

Tilaaaja:

Siilinjärven kunta, tekniset palvelut

PL 5

71801 SIILINJÄRVI

TARJOUSPYYNTÖ SIILINJÄRVEN KUNNAN SUININLAHDEN KOULUN KEHITYS- JA RAKENTAMISVAIHEEN RAKENNUTTAMISTEHTÄVISTÄ SEKÄ RAKENNUS- JA LVIAS-VALVONTATEHTÄVISTÄ

Siilinjärven kunnan tekniset palvelut pyytää tarjoustä Suininlahden koulun YKVR-hankkeen rakentamisvaiheen rakennuttamistehtävistä, sekä rakennus- ja LVIAS-valvontatehtävien suorittamisesta tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä esitetyllä tavalla.

1. KIINTEISTÖT JA HANKINNAN KUVAUS

1.1 Hankkeen nimi

Suininlahden koulu, YKVR-hanke

1.2 Rakennutettava kohteet

Liitteenä olevan hankekuvauksen mukainen Siilinjärven kunnan Suininlahden koulun koulurakennus.

1.3 Hankkeen osapuolet

1.3.1 Tilaaaja

Siilinjärven kunta
Tekniset palvelut
PL 5, 71801 Siilinjärvi
Käyntiosoite:
Oppipojantie 4, 71800 Siilinjärvi

1.3.2 Käyttäjä

Siilinjärven kunta
Sivistyspalvelut
PL 5, 71801 Siilinjärvi

1.4 Hankkeen laajuus ja sisältö

1.4.1 Sijainti

Suininlahden koulu

Tontti sijaitsee Siilinjärven kunnassa.

Etelä-Siilinjärven yleiskaava on hyväksytty 2.5.2022.

Voimassa oleva kaava: 7103, hyväksytty 12.3.1986

Kiinteistön nimi: Suininlahden koulu

Kunnanosa: Toivala

Kortteli: Yleiskaavassa PY eli julkisten palvelujen ja hallinnon alue sekä asemakaavassa. YO-1 eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (autopaikkoja varattava 1 kahta työssä käypää henkilöä kohti)

Tontti: 1

Tontin pinta-ala: n. 29 300 m²

Rakennusoikeus: 7000 kem²

1.5 Hankinnan kuvaus

Hankintamuotona käytetään avointa menettelyä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä julkinen hankinta, jossa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankinnasta on lähetetty ilmoitus Hilma-ilmoituskanavassa julkaistavaksi EU:n laajuisesti. Vaihtoehtoisia tarjouksia ei oteta huomioon.

1.6 Rahoitus

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena KVR-urakkana. Hanke toteutetaan leasing-rahoituksella, jossa rahoittaja omistaa rakennuksen.

1.7 Aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Rakennuttaja- ja valvonta konsultin hankinta | vk 27–36/2026 |
| • Urakoitsijan valinta STEP1 | vk 39/2026 |
| • Kehitysvaihe (yhteinen) STEP2 | vk 42/2026–vk 13/2027 |

- | | |
|---|-----------------------|
| • Toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoitus
(edellyttäen, että hankintapäätös on lainvoimainen) | vk 13/2027 |
| • Toteutusvaihe | vk 14/2027–vk 48/2028 |
| • Käyttöönottovaihe | vk 49/2028–vk 5 /2029 |
| • Vanhanrakennuksen purku (vaihe 2) | vk 6/2029–vk 22/2029 |
| • Pihojen rakentaminen (vaihe 2) | vk 18/2029–vk 31/2029 |

Rakennuttajakonsultti laatii tarkemman projektiaikataulun tilaajan hyväksyttäväksi. Aikataulua tarkennetaan suunnittelun edetessä, mutta kokonaisaikataulua ei saa muuttaa ilman tilaajan hyväksyntää.

2. RAKENNUUTTAMISTEHTÄVÄT

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena KVR-urakkana.

Projektinjohtotoimeksiannon sisältö:

- Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelon HJR18 (RT 10-11284) (Liite 5) mukaiset kohdat:
 - D Ehdotussuunnittelu kohdat 1-5 lisäksi vihreällä merkityt E = erikseen tilattavat tehtävät. YKVR-urakoitsija vastaa ehdotussuunnittelun ohjauksesta. Rakennuttajakonsultti valvoo tilaajan intressejä ehdotussuunnitteluvaiheessa.
 - E Yleissuunnittelun ohjaus, kohdat 1-5 lisäksi vihreällä merkityt E = erikseen tilattavat tehtävät. YKVR-urakoitsija vastaa yleissuunnittelun ohjauksesta. Rakennuttajakonsultti valvoo tilaajan intressejä yleissuunnitteluvaiheessa.
 - F Rakennuslupatehtävät, kohdat 1–5 lisäksi vihreällä merkityt E = erikseen tilattavat tehtävät. YKVR-urakoitsija vastaa rakennuslupan hakemisesta ja siihen liittyvistä tehtävistä. Rakennuttajakonsultti valvoo tilaajan intressejä rakennuslupavaiheessa.
 - G Toteutussuunnittelun ohjaus, kohdat 1–5 lisäksi vihreällä merkityt E = erikseen tilattavat tehtävät. YKVR-urakoitsija vastaa toteutussuunnittelun ohjauksesta. Rakennuttajakonsultti valvoo tilaajan intressejä toteutussuunnitteluvaiheessa.
 - I Rakentaminen, kohdat 1–5 lisäksi. vihreällä merkityt E = erikseen tilattavat tehtävät.
 - J Käyttöönotto, kohdat 1-5 lisäksi vihreällä merkityt E = erikseen tilattavat tehtävät.
 - K Takuuaika.
- Talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo RT 103171 (Liite 6) mukaiset tehtävät
- Talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluettelo RT 16-11123 (Liite 7) mukaiset tehtävät

- Muut tehtävät YKVR-hankkeen rakennuttamistehtävät:
 - osallistuu kehitysvaiheessa suunnitelmien kehittämiseen ja varmistaa tilaajan tavoitteiden täyttymisen
 - tarkistaa urakoitsijan tavoitehinnan muutosesitykset
 - tarkistaa urakoitsijan Open Book menetelmän mukaiset laskut ja toteumat
 - laatii urakoitsijan kanssa yhteistyössä hankkeen kustannusennusteen ja seuraa ennustetta
 - laatii tilaajalle kuukausittaisen raportin hankkeen etenemisestä
 - laatii toteutusvaiheen urakkasopimuksen
 - avustaa tilaajaa ja käyttäjää heidän hankinnoissaan ja niiden suunnittelussa
 - avustaa tilaajaa hankkeen ekologisten tavoitteiden saavuttamisessa
 - valvoo hankkeen suunnitteluviestintää sekä huolehtii loppuasiakirjojen laatimisjärjestyksestä ja ajantasaisuudesta
 - vastaa ja huolehtii hankkeen kokouksien organisoimisesta, järjestelystä ja valmistelusta sekä toimii kokouksien sihteerinä ja tarvittaessa myös puheenjohtajana
 - vastaan osapuolten välisestä yhteystyöstä ja yhteydenpidosta
 - valmistelee kokouksiin asialistat ja valmiit muistio- ja pöytäkirjapohjat
 - auttaa tilaajan ja käyttäjän hankintojen yhteensovittamisessa rakennushankkeen kanssa
 - vanhan koulun puron rakennuttaminen ja valvonta
 - pihojen rakentamisen rakennuttaminen ja valvonta

Konsulttitoimeksiantoon kuuluvat seuraavat arvioidut kokoukset:

- suunnittelukokouksia 10 kpl (järjestämispaikka Siilinjärvi) ja -työpajoja 7 kpl (järjestämispaikka Siilinjärvi)
- tietomallipalaverihin osallistuminen 10 kpl (järjestämispaikka TEAMS)
- toteutusvaiheen kokouksia 20 kpl (järjestämispaikka Siilinjärvi)
- vastaanottovaiheen kokoukset 5 kpl (järjestämispaikka Siilinjärvi)
- Urakoitsijapalaverit toteutusvaiheessa viikoittain (järjestämispaikka Siilinjärvi)
- muut hankkeen vaatimat kokoukset ja palaverit

Lisäksi noudatetaan rakentamista koskevia lakeja ja säädöksiä sekä tilaajan ohjeita.

Rakennuttajakonsultti toimii hankkeessa työturvallisuuskoordinaattorina koko hankkeen ajan. Rakennuttajakonsultti huolehtii, että suunnittelussa ja rakentamisen valmistelussa otetaan huomioon Valtioneuvoston päätös rakennustyön turvallisuudesta. Rakennuttajakonsultti vastaa rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen VNA 205/2009 8 §:n mukaisen rakennustyön suunnittelua ja valmistelua varten laaditun turvallisuusasiakirjan laatimisesta. Tämä asiakirja sisältää myös rakennuttajan turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet, joiden mukaista toimintaa rakennuttaja edellyttää eri osapuolilta

3. DOKUMENTOINTI

Rakennuttajakonsultti valvoo hankkeen suunnitteluviestintää sekä huolehtii loppuasiakirjojen laatimisjärjestyksestä ja ajantasaisuudesta.

Hankkeen dokumenttien hallinta hoidetaan Sokopro -projektipankin kautta. Rakennuttajakonsultti koordinoi hankkeen dokumentointia ja projektipankin käyttöä ja käyttöoikeuksia.

Projektipankki on hankkeen ensisijainen dokumenttien julkaisupaikka. Projektipankkiin tallennetaan kaikki ne dokumentit, jotka hankkeessa joku osapuoli julkaisee toiselle osapuolelle.

4. MAKSULIIKENNE

Tilaaaja hoitaa hankkeen rahaliikenteen. Tilaaaja hyväksyy suunnittelijoiden, konsulttien, urakoitsijoiden ja muiden hankkeeseen osallistuvien maksuerätaulukot. Rakennuttajakonsultin vastuullinen projektinvetäjä tarkastaa laskut hyväksytyjen maksuerätaulukoiden ja hankkeen todellisen tilanteen mukaisesti sekä toimittaa tarkastusmerkinnällään varustettuna tilaajalle. Urakoitsijoiden laskut tarkastaa myös valvoja.

Laskutukseen liittyviä yksityiskohtia:

- laskut maksetaan 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun ne ovat todettu maksukelpoisiksi.
- Kaikkiin laskuihin on merkittävä merkiksi: Suininlahden koulun rakennuttaminen ja valvonta
- Laskutusohje löytyy osoitteesta:
<https://siilinjarvi.fi/siilinjarven-kunta/tietoa-siilinjarvesta/laskut-laskuttaminen/>
- Laskutettaessa veloitushinnat tulee olla eriteltynä henkilöittäin
- Jokaisesta laskusta tulee selvitä hankkeen kumulatiivinen laskutuskertymä
- kohteen viimeisestä laskusta on käytävä ilmi hankekohtainen kokonaislaskutuksen summa ja lisäksi selkeä tieto; "KOHTEN VIIMEINEN MAKSUERÄ".

5. SOPIMUS JA SOPIMUSEHDOT

5.1 Sopimusasiakirjat

Konsulttitehtävissä noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) konsulttisopimus
- b) selonottoneuvottelupöytäkirja
- c) tarjouspyyntö liitteineen
- d) KSE 2013 (RT 13-11143)
- e) tarjous liitteineen

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on luettelon mukainen.

5.2 Sopimuskausi

Sopimus alkaa rakennuttamissopimuksen tekohetkestä (arvioitu alkamisaika 15.10.2026) ja päättyy, kun 2-vuotistakuutarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet on hyväksytysti korjattu ja takuuajan vakuudet palautettu sekä projektin palautekeskustelutilaisuus pidetty (arvioitu loppumisaika 1.7.2031).

Vakuuksien palauttamisesta päättää tilaaja.

5.3 Konsulttipalkkio

Palkkiomuoto on aikapalkkio kattohinnalla. Tuntiveloitushinnat tulee ilmoittaa tarjouslomakkeen mukaisesti ja palkkioihin tulee sisällyttää sosiaali- ja yleiskustannukset.

Tarjottavat minimi tuntimäärät:

- Projektipäällikkö tuntimäärä min. 1300 h
- Projekti-insinööri tuntimäärä min. 700 h
- Rakennusteknisten töiden valvoja tuntimäärä min. 1250 h
- Sähkötöiden valvoja tuntimäärä min. 700 h
- LVIA-töiden valvoja tuntimäärä min. 700 h

Tuntiveloitushinnat sisältävät kaikki konsulttitoiminnan aiheuttamat yleis- ja kehityskustannukset. Toimistosihteerin tms. henkilön tekemät työt tulee olla huomioituna em. tuntiveloitushinnassa, eikä niitä erikseen veloiteta.



Tuntiveloituksia laskutettaessa veloitushinnat tulee olla eriteltyinä henkilöittäin ja työtehtävittäin.

Hankkeen kattohintana käytetään valitun toimijan resurssisuunnitelma mukaista kattohintaa. Kattohinnan ylittävistä töistä on aina sovittava kirjallisesti, ennen töiden suoritusta, tilaajan kanssa.

5.4 Matkakulut

Matkakustannuksia ei korvata tilaajan toimipisteeseen (Oppipojantie 4, 71800 Siilinjärvi), eikä rakennuskohteeseen (Suininlahdentie 1, 70900 Toivala). Mahdollisten muiden matkojen kustannukset korvataan tilaajan toimipisteestä alkaen valtion matkustusohjeen mukaisesti. Matkoista ja kustannuksista on aina sovittava ennakoon kirjallisesti.

5.5 Hintasidonnaisuudet

Tarjotut hinnat ovat kiinteitä. Hintoja ei sidota indekseihin. Tarjotut hinnat ovat voimassa vuoden 2027 loppuun. Tämän jälkeen tuntiveloitushintojen muutokset suoritetaan vuosittain alkuvuodesta SKOL:n suunnittelukustannusten seuranta 12/2027 mukaisesti.

5.6 Kopiokulut

Piirustusten ja urakkalaskentaan liittyvien asiapapereiden sekä muiden erikseen sovittavien asiapapereiden kopiointi teetetään tilaajan hyväksymällä kopiointilaitoksella tilaajan laskuun. Kokouspöytäkirjojen yms. asiakirjojen paperikopiot sisältyvät veloitushintoihin.

5.7 Konsultin vastuu

Tilaajalle aiheutetussa vahingossa yhden tehtäväkokonaisuuden osalta konsultin vahingonkorvausvastuun yläraja on konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen, KSE 2013, mukainen, jolloin korvauksen enimmäismäärä on sopimuksen mukainen konsulttipalkkion määrä.

Vastuunsa täyttämiseksi Konsultilla on oltava konsulttivastuuvakuutus.

Lisäksi Konsultilla tulee olla kolmannelle osapuolelle aiheutetun vahingon varalta toiminnan vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän tulee olla vähintään 500 000 euroa.



5.8 Tekijänoikeudet

Tilaaja omistaa hankkeiden tuottamat asiakirjat ja niiden sisältämän tiedon. Tilaajalla on oikeus käyttää tätä tietoa omassa liiketoiminnassaan ja siinä tarkoituksessa luovuttaa asiakirja kolmannelle osapuolelle.

5.9 Alikonsultin käyttö

Tarjoaja voi käyttää alikonsulttia omaa tehtävää täydentämään ja siten käyttää alikonsultin henkilöstöä tarjouksessaan. Liikevaihdon suuruutta koskeva vaatimus koskee tarjoavaa yritystä ja alikonsultin liikevaihtoa ei lasketa tähän mukaan. Tarjoukseen nimenä alikonsultista tulee toimittaa tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ja täyttää ESPD-lomake erikseen.

5.10 Sopimuksen purkaminen

Tilaajan purkaessa konsulttisopimuksen KSE 2013 kohdan 8.1 perusteella konsultille maksetaan korvaus suoritetusta ja hyväksytystä työstä. Korvausta vahingosta tai menetyksistä ei makseta.

5.11 Henkilötiedot ja tietosuojat

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

6. TARJOUS

Tarjouksen valintaperusteet ja soveltuvuusvaatimukset on ilmoitettu 02_Tarjouksen soveltuvuusvaatimukset ja laatuarviointi -asiakirjassa.

6.1 Tarjouksen jättö

Tarjous on jätettävä Hilman kautta 10.8.2026 klo 12 mennessä.

6.2 Tarjottujen henkilöiden vaihtaminen

Tarjoaja sitoutuu käyttämään tarjouksessaan nimeämiään avainhenkilöitä toimeksiannon toteuttamisessa koko toimeksiannon ajan.

Avainhenkilön vaihtaminen edellyttää tilaajan etukäteen antamaa kirjallista hyväksyntää. Vaihdeettavan henkilön tilalle esitettävän henkilön tulee täyttää vähintään samat pätevyys- ja kokemusvaatimukset kuin alkuperäisen henkilön.

Avainhenkilön vaihtaminen ilman hyväksyttävää syytä tai ilman tilaajan hyväksyntää katsotaan sopimuspoikkeamaksi.

Hyväksytyt syyt:

- Henkilö jää eläkkeelle
- Henkilöllä pitkäaikainen sairauspoissaolo
- Henkilö ei ole enää työsuhteessa palveluntuottajaan

Muissa syissä tilaajalla on oikeus:

- periä sopimussakko, jonka määrä on 10 000 euroa kutakin luvatta vaihdettua avainhenkilöä kohden; sekä
- harkintansa mukaan käsitellä tilanne olennaisena sopimusrikkomuksena, joka voi oikeuttaa sopimuksen purkamiseen KSE 2013 -ehtojen mukaisesti.

7. MUUT EHDOT

Tilaajalla on oikeus keskeyttää toimeksianto seuraavissa tilanteissa:

- Välitön keskeyttäminen ilman irtisanomisaikaa: jos rakennuttajakonsultti on olennaisesti rikkonut sopimusta tai pakollinen poissulkemisperuste on ilmennyt. Palkkiota maksetaan vain keskeyttämiseen saakka, hyväksytysti suoritetusta työstä.
- Keskeyttäminen perustellusta syystä (esim. hanke keskeytyy): tilaaja ilmoittaa asiasta kirjallisesti vähintään yksi (1) kuukautta etukäteen. Palkkiota maksetaan keskeytyshetkeen mennessä suoritetusta työstä sekä kohtuullinen korvaus välittömistä, dokumentoiduista lisäkustannuksista

Tilaaja lisäksi pidättää itsellään oikeuden sopimuksen irtisanomiseen, mikäli konsultti ilman tilaajan suostumusta poistaa tarjouksessaan nimetyn avainhenkilön hankkeesta ja kun hankkeesta poistamisen syy ei ole työsuhteen päätyminen tai pitkäaikainen sairaus, tai jos konsultin toiminta ei vastaa konsulttisopimuksessa esitettyjä vaatimuksia.



8. LISÄTIEDOT

Tarjouspyyntöön voi esittää lisäkysymyksiä Hilman kautta 20.7.2026 klo 12 saakka. Vastaukset lisäkysymyksiin ilmoitetaan Hilman kautta 24.7.2026 mennessä. Puhelimitse tai sähköpostilla esitettyihin kysymyksiin ei vastata.

Siilinjärven kunta
Tekniset palvelut

LIITTEET

1. Tarjouslomake
2. Tarjouksen soveltuvuusvaatimukset ja laatuarviointi
3. Suinilahden koulun hankekuvaus
4. Alustava hankeaikataulu
5. Hankkeen johtamisen ja rakennuttaminen tehtäväluettelo HJR18 (RT 10-11284)
6. Talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo (RT 16-103171)
7. Talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluettelo (RT 16-11123)