

Tarjouspyyntö

HANKINNAN KOHDE JA TILAAJA

Projektin nimi: Lahelan kampuksen sekä Lahelanorren asemakaavojen
yleisten alueiden kunnallistekniikan rakentaminen

Tuusulan kunta on toteuttamassa Lahelan koulun alueen kunnallistekniikkaa. Kohde on geoteknisesti vaativa ja tilaaja haluaa varmistaa geotekniikan toimivuuden urakkasopimukseen sisältyvän kehitysvaiheen avulla, jonka jälkeen solmitaan option (kohteen rakentaminen) käytöstä varsinainen urakkasopimus kohteen rakentamisesta kehitysvaiheen tulosten perusteella.

Kehitysvaiheessa kehitetään hanketta ennen toteutukseen siirtymistä. Kehittämisen kohteena ovat pohjarakenteet, niiden varmuus, kustannukset ja aikataulu

Tilaajan yhteyshenkilö on työpäällikkö Jussi Pesoseen puh. 040 3143 146, jussi.pesonen@tuusula.fi ja sopimusvastuullisena henkilönä yhdyskuntatekniikan päällikkö Petri Juhola petri.juhola@tuusula.fi.

Tilaajan tärkeimpiä päätavoitteita hankinnalle ovat kokonaistaloudellisuus, ratkaisujen varmuus, sopimushinnan ja aikataulun pitävyys, korkea laatutaso, edullinen hinta ja vihreä rakentaminen. Näiden tavoitteiden saavuttamisen varmistaminen on myös kehitysvaiheen aiheena.

Tilaajan käytössä on Buildien projektipankki ja One Click LCA päästölaskentaohjelma, joita projektissa käytetään.

HANKINTAMENETTELY

Hankintayksikkö on Tuusulan kunta (myös Tilaaja). Hankintaan sovelletaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lainsäädäntöä. Hankinnan ennakoitu arvo ylittää hankintalajin (rakennusurakat) EU-kynnysarvon.

Hankinnassa sovelletaan avointa menettelyä. Sopimusmuotona käytetään kokonaisurakkaa ja siihen sisällytetään yhteinen kehitysvaihe ennen toteutussopimuksen allekirjoitusta. Menettelyssä Tilaaja neuvottelee hyväksytyn tarjoajan kanssa yhteisesti sovitun geoteknisen suunnittelijan



avulla yhteistyössä urakoitsijan kanssa keinot, joilla tilaajan tarpeet voidaan parhaiten täyttää. Kehitysvaiheen neuvottelut pidetään Tuusulan kunnan virastossa. Neuvotteluihin on osallistuttava paikan päällä ainakin yksi tarjouksessa esitetty hankkeen vastuuhenkilö. Neuvotteluihin on varattu alustavasti kolme neuvottelua. Tilaaja maksaa geoteknisen suunnittelun kustannukset lisättynä urakoitsijan yleiskustannuslisällä, joka annetaan tarjouksen yhteydessä ja vaikuttaa hintakomponenttiin 50.000 euron arvoisen suunnittelukustannuksen mukaan.

Neuvottelut voivat koskea kaikkia pohjarakenteisiin liittyviä asioita, joita ovat ainakin mm. seuraavien seikkojen tekniset ja taloudelliset vaikutukset: elinkaarikestävyys, riskien hallinta, uusiomateriaalien käyttömahdollisuus, päästötavoitteiden toteutumisen varmistaminen, rakennusaikataulu sekä muut mahdollisesti esiin tulevat seikat.

Urakan hankintamenettely käynnistetään TARJOUSPALVELU:n ja HILMA:n kautta julkaistavalla hankintailmoituksella, jolla pyydetään kiinnostuneita jättämään tarjous. Valintamenettely on kuvattu jäljempänä.

Kehitysvaiheeseen suunniteltuja neuvottelukierroksia on alustavan arvion mukaan tarkoitus käydä kolme (3) kierrosta. Tilaaja varaa oikeuden muuttaa neuvottelukierroksien määrää ja neuvottelijoiden lukumäärää. Tarjouksesta, neuvotteluista ja muista tarjouksen tekemisestä aiheutuvista kuluista ei makseta palkkiota lukuun ottamatta yhdessä sovittujen kehitysvaiheen ostopalvelujen kustannuksia suoraan niiden toimittajille ja valitun urakoitsijan yleiskuluja suunnittelukonsultin ohjaamisesta.

Tilaaja toimittaa kehitysvaiheeseen valitulle tarjoajalle neuvottelukutsun ja kaikille tarjoajille hankintapäätöksen, jonka jälkeen käydään neuvotteluihin.

Neuvottelut on tarkoitus käydä loppuvuodesta 2025. Neuvottelujen tarkoituksena on löytää tilaajaa tyydyttävä pohjarakennusratkaisu.

TARJOUKSEN TOIMITTAMINEN

Tarjous liitteineen on jätettävä sähköisesti tarjousportaalissa osoitteessa www.tarjouspalvelu.fi viimeistään:

31.10.2025 klo 12.00

Tarjouksen toimittaminen on lähettäjän vastuulla. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei oteta huomioon.

MUUT EHDOT



Hankintamenettelyn ja sopimuskauden kieli on suomi. Hankinta-asiakirjat ovat saatavissa vain suomen kielellä. Tarjous liitteineen tulee olla laadittu suomeksi.

Hankintayksikkö voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan perustellusta syystä.

Hankintamenettelystä suljetaan pois ehdokas, joka on syyllistynyt hankintalain 80 §:ssä tarkoitettuun pakolliseen poissulkemisperusteeseen. Lisäksi hankintamenettelyn ulkopuolelle voidaan sulkea ehdokas, jota koskee hankintalain 81 §:ssä tarkoitettu poissulkemisperuste. Hankintamenettelystä suljetaan pois myös ehdokas, joka on syyllistynyt tai jonka edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on syyllistynyt hankintalain 80 §:ssä mainittuihin rikoksiin.

Tarjoaja, joka tarjouksentekohetkellä ei täytä soveltuvuuden vaatimuksia, suljetaan tarjouskilpailussa ulkopuolelle. Voittajaksi valikoituvalta tarjoajalta pyydetään ja tarkastetaan soveltuvuutta koskevat todistukset ja selvitykset ennen kehitysvaiheen ja toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoittamista.

Ryhmittymänä tarjotessa on jokaisesta ryhmittymän osapuolesta toimitettava vaaditut tiedot kuten myös ESPD lomake. Jos palveluntuottaja haluaa vedota alihankkijan voimavaroihin, on myös siinä tapauksessa toimitettava alihankkijan täyttämä ESPD lomake.

Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä hankintayksikön edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat sellaisiksi, ettei hankintayksikkö voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, hankintayksikkö voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan milloin tahansa.

ALUSTAVA AIKATAULU

Hankintailmoitus Hilmaan	25.9.2025
Tarjousta koskevat kysymykset viimeistään	9.10.2025
Vastaukset kysymyksiin	16.10.2025
Tarjousten jättäminen	31.10.2025
Neuvottelukutsu ja hankintapäätös lähetetään	5.11.2025
Neuvottelu 1 (Tilaajan ja urakoitsija erilaiset vaihtoehdot)	12.11.2025
Neuvottelu 2 (Vaihtoehtoista neuvottelu ja päätös)	3.12.2025
Neuvottelu 3 (Sopimuskatselmus)	17.12.2025
Kehitysvaihe	12.11.-17.12.2025
Päätös toteutukseen siirtymisestä, option päätös	13.1.2026
Lopullinen toteutuksen sopimus allekirjoitetaan	14.1.2026
Sopimuskausi alkaa	14.1.2026
Välitavoite valmis	30.9.2026



Sopimuskausi päättyy

1.6.2027

Takuuaika päättyy

31.5.2032

LAATUKRITEERIT TARJOUKSEN ARVIOINNISSA

Tilaaja arvioi tarjousten laadulliset ominaisuudet tässä luvussa kuvatus pisteytysmenetelmän perusteella. Pisteytys tehdään ainoastaan vähimmäisvaatimukset täyttäneiden ehdokkaiden osalta.

Vähimmäisvaatimukset ovat:

Tarjoajan taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne

Tarjoajalla tulee olla vakaa taloudellinen tilanne, joka osoitetaan luottoluokituksella seuraavasti:

Vähimmäisvaatimus

Tarjoajalla tulee olla vähintään seuraava luottoluokitus:

- Rating Alfa -luottoluokitus vähintään A tai vastaava luottoluokitus muun yleisesti hyväksytyn luottoluokituslaitoksen arvioimana.

Hyväksyttävät luottoluokituslähteet

Hyväksyttäviä luottoluokituslaitoksia ovat esimerkiksi:

- Suomen Asiakastieto Oy (Rating Alfa)
- Bisnode Finland Oy
- Dun & Bradstreet
- Moody's, S&P, Fitch (kansainväliset toimijat)

Vaatimuksen osoittaminen

Tarjoajan tulee liittää tarjoukseensa:

- Voimassa oleva luottoluokitusraportti, joka osoittaa vaatimuksen täyttymisen.
- Mikäli luottoluokitus ei ole Rating Alfa, tarjoajan tulee osoittaa, että luokitus on **sisällöltään ja riskitasoltaan vastaava** kuin Rating Alfa A.

Poissulkeminen

Tarjoaja voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta, mikäli:

- Luottoluokitus ei täytä vähimmäisvaatimusta.
- Tarjoaja ei toimita vaadittua selvitystä luottoluokituksesta

Muut vähimmäisvaatimukset

Yrityksellä on oltava sertifioitu laatujärjestelmä RALA tai vastaava.

Yrityksen liikevaihdon oltava vähintään 5 M€ vuodessa kahden viimeisen tilikauden aikana.

Yrityksellä tulee olla osoittaa vähintään kaksi vastaavaa referenssiä viiden viime vuoden ajalta tarjouksen viimeisestä jättöajankohdasta laskettuna.

Vastaaviksi referensseiksi hyväksytään teknisesti tätä hanketta vastaava uudisrakennettu tai saneerattu alue, joka sopimus on sisältänyt tätä vaativaa pohjarakentamista ja stabilointia arvoltaan vähintään 1 M€ sekä tarjoaja on toiminut toteutuksen sopimusvastuullisena urakoitsijana julkiselle hankintayksikölle. Mikäli ko. kohde on rakenteilla, tulee sen valmiusasteen olla vähintään 50 %.

Tarjouksen pisteytys:



Tarjoaja ilmoittaa enintään viisi referenssihanketta (yllä mainittujen kriteerien mukaista) pisteytystä varten. Vähimmäisvaatimuksen täyttävät hankkeet saavat olla mukana.

Esitetyt referenssihankkeet pisteytetään seuraavasti:

Kriteeri 1 (max. 8 pistettä): Referenssikohteiden sisältö (voi olla myös sama kuin vähimmäisvaatimuksena käytetty referenssi). Kohde on sisältänyt seuraavia: (painoarvo 40%)

Investoinnin CO₂- päästölaskenta ja raja-arvon määrittelyn 4 pistettä

Ympäristökelpoisuuden vaatimuksia 2 pistettä

Uuma- tai kierrätysmateriaalien käyttöä 2 pistettä

Kriteeri 2 (max. 10 pistettä): Yrityksen vakituksessa palveluksessa olevan tähän työhön osoitettavan teknisen henkilöstön osaaminen (vähintään rakennusmestari tai ylempi koulutus ja vastaava työnjohtaja tai työ-/rakennuspäällikkö tehtävä) (painoarvo 40%)

Työpäällikkö insinööri 1 piste

Suunnittelun vetäjä geoteknikko 4 pistettä

Kehitysvaiheen avainhenkilöt ovat rakennusmestari, insinööri ja geoteknikko 5 pistettä

Kriteeri 3 (max. 5 pistettä): Yrityksellä on kokemusta suunnittelun johtamisesta vastaavassa infrakohteessa (painoarvo 10%)

Ei 0 pistettä

Kyllä 5 pistettä

Kriteeri 4 (max. 5 pistettä): Yrityksellä on kokemusta kehitysvaiheen toteutuksesta vaativassa infrakohteessa (painoarvo 10%)

Ei 0 pistettä

Kyllä 5 pistettä

Tiedot referenssihankkeista syötetään tarjouspalveluporttaaliin. Hankkeista täytetään taulukkoon seuraavat tiedot: hankkeen kuvaus riskienhallintakeinoineen, ehdokkaan laskutus hankkeesta euroina (alv 0 %), valmistumisajankohta sekä tilaaja ja tilaajan yhteyshenkilö, puhelinnumero ja sähköpostiosoite. Annetut pisteet kerrotaan painokertoimilla kohteittain ja lasketaan ehdokkaittain yhteen. Ehdokkaiden näin samat pisteet ovat osallistumishakemuksen pistemäärä. Maksimipistemäärä voi tällöin olla 820 pistettä ($8 \cdot 40 + 10 \cdot 40 + 5 \cdot 10 + 5 \cdot 10 = 820$).

Parhaat laukupisteet saaneelle annetaan täydet 400 laukupistettä. Muiden tarjousten yhteenlaskettuja laukupisteitä verrataan korkeimman pistemäärän saaneeseen tarjoukseen tarjousten pistemäärien välisessä suhteessa.

HINTAKRITEERIT TARJOUKSEN ARVIOINNISSA



Hintavertailussa huomioidaan tarjottu kokonaishinta ja tarjoajan ilmoittama suunnittelutyön ohjauksen yleiskustannusprosentin mukainen hinta laskettuna 50.000 euron ostopalvelumäärälle. Halvimman vertailuhinnan antanut tarjoaja saa täydet 600 hintapistettä ja muut pisteytetään tarjoushintoja vertailemalla suhteessa halvimpaan tarjoushintaan.

HANKINTAPROSESSI JA LOPULLINEN TOTEUTUSPÄÄTÖS

Kehitysvaihe alkaa voittaneen tarjoajan kanssa 12.11.2025 klo 12.00 hakemalla yhteiset suunnitelmien kehityskohteet ja siihen tarvittavien resurssien sopiminen. Ensimmäinen neuvottelu on ehdollinen sillä ehdolla, ettei hankinnasta tehdä valitusta. Mikäli hankinnasta tehdään valitus, tilaaja maksaa siihen asti toteutuneet kustannukset tämän sopimuksen mukaisesti ja jatkosta sovitaan erikseen. Seuraava yhteinen kehittämistyöpaja pidetään 3.12.2025 klo 12:00, jossa vaihtoehtoiset ratkaisut käydään läpi ja päätetään toteutettavasta ratkaisusta. Mikäli hankinnasta valitetaan, tässä tilaisuudessa sovitaan ainoastaan jatkomenettelystä. Viimeinen työpaja pidetään 17.12.2025 klo 12:00 sopimuskatselmuksena. Mikäli kolmannessa työpajassa todetaan yhteisesti sopimuksen syntymisen olevan mahdollinen valitulla ratkaisulla, tilaaja päättää tarjouksen option käyttämisestä. Muut määräajat on kerrottu aiemmin kohdassa ”alustava aikataulu”. Mikäli sopimuksen solmimisen edellytys ei täyty tilaajan puolesta kolmannen neuvottelun jälkeen, tilaaja jättää option käyttämättä, ja kohde rakennetaan tarjouspyynnön mukaisin rakentein urakoitsijan tarjouksessaan esittämällä palkkiolla.

Tilaaja pyytää jo tässä vaiheessa palveluntuottajia varaamaan tässä esitetyt ajat tarvitsemilleen kehitysvaiheen neuvottelijoilleen.

Lopullinen valinta suoritetaan annettuja tarjouksia vertailemalla, jossa tarjouksen voittaa kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous; hinnan painotuksen ollessa 60 % ja laadun 40 %.

Tarjousten vertailun prosessi toteutetaan seuraavalla tavalla:

Ensimmäisessä vaiheessa tilaaja tarkastaa tarjoajien vähimmäisvaatimusten täyttymisen.

Tilaaja varmistaa referenssihankkeiden vaatimuksenmukaisuuden niiden ehdokkaiden osalta, jotka tilaaja on todennut vähimmäisvaatimukset täyttäväksi.

Seuraavaksi tilaaja suorittaa laatupisteytyksen.

Laatupisteytyksen kaava:

$$\frac{\text{ko. tarjouksen pistemäärä}}{\text{parhaat laatupisteet saaneen tarjouksen pistemäärä}} * 400$$

Tämän jälkeen tilaaja pisteyttää hintakomponentin.

Hintapisteytyksen kaava:

$$\frac{\text{halvin tarjous}}{\text{ko. tarjous}} \times \text{hinnan painoarvo (600 p.)} = \text{ko. tarjouksen hintapisteytykset}$$



Mikäli vertailun jälkeen tarjoukset ovat tasapisteissä, valitaan etusijalle enemmän laatupisteitä saanut yritys. Mikäli tämänkin jälkeen tarjoukset ovat tasavertaisia, järjestys ratkaistaan arvalla.

TARJOUSASIAKIRJOJEN SALASSAPITO JA TIETOSUOJA

Tarjousasiakirjojen julkisuuteen sovelletaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (jäljempänä julkisuuslaki 621/1999). Julkisuuslain mukaisesti suojataan kunkin tarjoajan luottamusta siten, että liikesalaisuuksia lukuun ottamatta tarjousasiakirjat ovat ei-julkisia julkisuuslain 7.2 §:n säännöksen mukaan hankintasopimuksen tekemiseen asti, jolloin ne tulevat julkisiksi.

Tämän jälkeen tarjousasiakirjat, lukuun ottamatta salassa pidettäviä asiakirjoja, ovat julkisia. Mikäli tarjoukseen tai sen liitteisiin sisältyy salassa pidettävä liikesalaisuus tai muu salassa pidettävä tieto, on tarjoajan se yksilöitävä ja sisällytettävä tarjouksen erilliseen asiakirjaan, jonka oikeaan yläkulmaan merkitään lainkohta tai lainkohdat, johon asiakirjan salassapito perustuu.

SOPIMUS

Hankintapäätös on tarkoitus tehdä ja antaa tiedoksi viipymättä hankintapäätöksen jälkeen tarjouksessa esitettyyn sähköpostiosoitteeseen, josta pyydetään viestin vastaanottokuittaus kolmen arkipäivän aikana. Hankintapäätöksen tekee Tuusulan kunnanhallitus.

Sopimusmuotona on kokonaishintainen kokonaisurakka. Tilaaja hankkii vesihuoltomateriaalit (putket, kaivot ja niiden osat)

Sopimuksen avainhenkilöitä ei voi vaihtaa kuin tilaajan etukäteishyväksynnällä ja perustellusta syystä. Korvaavan henkilön on oltava vähintään vastaavan osaamisen omaava kuin vaihdettavaksi esitetty henkilö. Tämän menettelyn laiminlyöminen sanktioidaan 10.000 €/kerta.

Sopimus perustuu Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) lukuun ottamatta tarjouspyynnössä mainittuja poikkeuksia. Poikkeuksena tulee olemaan ainakin viiden (5) vuoden takuu aika ja mahdollisesti kehitysvaiheessa sovittuja muita velvoitteita.

Toteutuksen sopimuskausi alkaa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta kehitysvaiheen jälkeen, joka on alustavasti suunniteltu tapahtuvan alkuvuodesta 2026. Rakennusajaksi on alustavasti arvioitu sopimuksen allekirjoittamisesta 1.6.2027 asti. Koulun rakentaminen on suunniteltu alkavan 1.11.2026, jonka vuoksi sopimukseen asetetaan välitavoitteeksi tämän mahdollistava 30.10.2026 valmistuva osa-alue.

Tilaajan tavoitteena on valita yksi urakoitsija, jonka kanssa sopimus tehdään. Valittava urakoitsija voi olla myös työyhteisöliittymä ts. ryhmittymä.



TILAAJAN HANKKIMAT ULKOPUOLISET ASiantuntijat

Tilaaja käyttää hankkeessa Kaukotek Oy:n (yhteyshenkilö Jari Kaukonen 0400 843 951) hankinnan ja sopimisen palveluja. Lisäksi tilaajalla on käytössään mahdollisesti rakennuttajakonsultti ja rakennustöiden valvoja, jotka nimetään tarvittaessa myöhemmin.

Tuusula 2025 09 25

Ystävällisin terveisin

Jussi Pesonen

TYÖPÄÄLLIKKÖ

Liitteet:

- Tarjoustaulukko
- 1.2. Työselostuksen liitteet.zip
- 1.8.Geoteknisen suunnitelmaselostuksen liitteet.zip
- 1.9 Urakkaohjelma_LAhelan kampus-Koulu.pdf
- DWG-aineisto.zip
- Suunnitelmapiirustukset.zip