



## **RANUAN KUNNAN KIIINTEISTÖJEN ENERGIANSÄÄSTÖHANKKEEN TARJOUSPYYNTÖ**

Ranuan kunta (jäljempänä myös "Hankkija") pyytää tarjoustanne Hankkijan omistamissa ja hallitsemisissa kiinteistöissä toteutettavan energiatehokkuushankkeen (jäljempänä myös "kehityshanke") kumppanin valinnassa julkisella hankintamenettelyllä järjestettävässä tarjouskilpailussa.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on muun ohessa saada tarjoajilta innovatiivisia toimintamalleja ja käytännön ratkaisumalleja kehityshankkeen toteuttamiseksi. Kehityshankkeen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttää kehityshankkeeseen valittavan kumppanin henkilökunnan asiantunteumuksen ja pätevyyden erityistä arviointia. Tämän vuoksi, ja koska kehityshankkeen monitahoinen luonne ei mahdollista sen asianmukaista etukäteistä kokonaishinnoittelua, kumppanin valinta toteutetaan neuvottelumenettelyllä.

Neuvotteluiden ja tarjousten perusteella Hankkija valitsee kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjoajan energiatehokkuuskumppanikseen kiinteistöjen kehittämisessä.

### **1. Hankekuvaus**

#### **1.1 Kehityshankkeen tausta**

Ranuan kunta etsii kumppania julkisiin rakennuksiinsa ja kiinteistöihinsä kohdistuvaan energiatehokkuutta parantavaan kehityshankkeeseen.

Kehityshanke on osa Hankkijan pyrkimystä toteuttaa energiapalveludirektiivin ja Työ- ja Elinkeinoministeriön ja julkishallinnollisen yhteisön välisen Energiatehokkuussopimuksen tavoitteita. Hankkija on solminut energiatehokkuussopimuksen Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa.

Kehityshankkeessa hyödynnetään yksityisen sektorin energiatehokkuusosaamista ja kokemusta energiansäästöhankeiden toteuttamisesta. Kehityshankkeen toteuttamiseksi Hankkija järjestää tarjouskilpailun. Tarjouskilpailu koskee oheisessa liitteessä (liite 1) mainittuja kohdekiinteistöjä, joissa kumppani toteuttaa energiatehokkuuteen tähtääviä toimia. Tarjouskilpailun tarkoituksena on saada tarjoajilta innovatiivisia toimintamalleja ja käytännön ratkaisumalleja kehityshankkeen toteuttamiseksi, sekä valita Hankkijan kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin kumppani kehityshankkeen toteuttamiseen.

Tarjouspyynnön kohteena olevan hankinnan arvo ylittää kansallisen kynnysarvon, mutta jää alle EU-kynnysarvon. Kannattavuus selvityksen mukaan kehityshankkeen kokonaisarvon arvioidaan olevan enintään n. 1 M€. Hankkija tavoittelee energiansäästöinvestoinneille alle 12 vuoden takaisinmaksuaikaa.

Kohdekiinteistöt ja niiden energiatilastoja ja muita lähtötietoja on esitetty liitteessä 1.



## 1.2 Hankinnan keskeiset tavoitteet

Kehityshankkeen avulla pyritään kehittämään kohdekiinteistöjä tekemällä investointeja, joilla muun ohessa

- kiinteistöjen teknistä tasoa kohotetaan
- kiinteistöjen kokonaisenergiataloutta parannetaan
- kiinteistöjen ympäristökuormaa pienennetään
- kiinteistöjen sisäympäristön laatua parannetaan tai vähintään ylläpidetään nykyinen laatutaso

Lisäksi tavoitteena on, että

- kohdekiinteistöissä toteutuu vähintään 9 % kokonaisenergiensäästö tavoite
- kohdekiinteistöjen energiatehokas ylläpito ja säästöjen synty myös jatkossa varmistetaan
- energiansäästö todennetaan ja varmennetaan
- hankkeen avulla kohdekiinteistöjen teknisen ylläpidon tehokkuus paranee
- kehityshankkeen avulla kohdekiinteistöjen energiatehokkuutta voidaan jatkokehittää päivittäisen ylläpidon keinoin
- kehityshankkeessa hyödynnetään ne julkiset tuet ja avustukset, joita energiatehokkuuden parantamiseen on saatavilla
- kehityshankkeen takaisinmaksuaika saa olla enintään 12 vuotta
- valittu kumppani voi tarvittaessa huolehtia takaisinmaksuajan aikaisesta rahoituksesta

## 1.3 Kehityshankkeen toteuttaminen ja vaiheet

Toimenpiteet suunnittelee ja toteuttaa valittava kumppani. Kumppanin ja sen kehityshankkeen osallistuvan henkilökunnan on oltava kiinteistöjen energiansäästöhankeisiin kykeneviä sekä omattava tarvittavat resurssit, koulutus ja kokemus kehityshankkeen läpiviemiseksi kolmessa vaiheessa seuraavasti:

- 1) Suunnittelu- ja kehitysvaiheessa, vaihe 1 Kumppani etsii ja määrittelee energiansäästötoimenpiteet ja palvelut kohdekiinteistöihin sekä arvioi säästövaikutukset ja antaa sitoumuksen syntyville säästöille.

Kumppanin tulee esittää vaiheen päättyessä kiinteistökohtaisesti:

- o Kohdekiinteistössä havaitut ongelmat
- o Toimenpide-ehdotukset energia- ja muiden ylläpitokustannusten pienentämiseksi
- o Toimenpide-ehdotukset havaittujen ongelmien poistamiseksi
- o Kiinteä hinta toimenpiteiden toteuttamisesta
- o Taatut energian ym. -säästöt
- o Takaisinmaksuaika

Lisäksi kumppani laatii Hankkijalle toimintasuunnitelman ja -mallin siitä, kuinka säästöjen syntyminen varmistetaan vaiheiden 2 ja 3 aikana.

- 2) Investointi- eli projektivaiheessa, vaihe 2 Suunnitellut energiansäästötoimet kohdekiinteistöihin toteutetaan kumppanin toimesta. Kumppani varmistaa koulutuksen ja tiedottamisen avulla kohdekiinteistöjen energiatehokkaan käytön.



- 3) Seurantavaiheessa, vaihe 3 Tavoiteltujen säästöjen syntymistä seurataan ja niitä pyritään kasvattamaan tehokkaan ylläpidon avulla.

#### 1.4 Kehityshankkeen aikataulu

Suunnittelu- ja kehitysvaihe käynnistetään keväällä 2013. Investointi- ja seurantavaiheiden kestot riippuvat valittujen energiansäästötoimien luonteesta ja laajuudesta sekä kehityshankkeen edellyttämien investointien laskennallisesta takaisinmaksuajasta. Investointivaihe päättyy viimeistään vuonna 2016. Kehityshanketta voidaan jatkaa kahden vuoden mittaisella jatko-optiolla vuoteen 2018 asti.

## 2. Osallistumiskutsun sisältämät asiakirjat ja hankintailmoitus

Osallistumiskutsu koostuu tästä kutsusta sekä siihen liitetyistä seuraavista asiakirjoista:

- Liite 1: Kehityshankkeen kohteena olevat kiinteistöt (kohdekiinteistöt)
- Liite 2: Esimerkki kiinteistöjen lähtötiedot
- Liite 3: Organisaation kokemus ja koulutus
- Liite 4: Vertailuperusteet ja painoarvot

Hankintailmoitus on julkaistu 8.1.2013 Työ- ja elinkeinoministeriö, Hilma, Julkiset hankinnat verkkopalvelussa. Hankintamenettelyä käytetään neuvottelumenettelyä.

## 3. Tarjousten sisältö

### 3.1 Ehdokkaan ja tarjoajan hankeorganisaatio vaiheeseen 1, 2 ja 3

Ehdokkana ja tarjoajan on esitettävä selvitys kehityshankkeen projektiorganisaatiosta ja sen henkilökunnan pätevyydestä, jotka vastaavat projektihallinnasta ja valvonnasta kehityshankkeen toteutuspaikalla. Tarjoajan on täytettävä liitteinä oleva "Organisaation kokemus ja koulutus" liite (liite 3), jossa esitellään hankeorganisaatio kilpailutettavaan kehityshankkeeseen. Hankeorganisaatioon on nimettävä vähintään hankkeen projektipäällikkö, seurannasta vastaava henkilö, suunnittelu- ja kehitysvaiheesta vastaava henkilö, hanketukien hakemisesta vastaava henkilö ja yksi johtavassa asemassa oleva henkilö.

Hankeorganisaation jäsenten kokemusta ja koulusta vertaillaan liitteessä 3 esitettyjen kriteerien perusteella.

### 3.2 Ehdokkaan ja tarjoajan toimintamalli kehityshankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi

Osallistumishakemukseen on liitettävä kuvaus ehdokkaan ehdottamasta toimintamallista hankkeen läpiviemiseksi. Toimintamallin kuvauksen tulee sisältää vähintään seuraavat asiat:

#### 1. Suunnittelu- ja kehitysvaihe

Toimintamalli suunnittelu- ja kehitysvaiheessa

#### 2. Hankkeen investointi- eli projektivaihe

Toimintamalli investointi- eli projektivaiheessa



Investointi- eli projektivaiheen eteneminen

### 3. Hankkeen seurantavaihe

Toimintamalli hankkeen seurantavaiheessa

#### 3.3 Esimerkkikiinteistöjen katselmointi

Tarjouksen laatiminen edellyttää esimerkkikiinteistöistä tehtävää toimenpidesuunnittelua ja analyysiä. Esimerkkikiinteistöiksi Ranuan kunnan omistamista kiinteistöistä on valittu Impiön koulu, Marjaniemen vanhainkoti, Eläinpuiston linna/safaritalo ja Infopolis. Kohdekiinteistöjen lähtötiedot on esitetty tarjouspyynnön liitteessä 2. Lähtötietoina käytetään vuosien 2010-2012 toteutuneiden kulustietojen (normeerattua) keskiarvoa. Energianhintoina laskennassa tulee käyttää seuraavia hintoja. Kaukolämpö 47 €/MWh, sähkö 94 €/MWh, metsähake 67 €/MWh ja öljy 130 €/MWh sekä vesi 3 €/m<sup>3</sup>.

Tarjoajan edellytetään tutustuvan kiinteistöihin ennen tarjouksen jättämistä. Kiinteistön katselmoinnista on sovittava etukäteen. Tarkemmat tiedot kiinteistöjen käytöstä, lämmitysmuodosta, talotekniikan järjestelmistä ja muusta suunnittelua varten tarpeellisesta tiedosta voi pyytää yhteyshenkilönä toimivalta Seppo Toljamolta, puh. 0400 176 791.

Katselmoinnit tulee suorittaa 8.4.2013-17.5.2013 välisenä aikana

#### Katselmoinnin tulosten sisältö ja järjestys:

- 1 Kiinteistöjen nykytila
- 2 Energiansäästötoimenpiteet
- 3 Energiansäästöpotentialiaali lämpö/MWh ja sähkö/MWh
- 4 Energiansäästöinvestoinnit €
- 5 Yhteenveto

Hankkija katsoo kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi sen ratkaisuehdotuksen, joka saavuttaa suurimman nettonykyarvon. Tarjousten hintavertailu suoritetaan hankkeiden nettonykyarvon perusteella. Tarjouksen nettonykyarvo määritetään tarjoajan antamien tietojen perusteella (koko-  
naisinvestointi yhteensä ja energiansäästö yhteensä). Esimerkkikiinteistöjen kokonaisinvestointi- ja energiansäästötavoitteen tulee olla tarjousvaiheessa sitova. Mahdolliset tilaajan pyytämät muutokset kohteen/kohteiden toteutuksessa ja niiden vaikutus investointikustannuksiin, säästö-  
tavoitteeseen ja takaisinmaksu-aikaan sovitaan erikseen.

Säästötuoton (kokonaisenergiansäästö yhteensä, €) nykyarvo määritetään tarkastelujaksolle 20 vuotta, korkokanta on neljä (4) prosenttia seuraavasti: säästötuoton nykyarvo = diskonttaustekijä x säästötuotto (€/a).

Vertailuperusteena käytettävä hankkeen nettonykyarvo määritetään seuraavasti:  
Hankkeen nettonykyarvo = säästötuottojen nykyarvo (€) - kokonaisinvestointi (€)  
Suurin nettonykyarvo saa maksimipisteet (50 p). Muiden tarjousten nettonykyarvopisteet lasketaan siten, että vertailtavan tarjouksen nettonykyarvo jaetaan suurimmalla nettonykyarvolla ja kerrotaan maksimipisteillä. Nettonykyarvon kokonaissumma on takaisinmaksuajan jälkeen alka-  
va yhteenlaskettu tuotto 20 vuoteen asti.



#### **4. Tarjoajien poissulkemisperusteet, tarjoajien lukumäärä ja valintamenettely**

##### **4.1 Hankintalain poissulkemisperusteet**

Hankintalain 52 §:n mukaan ehdokas tai tarjoaja on suljettava tarjouskilpailusta, ehdokkaiden ja tarjoajien soveltuvuus muuten arvioitava sekä tarjoajat valittava ennen tarjousten vertailua. Ehdokas tai tarjoaja voidaan kuitenkin hankintalain 53 tai 54 §:n mukaisesti sulkea tarjouskilpailusta myöhemminkin tarjouskilpailun aikana hankintayksikön saatua tiedon poissulkemisen perusteesta.

##### **4.2 Tarjoajien lukumäärä ja valinta**

Mikäli vaatimukset täyttäviä tarjouksia saapuu vain yksi, tilaaja pidättää oikeuden valita kyseisen toimija tilaajan energiatehokkuuskumppaniksi.

##### **4.3 Tarjoajien lukumäärän rajoittaminen neuvotteluissa**

Käytössä on vaiheittainen neuvottelumenettely, jolla käsiteltävien ratkaisumallien ja neuvoteltavien tarjousten määrää voidaan neuvotteluvaiheessa vielä asteittain rajoittaa.

#### **5. Hankinnan kulku**

1. Hankintailmoitus ja osallistumiskutsu
2. Osallistumishakemukset
3. Osallistujien hakemusten ja soveltuvuuden tarkastus sekä tarjoajien valinta neuvottelumenettelyyn (esikarsinta)
4. Neuvottelukutsun ja tarjouspyynnön lähettäminen
5. Neuvottelut hankinnasta
6. Ratkaisumallien ja tarjoajien määrän mahdollinen rajoittaminen
7. Lopullisen tarjouspyynnön lähettäminen
8. Tarjousten vastaanottaminen
9. Tarjousvertailu ja kumppanin valinta
10. Hankintapäätös perusteluineen
11. Päätöksen tiedoksianto

#### **6. Kumppanin valinta ja vertailuperusteet**

Tarjouksista hyväksytään se tarjous, joka on Hankkijan kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin.



### Vertailuperusteet ja painoarvot

<b>1: Tarjoajan osaaminen, kokemus ja koulutus</b>	<b>20 %</b>
<b>2: Tarjoajan ehdottaman toimintamallin soveltuvuus tilaajalle</b>	<b>30 %</b>
<b>3: Esimerkkikiinteistöjen katselmointi</b>	<b>50 %</b>

Kohdan 2 vertailu tehdään laadullisesti ja siinä vaaditut asiat ilmenevät liitteestä 4. Tarjousten vertailu vertailemalla saatuja tarjouksia toisiinsa. Paras mahdollinen suorituskyky tai ominaisuus saa esitetyn maksimipistemäärän, vastaavasti minimitasolla arvosanana on 0. Useammalle tarjoajalle voidaan antaa laatutekijän perusteella sama pistemäärä, mikäli tarjousten laatutaso siihen johtaa. Vertailuperusteet on esitelty tarkemmin liitteessä 4.

### 7. Muut ehdot

- 7.1 Osallistumishakemukset liitteineen tulee laatia kirjallisesti suomen kielellä. Tarjouspyyntö ja tarjoukset ovat suomen kielisiä. Neuvottelumenettely viedään läpi suomen kielellä.
- 7.2 Tarjouskilpailusta suljetaan pois ne osallistujaehdokkaat/ tarjoajat, jotka eivät täytä edellä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia, tai eivät toimita kaikkia vaadittuja selvityksiä. Lisäksi tarjouskilpailusta suljetaan pois ne osallistujaehdokkaat/ tarjoajat, jotka eivät noudata asetettuja määräaikoja.
- 7.3 Hankkija varaa oikeuden hylätä kaikki osallistumishakemukset/ tarjoukset.
- 7.4 Osallistujaehdokkaat vastaavat itse mahdollisista osallistumishakemuksen jättämisestä, neuvoteluihin osallistumisesta ja tarjouksen laatimisesta aiheutuneista kuluista. Osallistumishakemuksen/ tarjouksen jättäneillä ehdokkailla ei ole oikeutta vaatia korvauksia hankintamenettelyyn osallistumiseensa liittyen.
- 7.5 Osallistumishakemusten ja tarjousten avaustilaisuus ei ole julkinen.
- 7.6 Vaihtoehtoisia tai osatarjouksia ei hyväksytä.
- 7.7 Hankintaa koskevien asiakirjojen julkisuuden osalta noudatetaan lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (nro 621/1999). Jos ehdokkaan/ tarjoajan mielestä jokin osa osallistumishakemuksista/ tarjousta sisältää liike- tai ammattisalaisuuksia, ehdokkaan/ tarjoajan on ilmoitettava nämä tiedot selvästi merkityllä erillisellä liitteellä.

### 8. Tarjouksen jättöaika ja voimassaolo

Tarjous kaikkine liitteineen tulee jättää kirjallisessa ja sähköisessä muodossa Hankkijalle viimeistään 30.5.2013 klo 14.00 mennessä osoitteella:

Ranuan kunta  
Veli Saarijärvi  
Aapiskuja 6B  
97700 Ranua

Sekä: [veli.saarijarvi@ranua.fi](mailto:veli.saarijarvi@ranua.fi)

Kuoreen / otsikkoon merkintä "Tarjous – Energiatehokkuushanke tarjouskilpailu – Yrityksen nimi".



**RANUAN KUNTA**  
Aapiskuja 6 B  
97700 Ranua

28.3.2013

Pyydämme tarjoajia merkitsemään tarjoukseen erikseen mikä asiakirja sisältää liike- ja ammat-  
tivalaisuuksia.

Tarjouksen tulee olla voimassa 3 kuukautta viimeisestä jättöpäivästä laskien.

Ranua 28.3.2013

*Veli Saarijärvi*

Veli Saarijärvi  
Tekninen johtaja

**Tarjouspyynnön liitteet:**

- Liite 1: Kehityshankkeen kohteena olevat kiinteistöt (kohdekiinteistöt)
- Liite 2: Esimerkkikiinteistöjen lähtötiedot
- Liite 3: Organisaation kokemus ja koulutus
- Liite 4: Vertailuperusteet ja painoarvot