*Tämä tarjouspyyntömalli toimii oppaana rakennuttajakonsultin, valvojan sekä turvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaattorin tarjouspyynnön laadinnassa. Malliin on merkitty hakasulkeisiin sinisellä värillä kohdat, jotka tilaajan tulee itse täyttää, muuttaa fontti mustaksi ja poistaa hakasulkeet. Mallissa on myös tyhjiä valintalaatikoita, joista tilaaja valitsee haluamansa vaihtoehdot rastittamalla. Lisäksi mallissa on esitetty esimerkkejä ja opastavia tekstejä, jotka tulee poistaa varsinaisesta tarjouspyynnöstä; esimerkit on sisennetty ja ne on kirjoitettu kursivoidulla harmaalla fontilla, opastavat tekstit ovat harmaalla korostettuja (kuten tämä teksti).*

*Malliasiakirjaa käyttävän tulee kuitenkin varmistaa, että lopullisen asiakirjan kirjaukset soveltuvat käsillä olevan kuntotutkimuksen kilpailuttamiseen. Vastuu tämän malliasiakirjan perusteella laaditun tarjouspyynnön sisällöstä on aina tilaajalla. Tarjouspyyntömallissa ei ole huomioitu kuluttajasuojalain mukaisia koti- ja etämyynnin erityispiirteitä.*

**Tilaaja**

[Etunimi Sukunimi]

[Osoite]

[Postinumero ja toimipaikka]

[Puhelinnumero]

[Sähköposti]

**Rakennuttajakonsultin, valvojan ja koordinaattorien**

**tarjouspyyntö**

Pyydämme teiltä tarjousta osoitteessa [osoite] sijaitsevan rakennuksen rakennuttajakonsultin tehtävistä sekä muista alla täsmennetyistä tehtävistä.

**Yleiskuvaus rakennuksesta**

[Tähän kappaleeseen rakentamisvuosi, talotyyppi, kerroslukumäärä ja pinta-ala, tieto mahdollisista aiemmista korjauksista]

*Esimerkki: Kohde on vuonna 1982 valmistunut omakotitalo. Rakennuksessa on kaksi kerrosta. Rakennuksen pinta-ala on noin 125 m2. Vesikatto on uusittu vuonna 2003. Kohteeseen on tehty kuntotutkimus, jossa havaittiin korjauksia vaativia kosteusvaurioita puurakenteisissa väli- ja yläpohjissa.*

[Tähän kappaleeseen yleiskuvaus projektin tavoitteellisesta etenemisestä ja sisällöstä]

*Esimerkki: Projektin lähtökohtana on kuntotutkimus/~~hankesuunnitelma/suunnitelmat/urakkatarjous.~~ Projekti sisältää väli- ja yläpohjan puurakenteiden korjauksen sekä lattioiden laminaattien uusimisen. Rakennuttajakonsultin tehtävät alkavat suunnittelun valmisteluvaiheen tehtävillä, toisin sanoen suunnittelijoiden hankinnalla. Varsinaiset korjaustyöt on tarkoitus saada valmiiksi seitsemän kuukauden kuluessa.*

*Esimerkkien kaltaisen yleiskuvauksen perusteella rakennuttajakonsultti-/valvoja pääsee heti yleiskäsitykseen projektin sen hetkisestä vaiheesta, seuraavista vaiheista ja projektille asetetuista tavoitteista.*

**Toimeksiannon tehtävät**

Rakennuttajakonsultin tehtävät *(mm. johtaa hänelle määritellyin valtuuksin rakennushanketta sekä edustaa tilaajaa viranomaisiin, suunnittelijoihin, urakoitsijoihin, muihin rakentamisen osapuoliin ja käyttäjiin nähden)* alla täsmennetyistä projektin vaiheista:

Hankesuunnitteluvaiheen tehtävät *(mm. tutkimusten kilpailutus, määritetään myös korjauksen laajuus- ja laatutavoitteet sekä aikataulu ja toteutusmuoto)*

Suunnittelun valmisteluvaiheen tehtävät *(mm. suunnittelun kilpailutus)*

Suunnittelun ohjauksen tehtävät *(mm. varmistetaan suunnitelmien tavoitteiden ja vaatimusten mukaisuus)*

Rakentamisen valmisteluvaiheen tehtävät *(mm. urakan kilpailutus)*

Rakentamisvaiheen tehtävät *(mm. varmistetaan sopimuksen mukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä käyttö- ja ylläpitovalmiudet sekä tarvittaessa vastaanotto- ja takuuvaiheen tehtävät)*

ajallinen ja taloudellinen valvonta *(jos ei sisällytetä valvojan tehtäviin)*

Valvonta *(mm. varmistaa rakentamisen laadun sopimuksen- ja suunnitelmienmukaisuuden, ennakoi riskejä, ennaltaehkäisee virheitä sekä varmistaa laadullisten tavoitteiden toteutumisen)* seuraavista osa-alueista:

Rakennustöiden valvonta

yleisvalvonta + laadunvalvonta

ajallinen ja taloudellinen valvonta

valvonnan tavanomaista tarkempi dokumentointi *(isoissa hankkeissa,*

*esim. taloyhtiöt)*

LVI-valvonta

Sähkövalvonta

Turvallisuuskoordinaattorin tehtävät *(mm. huolehtii rakennustyön turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevista toimenpiteistä)*

Kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävät *(mm. valvoo ja ohjaa rakennushankkeen kosteudenhallinnan toteutumista rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajana)*

*Lisätietoa tehtävistä sisäilmastokorjausten sopimustekniikka -oppaasta luvusta 5.*

**Toimeksiannon ehdot, rakennuttajakonsultti**

*Tämän otsikon alla on pääosin valmiiksi muotoiltuja tekstejä, jotka voi tapauskohtaisesti sisällyttää tarjouspyyntöön sellaisenaan. Malliasiakirjaa käyttävän tulee varmistaa, että valmiiksi muotoillut tekstit soveltuvat käsillä olevaan tilanteeseen.*

Halutessaan tarjoaja voi tutustua ja käydä kohteessa jo tarjouspyyntövaiheessa. Kohdekäynti sovitaan tilaajan kanssa. Rakennuttajakonsultin on tutustuttava kohdekäynnillä kohteeseen viimeistään toimeksiannon alkaessa. Kohdekäynti ja kohteeseen tutustuminen tehdään tarjoajan omalla kustannuksella osana tarjousprosessia.

Rakennuttajakonsultilla on oltava sisäilmastokorjausten vaativuustaso huomioiden riittävä ammattiosaaminen ja kokemusta vaatimustasoltaan vähintään vastaavissa sisäilmastokorjaushankkeissa rakennuttajakonsulttina toimimisesta.

Toimeksiannon toteutus tehdään kohteen erityispiirteet ja ominaisuudet sekä hankkeen laatu ja laajuus huomioiden. Rakennuttajakonsultti varmistaa yhdessä tilaajan kanssa, että rakennushankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtävät sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän (tilaaja) velvollisuudet ja vastuut tulevat suoritetuiksi. Toimeksianto sisältää kaikki tarvittavat kokoukset ja neuvottelut sekä muut tehtävät tavoitellun lopputuloksen aikaansaamiseksi. Vastaanotto- ja takuuvaiheen tehtävät sisältyvät toimeksiantoon, jos ne hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen ovat tarpeelliset.

[Tähän toimeksiannon keskeiset sopimusehdot tai noudatettavat yleiset sopimusehdot]

*Esimerkki: Toimeksiannossa noudatetaan kuluttajansuojalakia ja konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE2013. Sopimuksen ja sen liiteasiakirjojen määräyksillä ei kuitenkaan voida syrjäyttää kuluttajansuojalain pakottavia säännöksiä.*

*Tilaajan ollessa kuluttaja sovellettavaksi tulee myös kuluttajansuojalainsäädäntö. Tästä ei voi poiketa kuluttajan asemaa heikentävästi.*

Mikäli tarjoaja käyttää työssä alikonsultteja, on se tuotava tarjouksessa selkeästi esiin ja tarjoajan tulee varmistaa, että alikonsultilla on riittävä pätevyys tehtävään ja että alikonsultti täyttää tilaajavastuulain mukaiset kriteerit.

Aikataulu sovitaan erikseen. Korjaustyön toivottu valmistumisajankohta on [milloin].

**Toimeksiannon ehdot, valvoja (ja koordinaattorit)**

*Tämän otsikon alla on pääosin valmiiksi muotoiltuja tekstejä, jotka voi tapauskohtaisesti sisällyttää tarjouspyyntöön sellaisenaan. Malliasiakirjaa käyttävän tulee varmistaa, että valmiiksi muotoillut tekstit soveltuvat käsillä olevaan tilanteeseen.*

[Valvojalla ja/tai kosteudenhallintakoordinaattorilla] on oltava riittävä ammattiosaaminen toimeksiannon läpiviemiseen. Turvallisuuskoordinaattorilla on oltava tehtäväänsä riittävä pätevyys.

*Poista yllä olevasta tekstistä mahdolliset tarpeettomat osat (esim. turvallisuuskoordinaattorin osuus, jos et ole pyytämässä tarjousta turvallisuuskoordinaattorin tehtävistä).*

Toimeksiannon toteutus tehdään kohteen erityispiirteet ja ominaisuudet huomioiden. [Valvojien, turvallisuuskoordinaattorin ja/tai kosteudenhallintakoordinaattorin] ajankäyttö on oltava riittävää tavoitellun lopputuloksen aikaansaamiseksi. Valvojien ja koordinaattorien on tosiallisesti käytävä työmaalla korjaustyön aikana.

[Tähän toimeksiannon keskeiset sopimusehdot tai noudatettavat yleiset sopimusehdot]

*Esimerkki: Toimeksiannossa noudatetaan kuluttajansuojalakia ja konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE2013. Sopimuksen ja sen liiteasiakirjojen määräyksillä ei kuitenkaan voida syrjäyttää kuluttajansuojalain pakottavia säännöksiä tilaajan hyväksi.*

*Tilaajan ollessa kuluttaja sovellettavaksi tulee myös kuluttajansuojalainsäädäntö. Tästä ei voi poiketa kuluttajan asemaa heikentävästi.*

Mikäli tarjoaja käyttää työssä alikonsultteja, on se tuotava tarjouksessa selkeästi esiin ja tarjoajan tulee varmistaa, että alikonsultilla on riittävä pätevyys tehtävään ja että alikonsultti täyttää tilaajavastuulain mukaiset kriteerit.

Aikataulu sovitaan erikseen. Korjaustyön toivottu valmistumisajankohta on [milloin].

**Tarjouksen antaminen ja valintaperusteet**

*Tämän otsikon alla on pääosin valmiiksi muotoiltuja tekstejä, jotka voi tapauskohtaisesti sisällyttää tarjouspyyntöön sellaisenaan. Malliasiakirjaa käyttävän tulee varmistaa, että valmiiksi muotoillut tekstit soveltuvat käsillä olevaan tilanteeseen.*

Pyydämme tarjoustanne [pp.kk.vvvv klo xx.xx] mennessä.

Tarjoaja antaa tarjouksen omalla tarjouslomakkeellaan. Tarjous pyydetään antamaan tuntihintaisena sisältäen ajankäyttöarviot vaihekohtaisesti ja tehtäväkohtaisesti eriteltynä. Tarjouksessa esitetään myös [kokonaishinta, enimmäishinta vai jokin muu]. Tarjoajan tulee eritellä tarjouksessaan tehtäväkohtaisten vaiheiden sisältö siinä tarkkuudessa, että tilaaja saa käsityksen tarjoajan ehdottamasta tehtävän/tehtävien sisällöstä.

*Tietoa veloitusperusteista löytyy sisäilmastokorjausten sopimustekniikka -oppaasta luvusta 2.3.*

Tarjouksessa on esitettävä tarjoajan ehdotus hankkeen aikataulusta resurssisuunnitelmineen omien (ja mahdollisten alikonsulttiensa) resurssien osalta.

Mikäli tarjous poikkeaa tarjouspyynnöstä, tulee poikkeama ja sen hintavaikutus kuvata tarjouksessa.

Tarjouksen on oltava voimassa kolme (3) kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä.

Tarjouksen liitteenä tulee toimittaa enintään kolme (3) kuukautta vanhat todistukset ja selvitykset tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden täyttymisen osoittamiseksi.

*Mikäli tilaaja on tilaajavastuulaissa (1233/2006) tarkoitettu tilaaja, velvoittaa kyseinen laki tilaajaa varmistamaan, että tämän sopimuskumppanit täyttävät tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet ennen sopimuksen tekemistä. Tällaisissa tapauksissa on hyvä pyytää tilaajavastuulain mukaisia todistuksia ja selvityksiä jo tarjousvaiheessa. Kuluttajat eivät ole tilaajavastuulain tarkoittamia tilaajia, mutta myös kuluttajien on hyvä pyytää todistuksia ja selvityksiä.*

Tarjouksessa tulee esittää kaikkien (myös mahdolliset alikonsultit) konsulttien nimet ja CV:t. Referenssilista aiemmista vastaavista toimeksiannoista tilaajien yhteystietoineen on liitettävä tarjoukseen. Referenssihankkeiden tilaajiin voidaan olla yhteydessä tarjousprosessin aikana. Rakennuttajan, valvojan ja/tai kosteudenhallintakoordinaattorin pätevyys (FISE Oy) sekä tehtävään soveltuva koulutus katsotaan eduksi.

Tarjouksessa on esitettävä tarjottavien henkilöiden osalta seuraavat tiedot:

* onko rakennuttajakonsultilla / kosteudenhallintakoordinaattorilla rakennusalan koulutus (vähintään rakennusmestari) ja/tai pätevyys
  + pätevyyskoulutus käytynä (tai pätevyyttä vastaava osaamistaso)
  + pätevyys voimassa (FISE Oy)
* onko valvojalla kyseistä valvonta-alaa koskeva pohjakoulutus (vähintään teknikko) ja/tai pätevyys
* onko turvallisuuskoordinaattorilla asetuksen 205/2009 mukaisesti hankkeen vaativuutta vastaava pätevyys
* onko rakennuttajakonsultilla / valvojalla / turvallisuuskoordinaattorilla / kosteudenhallintakoordinaattorilla kokemusta vastaavista sisäilmastokorjauksista
  + referenssikohteiden kappalemäärä ilmoitettava
* lisäksi tarjoaja voi halutessaan ilmoittaa, olisiko rakennuttajakonsultilla pätevyys toimia hankkeen vaativuus huomioiden myös pääsuunnittelijana tai vastaavana työnjohtajana
  + näistä tehtävistä sovitaan erikseen, eikä niiden kustannuksia sisällytetä tarjoukseen.

[Rakennuttajakonsultiksi, valvojaksi, turvallisuuskoordinaattoriksi ja/tai kosteudenhallintakoordinaattoriksi] valitaan tarjouksen hinnan ja esitetyn henkilöstön perusteella tilaajalle kokonaistaloudellisesti sopivin tekijä. Tilaaja varaa itselleen oikeuden hyväksyä minkä tahansa jätetyistä tarjouksista tai olla hyväksymästä niistä mitään. Kaikki tarjouspyynnössä pyydetyt konsultit/osapuolet valitaan yhdeltä tarjoajalta, jos tarjous hyväksytään.

*Ehtoa kaikkien konsulttien valinnasta yhdeltä tarjoajalta on hyvä noudattaa niin tarjousten antamisen kuin tarjousten vertailun helpottamiseksi. Jos esimerkiksi valvoja ja rakennuttajakonsultti halutaan hankkia eri tarjoajilta, on niistä syytä laatia erilliset tarjouspyynnöt.*

Tarjouksen hyväksyminen ei vielä merkitse sopimuksen syntymistä, vaan sopimuksen syntyminen edellyttää kirjallisen tilauksen tai sopimuksen tekemistä.

[Paikka ja aika]

[Tilaajan nimi]

**Liitteet:** Tilaajan kokoamat lähtötiedot [tähän lyhyt kuvaus lähtötietojen sisällöstä, kuten kuntotutkimus, hankesuunnitelma (jos sellainen on), korjaussuunnitelmat (jos sellaiset on laadittu), muut tarvittavat lähtötiedot, kuten tiedot mahdollisista aiemmista korjauksista]