18.1.2022

SEN/430/2022

varalta, että osapuoli laiminlyö tai suoriutuu huonosti asetetuista velvoitteista. Riskien jako perustuu projektinjohtourakkasopimukseen. Tässä korostetaan sitä, että projektinjohtourakoitsija vastaa alihankintana tehtävästä suunnittelusta ja urakoinnista kuten omastaan.

23 Rahoitus

Hanke toteutetaan Senaatin investointirahoituksella. Investointipäätös on tehty.

24 Vakuudet ja vakuutukset

Kohteen rakentamisaikaisesta vakuudesta sovitaan PJ-urakkasopimuksessa YSE 1998 sopimusehtojen mukaisesti. Kohteen rakennusaikaisesta vakuuttamisesta sovitaan PJ-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.

25 Urakkasopimus ja sopimusehdot

Myöhemmin hankintaprosessissa laadittava urakkasopimusluonnos on laadultaan Rakennustiedon sopimuslomake.net projektinjohtourakkamallin 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 takuuajaisen ilkvallan korvaamista koskevat määräykset. Toimeksiannossa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Tarjousten on oltava voimassa kolme kuukautta viimeisestä tarjousten jättöpäivämäärästä.

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

18.1.2022

SEN/430/2022

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 hankintaohjeineen tiedoksi. Hankintapäätös tulee olla lainvoimainen ennen sopimuksen allekirjoitusta. Sopimus- ja työmaakieli on suomen kieli.

26 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta johtuvat riitaisuudet, joita ei saada sopijapuolten kesken sovituksi, jätetään ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.