*Tämä tarjouspyyntömalli toimii oppaana korjaussuunnittelutarjouspyynnön laadinnassa. Malliin on merkattu hakasulkeisiin sinisellä värillä kohdat, jotka tilaajan tulee itse täyttää, muuttaa fontti mustaksi ja poistaa hakasulkeet. Mallissa on myös 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 korjaussuunnittelun 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]

**Korjaussuunnittelutarjouspyyntö**

Pyydämme teiltä tarjousta osoitteessa [osoite] sijaitsevan rakennuksen korjaussuunnittelusta tarjouspyynnön mukaisesti.

**Yleiskuvaus rakennuksesta**

[Tähän kappaleeseen rakentamisvuosi, talotyyppi, kerroslukumäärä, pinta-ala, tieto mahdollisista korjauksista sekä mahdollisen kuntotutkimuksen keskeisimmät havainnot]

*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.*

*Esimerkin kaltaisen yleiskuvauksen perusteella korjaussuunnittelija pääsee heti yleiskäsitykseen korjaussuunnittelun suuntaviivoista.*

**Korjaussuunnittelun tavoite**

[Tähän kappaleeseen korjaussuunnittelun tavoite]

*Esimerkki: Korjaussuunnittelun tavoitteena on tuottaa tarvittavat suunnitelmat liitteenä olevassa kuntotutkimusraportissa esitettyjen puutteiden ja vaurioiden korjaamiseksi ja sitä kautta parantaa rakennuksen sisäilman laatua. Tilaajan tavoitteena on, että varsinaiset korjaustyöt saadaan valmiiksi seitsemän kuukauden kuluessa.*

*Tavoitteet määrittelemällä korjaussuunnittelija saa käsityksen siitä, miksi ja mitä varten suunnitelmat laaditaan ja mitä korjauksella tavoitellaan.*

Tämän lisäksi korjauksen tavoitteena on:

laatutason ennallistaminen vauriota edeltäneelle tasolle

vauriota edeltäneen laatutason parantaminen näkyvien pintojen, kalusteiden yms. osalta.

Rakennuslupa:

korjaushanke vaatii rakennusluvan (pääsuunnittelija vaaditaan)

korjaushanke ei vaadi rakennuslupaa tai rakennusluvan tarve ei ole tiedossa.

**Korjaussuunnittelutoimeksiannon sisältö**

*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.*

Korjaussuunnitelmat tulee laatia siinä laajuudessa ja tarkkuudessa, että kuntotutkimuksissa havaitut ja liitteenä olevassa tutkimusraportissa esitetyt vauriot ja niiden syyt saadaan korjattua korjausalueella ja siihen liittyvissä tiloissa.

Korjaussuunnittelijan on esitettävä korjausvaihtoehdot tilaajalle riskeineen ja kustannuksineen

ennen lopullisen korjaustavan päättämistä ja varsinaisen suunnittelutyön aloittamista.

Korjaussuunnitelmien tulee sisältää laadittavien piirustusten lisäksi tarvittavat työselostukset, joissa on esitettävä muiden oleellisten asioiden lisäksi käytettäviltä materiaaleilta vaadittavat ominaisuudet, arvio ilmanvaihdon ja mahdollisten muiden liittyvien korjausten tarpeesta ja yhteensovituksesta, laatumääreet (pinnanlaatu, tasaisuus jne.) ja laadunvalvontamenetelmät, tarkastuslista valvojalle, kuivatettavien rakenteiden (uudet ja vanhat) tavoiteltavat suhteellisen kosteuden enimmäisarvot, pölyn- ja puhtaudenhallintaohjeet, materiaalien suojaus- ja varastointiohjeet, irtaimiston käsittelyohjeet sekä siivousohjeet (purkutöiden ja korjausten aikana sekä korjausten päättyessä myös korjausalueeseen välillisesti liittyvissä tiloissa). Lisäksi suunnitelmissa on esitettävä muut mahdolliset liittyvät toimenpiteet.

Korjaussuunnittelijan tulee täyttää seuraavat lomakkeet (Topten -korttiluettelo) ja toimittaa ne tilaajalle, vaikka sisäilmastokorjaukset eivät vaatisi rakennuslupaa.

* YL 06 A: *Selvitys rakennuksen terveellisyydestä.*
* YL 09 A: *Selvitys rakennuksen turvallisuudesta.*

Lisäksi suunnittelijan tulisi huomioida suunnitelmissaan YL 03: *Kosteus- ja mikrobivaurio- tai sisäilmakorjauksen laadunvarmistusselvitys* mukaiset asiat.

*Korjaussuunnittelun sisällön määrittämisen avulla suunnittelija saa ymmärryksen, minkä tasoiset suunnitelmat tilaaja haluaa ja mitä tehtäviä suunnittelijalle kuuluu. Korjaussuunnittelun sisällön mahdollisimman tarkka erittely vaikuttaa siihen, miten vertailukelpoisia tarjouksia tarjouspyynnöllä saadaan.*

*Topten -kortit ovat rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen ohjekortteja. Lisätietoa aiheesta löytyy osoitteesta* [*https://www.toptenrava.fi/asp2/default.aspx*](https://www.toptenrava.fi/asp2/default.aspx)*.*

Korjaustöiden puhtaustasoksi on alustavasti määritelty:

tavanomainen hyvän rakentamistavan mukainen puhtaustaso

tavanomaista parempi puhtaustaso (P1).

*P1-puhtaustaso asettaa omat erityisvaatimuksensa työmaille ja ne on huomioitava jo suunnitteluvaiheessa. P1-puhtaustason määrittely voi vaikuttaa suunnittelun laajuuteen ja vaikuttaa korjausurakan kustannuksiin niitä kasvattavasti.*

**Suunnittelutoimeksiannon ehdot**

*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.*

Suunnittelijan on tutustuttava kohteeseen viimeistään suunnittelutyön alkaessa. Mahdollisen kohdekäynnin kustannusten on sisällyttävä suunnittelutarjoukseen.

Suunnittelijalla on oltava riittävä suunnittelutehtävän vaativuusluokan ja tarvittava suunnittelualan mukainen pätevyys tarvittavien korjaussuunnitelmien laatimiseen. Suunnittelijan tulee arvioida tarvittava vaativuusluokka, jos hankkeessa ei vaadita rakennuslupaa. Suunnittelijan tulee arvioida myös muiden mahdollisten suunnittelualojen tarve suunnittelussa.

Suunnittelussa noudatetaan voimassa olevan lainsäädännön lisäksi myös ympäristöministeriön ohjeita. Lisäksi noudatetaan ja tarvittavilta osin sovelletaan Ympäristöopasta 2019 *Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjaus*.

Korjaussuunnitelmien on oltava valmiit viimeistään [milloin].

*Suunnittelulle on hyvä antaa vähintään 1 kk aikaa.*

Toimeksiannon maksuehdot sovitaan erikseen sopimusta tehtäessä.

[Tähän toimeksiannon keskeiset sopimusehdot tai noudatettavat yleiset sopimusehdot]

*Esimerkki: Suunnittelutoimeksiannossa 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.*

Mahdolliset lisä- ja muutostyöt tehdään tarjouslomakkeella annettujen aikapalkkioiden mukaisesti. Lisä- ja muutostöistä on sovittava tilaajan kanssa kirjallisesti ennakkoon ennen niiden suorittamista.

Mikäli hankkeeseen täytyy nimetä pääsuunnittelija, nimetään kosteusvaurion korjaussuunnittelija lähtökohtaisesti pääsuunnittelijaksi. Pääsuunnittelijan on täytettävä kelpoisuusvaatimukset.

*Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että pääsuunnittelija täyttää kelpoisuusvaatimukset.*

Mikäli tarjoaja käyttää työssä alikonsultteja (esimerkiksi ilmanvaihdon suunnittelija), on se tuotava tarjouksessa selkeästi esiin. Tarjoajan tulee varmistaa, että alikonsultilla on riittävä pätevyys tehtävään ja että alikonsultti täyttää tilaajavastuulain mukaiset kriteerit.

**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.

Tarjous annetaan tarjoajan omalla tarjouslomakkeella. Suunnittelusta annetaan työmääräarvio. Työmääräarvion ja aikapalkkion perusteella lasketaan [kokonaishinta, hinta-arvio vai jokin muu].

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

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.*

Kosteusvaurion korjaussuunnittelijan pätevyys (FISE Oy) katsotaan eduksi. Korjaussuunnittelijan (sekä mahdollisten alikonsulttien) CV sekä referenssilista aiemmista vaativuudeltaan vähintään vastaavista toimeksiannoista tilaajien yhteystietoineen on liitettävä tarjoukseen. Referenssihankkeiden tilaajiin voidaan olla yhteydessä tarjousprosessin aikana.

Tarjouksessa on esitettävä tarjottavien henkilöiden osalta seuraavat tiedot:

* onko suunnittelijalla kyseistä suunnittelualaa koskeva hankkeen vaativuustaso huomioiden riittävä pohjakoulutus ja/tai pätevyys
  + pätevyyskoulutus käytynä (tai pätevyyttä vastaava osaamistaso)
  + pätevyys voimassa (FISE Oy)
* onko suunnittelijalla pätevyys toimia hankkeen vaativuus huomioiden myös pääsuunnittelijana
* onko suunnittelijalla kokemusta vastaavista sisäilmastokorjauksista
  + referenssikohteiden kappalemäärä ilmoitettava
* lisäksi tarjoaja voi halutessaan ilmoittaa, olisiko suunnittelijalla pätevyys toimia hankkeen vaativuus huomioiden myös valvojana, kosteudenhallinta- tai turvallisuuskoordinaattorina, rakennuttajakonsulttina tai vastaavana työnjohtajana
  + näistä tehtävistä sovitaan erikseen, eikä niiden kustannuksia sisällytetä tarjoukseen.

Korjaussuunnittelijaksi valitaan tarjouksen hinnan ja esitetyn henkilöstön perusteella tilaajalle kokonaistaloudellisesti sopivin tekijä. Tilaajalla on oikeus hylätä kaikki tarjoukset.

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 kuntotutkimusraportti, alkuperäiset suunnitelmat ja tiedot aiemmista korjauksista]