

---

## EU-hankintailmoitus TARJOUSPYyntÖ PRIDno-2022-5882

### Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun toimitilat

#### I Kohta: Hankintaviranomainen

##### I.1) Nimi ja osoitteet

Virallinen nimi	Porin kaupungin tekninen toimiala (Tilayksikkö)
Kansallinen yritys- ja yhteisötunnus	0137323-9
Postiosoite	PL 121
Postitoimipaikka	Pori
Postinumero	28101
Maa	Suomi
Sähköpostiosoite	tarjous@pori.fi
NUTS-koodi	Satakunta FI196
Pääasiallinen osoite (URL)	<a href="https://www.pori.fi/tyo-ja-yrittaminen/hankinnat">https://www.pori.fi/tyo-ja-yrittaminen/hankinnat</a>

##### I.3) Viestintä

Hankinta-asiakirjat ovat suoraan saatavilla täydellisinä, rajoituksetta ja maksutta osoitteesta

<https://tarjouspalvelu.fi/pori?id=417169&tpk=7f4777db-41a0-4d6a-9f95-9c86e099a8a8>

##### Lisätietoja saa

Edellä mainittu osoite (Kohta I.1)

##### Tarjoukset tai osallistumishakemukset on tehtävä/jätettävä

##### Sähköisesti osoitteessa

<https://tarjouspalvelu.fi/pori?id=417169&tpk=7f4777db-41a0-4d6a-9f95-9c86e099a8a8>

##### I.4) Hankintaviranomaisen tyyppi

Alue- tai paikallistason viranomainen

##### I.5) Pääasiallinen toimiala

Yleinen julkishallinto

#### II Kohta: Hankinnan kohde

##### Hankinnan kohde

##### II.1 Hankinnan laajuus

**II.1.1) Nimi**

Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun toimitilat

**Viitenumero**

PRIDno-2022-5882

**II.1.2) Pääasiallinen CPV-koodi****Päänimikkeistö**

Rakennusten vuokraus- tai myyntipalvelut (70310000-7)

**II.1.3) Sopimuksen tyyppi**

Palvelut

**II.1.4) Lyhyt kuvaus**

Porin kaupunki pyytää tarjousta Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun toimintaa varten hankittavista tiloista oheisten tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti. Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun toimintaa kuvattu tarkemmin kohdassa "hankinnan kohteen taustaa".

**HANKINNAN SISÄLTÖ:** Hankintaan liittyy tarjouspyynnön ja sen liiteasiakirjojen mukaisten tilojen vuokraaminen ml. niiden suunnittelu, tarvittaessa remontoiminen tarpeita vastaavaksi ja ylläpito. Tilaohjelma ja tilakortit ovat viitteellisiä, eivätkä tässä vaiheessa sido tilaajaa. Tilat tarjotaan vuokrattuina tarjouspyynnön ja sen liiteasiakirjojen mukaisesti.

**TILATARVE:** Tarjouspyynnön liite 2. huoneala m<sup>2</sup> (n. 1065 m<sup>2</sup>) on tavoite ja siitä huoneala m<sup>2</sup> (n. 990,45 m<sup>2</sup>) on minimivaatimus, jonka alittaminen on tarjouksen hylkäämisperuste.

Tilaluettelon huone m<sup>2</sup>- määrät saavat poiketa +/- 7 % tilaluettelon tavoitevaatimuksista, mutta pienentämättä tilaluettelon yhteenlaskettua m<sup>2</sup>-määrää alle minimivaatimuksen.

Vuokratilan sijoittuminen kartassa (liite 1 aluekartta): Tarjotun vuokratilan tulee sijaita kartassa määritellyn rajatun (vyöhyke 1 ja 2) alueen sisäpuolella. Kartassa näkyvät punaiset nuolet eivät liity tämän tarjouspyynnön vuokratilan sijaintia koskevaan määritykseen.

**SOPIMUSAIKA:** Tavoitteena on, että tilat olisivat vuokraajien käytössä syyskuussa 2023. Tarjottujen tilojen oltava käyttöönottokunnossa sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa.

Varsinaisen vuokrasopimuksen alkamisajankohta määritellään allekirjoituksen yhteydessä. Porin kaupunki tekee vuokrasopimuksen määräaikaisena kuusi (6) vuotta, jonka jälkeen optiona molempien osapuolien hyväksymisellä, sopimusta voidaan jatkaa toistaiseksi voimassaolevana, kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Päätös option käyttämisestä tulee hankintalain mukaan tehdä kolmen vuoden aikana alkuperäisen hankintasopimuksen tekemisestä.

Porin kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai neuvotella muutoksia (lähinnä tiivistämistä) tilaluettelon ja siitä kilpailussa laadittuihin luonnossuunnitelmiin tarjouskilpailun ratkaisemisen jälkeisen tilanteen edellyttämällä tavalla. Kaupallisista ehdoista kuten indeksisidonnaisuudesta ei neuvotella.

---

### II.1.5) Arvioitu kokonaisarvo

Arvo ilman alv:tä 1 500 000,00 €

### II.1.6) Osia koskevat tiedot

Tätä sopimusta ei ole jaettu osiin

### II.2.3) Suorituspaikka

#### NUTS-koodi

Satakunta FI196

### II.2.4) Kuvaus hankinnasta

Katso kohta II.1.4, lyhyt kuvaus

### II.2.5) Hankintasopimuksen tekoperusteet

Hinta ei ole ainoa myöntämisperuste, ja kaikki perusteet on mainittu pelkästään hankinta-asiakirjoissa

### II.2.7) Sopimuksen, puitejärjestelyn tai dynaamisen hankintajärjestelmän kesto

72 kuukautta

### Tätä sopimusta voidaan jatkaa

Kyllä

### Sopimusten jatkamisen kuvaus

Vuokrasopimus tehdään määräaikaisena kuudeksi (6) vuodeksi, jonka jälkeen optiona molempien osapuolien hyväksymisellä, sopimusta voidaan jatkaa toistaiseksi voimassaolevana, kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Päätös option käyttämisestä tulee hankintalain mukaan tehdä kolmen vuoden aikana alkuperäisen hankintasopimuksen tekemisestä.

### II.2.10) Tietoa eri vaihtoehtoista

#### Eri vaihtoehdot hyväksytään

Ei

### II.2.11) Tietoa lisähankintamahdollisuuksista

#### Lisähankintamahdollisuudet

Ei

### II.2.12) Tietoa sähköisistä luetteloista

**Tarjoukset on esitettävä sähköisinä luetteloina tai niihin on sisällyttävä sähköinen luettelo**

Ei

### II.2.13) Tietoa Euroopan unionin rahastoista

---

**Hankinta liittyy Euroopan unionin varoin rahoitettavaan hankkeeseen ja/tai ohjelmaan**

Ei

**IV Kohta: Menettely**

**IV.1) Kuvaus**

**IV.1.1) Menettelyn luonne**

Avoin menettely

**IV.1.8) Tietoa WTO:n julkisia hankintoja koskevasta sopimuksesta (GPA)**

**Hankintaan sovelletaan julkisia hankintoja koskevaa sopimusta**

Kyllä

**IV.2) Hallinnolliset tiedot**

**IV.2.2) Tarjousten tai osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika**

09.12.2022 12:00 (UTC +02:00)

**IV.2.4) Kielet, joilla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa**

suomi

**IV.2.6) Vähimmäisaika, joka tarjoajan on pidettävä tarjouksensa voimassa**

**kuukautta (tarjouksen ilmoitetusta vastaanottopäivästä)**

6

**IV.2.7) Tarjousten avaamista koskevat ehdot**

**Päivämäärä**

09.12.2022 12:01

**VI Kohta: Täydentävät tiedot**

**VI.1) Toistuvia hankintoja koskevat tiedot**

**Kyse on toistuvasta hankinnasta**

Ei

### VI.3) Lisätiedot

ESPD = Yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja Hankintalain 87 §:n mukaan hankintayksikön on vaadittava käytettäväksi yhteistä eurooppalaista hankinta-asiakirjaa alustavana näyttönä siitä, että ehdokas tai tarjoaja täyttää soveltuvuusvaatimukset ja että sitä ei rasita mikään hankintalaissa rarkoitettu poissulkemisperuste. Asiakirjaa on käytettävä lain mukaan ainoastaan EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa ja erityisalojen hankintalain hankinnoissa.

Kyseisen lomake tulee täyttää tarjouspyynnön välilehdellä ESPD. Ohjeistus lomakkeen täyttöön löytyy <https://tarjouspalvelu.fi/pori> sivun oikeasta yläreunasta >Katso ESPD ohjeet tukiportaalista.

Lomakkeen täyttöön tarjoajaa suositellaan varaamaan riittävästi aikaa. Tarjoajan on myös täytettävä oma ESPD-lomake tähän hankintaan liittyvien voimavara-alihankkijoiden osalta, niiltä osin kun se ESPD-lomakkeella on vaadittu. Mikälitarjoajana on ryhmittymä, vaatimukset koskevat kaikkia ryhmittymän jäseniä.

### VI.4) Muutoksenhakumenettelyt

#### VI.4.1) Muutoksenhakuelin

<b>Virallinen nimi</b>	Markkinaoikeus
<b>Postiosoite</b>	Sörnäistenkatu 1
<b>Postitoimipaikka</b>	Helsinki
<b>Postinumero</b>	00580
<b>Maa</b>	Suomi
<b>Puhelin</b>	+358 295643300
<b>Sähköpostiosoite</b>	markkinaoikeus@oikeus.fi
<b>Faksi</b>	+358 295643314
<b>Pääasiallinen osoite (URL)</b>	<a href="http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus">http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus</a>

### Tarjouspalvelun tiedot

#### Hankinnan tunniste

PRIDno-2022-5882

#### Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä

Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys

#### Kuinka toimittajan tulee Tarjouspalvelussa ilmoittaa hankinnan kohteen tiedot

Syöttölomakkeella

#### Hankintamenettely

#### Osatarjoukset hyväksytään

Ei

#### Lisätietokysymykset

Lisätietokysymykset on lähetettävä 24.11.2022 12:00 mennessä

### Lisätiedot

Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu-toimittajaportalista. Samasta paikasta löytyvät myös kysymyksiin annetut vastaukset.

### Liikesalaisuustiedot

**Toimittajat voivat ehdottaa tietoja liikesalaisuuksiksi Tarjouspalvelussa Kelpoisuusvaatimus- ja Hankinnan kohteet -lomakkeilla (hankintayksikkö voi molemmissa tapauksissa edelleen hallita liikesalaisuustietoja vertailutaulukkovaiheessa)**

Kyllä

### Muut ehdot

Soveltuvuusvaatimuksilla määritellään millaista laatutasoa palvelulta ja palveluntuottajalta edellytetään; tarjouskilpailusta suljetaan pois sellainen tarjoaja, joka ei täytä soveltuvuusvaatimuksia ja jolla ei voida katsoa olevan edellytyksiä palvelun toteuttamiseksi.

Tilajaavastuulain mukaan ennen sopimuksen tekemistä tilaajan on pyydettävä ja toimittajan annettava tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1233/2006) mukaiset selvitykset, joista todisteena ovat:

1. selvitys siitä, onko yritys merkitty ennakkoperintälain (1118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin;
2. kaupparekisteriote tai kaupparekisteristä muutoin saadut kaupparekisteriotetta vastaavat tiedot;
3. selvitys siitä, ettei yrityksellä ole verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 20 b §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua verovelkaa taikka viranomaisen antama selvitys verovelan määrästä;
4. todistukset työntekijöiden eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty;
5. selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista;
6. selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Mikäli hankinnan kohteena on rakentamistoiminta, tulee tarjoajan noudattaa 1.7.2014 voimaan astunutta rakentamiseen liittyvää tiedonantovelvollisuutta. Rakentamistoiminnan osalta on lisäksi oltava todistus siitä, että sopimuspuoli on ottanut tapaturmavakuutuslaissa (608/1948) tarkoitetun vakuutuksen.

Ennen sopimuksen tekoa sopimustoimittajaksi valitun tulee toimittaa edellä mainitut todistukset (enintään 3 kk vanhoja) tilaajalle. Luotettavana selvityksenä hyväksytään myös vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani -raportit, jotka sisältävät kaikki tilajaavastuulain edellyttämät selvitykset.

Yli 12 kuukautta voimassa olevan sopimussuhteen aikana sopimuspuolen on toimitettava edellä tarkoitetut todistukset tai tiedot 12 kuukauden välein.

Mikäli työssä aiotaan käyttää alihankkijaa/-joita edellyttää se selvitystä. Tarjouspyynnön sekä hankintalain mukaiset vaatimukset koskevat myös alihankkijoita. Tarjoajan on vastattava alihankkijan työstä ja tuloksista kuin omastaan.

Yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja (European Single Procurement

#### Document, ESPD)

Hankintalain 87 §:n mukaan hankintayksikön on vaadittava käytettäväksi yhteistä eurooppalaista hankinta-asiakirjaa alustavana näyttönä siitä, että ehdokas tai tarjoaja täyttää soveltuvuusvaatimukset ja että sitä ei rasita mikään hankintalaissa tarkoitettu poissulkemisperuste. Asiakirjaa on käytettävä lain mukaan ainoastaan EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa ja erityisalojen hankintalain hankinnoissa. Kyseisen lomake tulee täyttää tarjouspyynnön välilehdellä ESPD. Ohjeistus lomakkeen täyttöön löytyy <https://tarjouspalvelu.fi/pori> sivun oikeasta yläreunasta > Katso ESPD ohjeet tukiportaalista.

Hankintayksikkö voi milloin tahansa menettelyn aikana pyytää tarjoajia tai ehdokkaita toimittamaan yhden tai useamman todistuksen tai asiakirjan, jolla tarkastetaan ESPD-lomakkeella tai tarjouksessa annettujen tietojen paikkansapitävyys, jos tämä on tarpeen menettelyn asianmukaisen kulun varmistamiseksi.

#### RIKOSREKISTERIOTTEET:

Sopimustoimittajaksi valitun tarjoajan tulee toimittaa hankintayksikölle asiaan kuuluvat rikosrekisteriotteet ennen sopimuksen allekirjoittamista. Jos otteita ei toimiteta tai jos niistä ilmenee jokin pakollinen poissulkemisperuste, ei sopimusta voida allekirjoittaa.

Otteet tulee toimittaa yrityksen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistä ja edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä. Lisäksi tulee toimittaa yrityksen / yhteisön rikosrekisteriote (yhteisösakko). Rikosrekisteriote ei saa olla yhtä (1) vuotta vanhempi. Rikosrekisteriotteet tilataan oikeusrekisterikeskukselta. Lisätietoa: <http://www.oikeusrekisterikeskus.fi>

#### HUOM:

- pyydämme "Kyllä"-kohdissa yksiselitteistä kyllä/ei vastausta siitä, täyttyykö asetettu vaatimus
- kohdissa joissa lukee syötettävä, tarjoaja kirjoittaa lyhyen selvityksen pyydetystä asiasta
- kohdissa joissa lukee ladattava, tarjoaja lataa pyydetyn dokumentin
- kaikkiin kohtiin on vastattava, jotta tarjous voidaan ottaa mukaan vertailuun
- kilpailun voittajalta tarkastamme vielä ennen sopimuksen solmimista kaikki tarjoajan kelpoisuuteen liittyvät asiakirjat.

Tarjouspyynnön muut ehdot	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus
<p>Tilaajavastuulaki: Tarjoaja täyttää tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1233/2006) mukaiset vaatimukset. Lisätietoa <a href="https://www.vastuugroup.fi/tilaajavastuulaki">https://www.vastuugroup.fi/tilaajavastuulaki</a>. Dokumentit tarkistetaan sopimustoimittajaksi valituilta ennen sopimuksen allekirjoittamista.</p> <p>RIKOSREKISTERIOTTEET: Sopimustoimittajaksi valitun tarjoajan tulee toimittaa hankintayksikölle asiaan kuuluvat rikosrekisteriotteet ennen sopimuksen allekirjoittamista. Jos otteita ei toimiteta tai jos niistä ilmenee jokin pakollinen poissulkemisperuste, ei sopimusta voida allekirjoittaa.</p> <p><i>Otteet tulee toimittaa yrityksen hallinto-, johto tai valvontaelimen jäsenistä ja edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä. Lisäksi tulee toimittaa yrityksen / yhteisön rikosrekisteriote (yhteisösakko). Rikosrekisteriote ei saa olla yhtä (1) vuotta vanhempi. Rikosrekisteriote tilataan oikeusrekisterikeskukselta. Lisätietoa: <a href="http://www.oikeusrekisterikeskus.fi">http://www.oikeusrekisterikeskus.fi</a></i></p>		

SUOJATTU SÄHKÖPOSTI: Ladattava

Tarjoukseen tulee ladata asiakirja, josta ilmenee sähköpostiosoite sekä matkapuhelinnumero, johon hankintayksikkö lähettää suojatulla sähköpostilla, valituksi tullee tarjoajalle, asiakirjapyynnön rikosrekisteriotteiden toimittamisesta.

Ilmoitettu sähköpostiosoite ja matkapuhelinnumero tulee kuulua samalle henkilölle, jotta suojatun sähköpostin voi avata puhelimeen tulevan PIN-koodin avulla.

Tietosuojan vuoksi sähköpostiosoite ja matkapuhelinnumero ladataan tarjoukseen erillisellä asiakirjalla, joka tulee nimetä: "suojattu sähköposti".

**YHTEENLIITTYMÄ:**  
Jos tarjous tehdään yhteenliittymän (konsortio, työyhteenliittymä) nimissä, edellytetään, että ehdokas nimeää kaikki osapuolet ja toimittaa pyydyt selvitykset ja tiedot jokaisesta perustettavan yhteenliittymän taustalle nimeämästään tahosta erikseen.

**LUOTTOLUOKITUS:**  
Tarjoavan yrityksen luottoluokituksen tulee olla vähintään tasoa tyydyttävä+ (Suomen Asiakastieto Oy:n A+).

Tarjoajan on pyydetäessä toimitettava Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportti tai muu vastaava yleisesti hyväksytty riippumattoman tahon luottokelpoisuus- ja talousraportti koskien tarjoajayhteisöä.

**TARJOAJAN VÄHIMMÄISLIIKEVAIHTOVAATIMUS:**  
Tarjoajan edellisten 3 vuoden liikevaihdon keskiarvo tulee olla vähintään 500 000 euroa.

Pyydetäessä todennettava.

**MUUT VAATIMUKSET JA EHDOT**

**AIKATAULU:** Tavoitteena on, että tilat olisivat vuokraajien käytössä syyskuussa 2023. Tarjottujen tilojen oltava käyttöönottokunnossa sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa. Kyllä



*Tilaluettelon mukaiset ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun vuokratilat muutostöiden osalta on oltava tilaajalle (vuokralaisen /käyttäjän) käyttöönotettavissa omien kalusteiden ja laitteiden asentamiseen sisätiloissa 10 arkipäivää ennen hallinto-oikeuden siirtymistä.*

Ammattitaitoinen työvoima: Kyllä  
Tarjoajalla on oltava hankkeen laatuun ja laajuuteen nähden riittävästi ammattitaitoista työvoimaa hankinnan toteuttamiseen.

REFERENSSIT: Tarjoajalla tulee olla vähintään yksi (1) referenssi vastaavan kokoluokan (ominaisuuksiltaan ja laajuudeltaan) rakennuksen peruskorjauksesta tai vuokraamisesta, kolmelta viimeiseltä vuodelta.

Referenssien yhteydessä ilmoitetaan myös tähän tarjouspyyntöön liittyvän tilahankkeen suunnitteluun tai toteuttamiseen osallistuvien yhtiöiden ja niiden hankkeeseen osallisen henkilöstön henkilökohtaiset referenssit kolmelta viimeiseltä vuodelta.

Pyydettyessä annettava yllä olevat tiedot.

*Tarkistettavan referenssin osalta tulee referenssissä näkyä vähintään seuraavat tiedot: Referenssikohde (asiakas), sopimuksen ajankohta ja kesto, lyhyt kuvaus kohteesta, referenssin koko ja sisältö yllä olevien vaatimusten osalta, yhteystietoineen jolta referenssi pystytään tarkistamaan ja varmistamaan (tarjoajan vastuulla on henkilön suostumuksen varmistaminen) sekä tieto siitä onko referenssi julkinen vai luottamuksellinen.*

Sopimusyhteyshenkilö: Kyllä  
Tarjoaja nimeää viimeistään sopimuksenteon yhteydessä sopimusvastuullisen henkilön yhteystietoineen, joka vastaa asiakkuuden ylläpidosta sekä toimii kontaktina tilaajan ja tarjoajan välillä.

#### **Rakennussuunnitelman esittäminen**

Suunnitelmassa ilmoitettujen minimivaatimusten alittaminen tai niiden täyttymisen selvittämisen laiminlyönti tarjouksessa muodostavat tarjouksen hylkäämisperusteen. Tämä ei koske sellaisia tekstinkohtia, joissa esitetyn vaatimuksen täyttämisen tapa tai taso on tekstiasusta ilmenevällä perusteella haluttu jättää tarjouksen antajan sovellettavaksi.

Rakennuksen suunnittelussa on erityisesti huomioitava palo- ja murtoturvallisuus. Rakentamismääräysten mukainen suunnittelu on minimivaatimus, jonka alittaminen esim. palomääräysten osalta muodostaa tarjouksen hylkäämisperusteen.

<p>Esteetön kulkemismahdollisuus: Tarjoajan tulee rakennussuunnitelmaa / vuokratilaa tarjotessaan huomioida esteetön kulku (maanpinnan tasolta / katutasosta alkaen) liikuntarajoitteisille henkilöille ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun tiloihin ja niiden tiloissa.</p>	Kyllä
<p>Toimipisteen sijainti rakennuksessa: Tiloihin tulee olla sisäänkäynti maanpinnan tasolla.</p> <p>Mikäli tarjottavia tiloja suunnitellaan sijoitettavan kahteen kerrokseen, tulee toiseen kerrokseen kulku olla myös henkilöhissillä.</p>	Kyllä
<p>Leikkaukset esitetään 1:100 kaikista tilakorkeudeltaan vaihtelevista paikoista alaslaskut merkittyinä ja vapaat tilakorkeudet numeroin merkittyinä.</p> <p>Julkisivut esitetään niiltäosin, kun ne rajoittuvat katu,- puisto- tai yleiseen kulkuväylään. Kuvissa tulee esittää vuokralaisen käyttöön tuleva ikkunapinta-ala mitoitettuna.</p>	Kyllä
<p>Rakennuksen sisäilman tulee vastata työskentely- ja toimistotiloille tarkoitettuja olosuhteita (S2 sisäilmaluokka). Lisävaatimukset tarjouspyynnön liitteenä olevissa tilakorteissa.</p> <p>Tarjouksen antajan tulee antaa tiedoksi tarjouksen yhteydessä tarjottavaan tilaan tehdyt sisäilman laatuun kohdistuneet tutkimukset tai selvitykset.</p> <p>Tilaaja varaa valitun tarjouksen tehneen toimijan tekemään kustannuksellaan tarvittavat sisäilmaselvitykset tilojen sisäilmaolosuhteista, ennen sopimukset allekirjoittamista.</p> <p><i>Tarjoaja vastaa, että eri olosuhteita ylläpidetään myös tulevaisuudessa niin kauan kuin toimintaa on ko. tiloissa.</i></p>	Kyllä
<p><b>Tonttivaatimukset</b></p>	
<p>Tarjotun rakennuksen tulee sijaita liitteessä (liite 1 Aluekartta) määritellyn rajatun alueen sisäpuolella.</p>	Kyllä

Rakennukseen kulku Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun tiloihin sisäänkäynti tulee olla katutasossa. Huomioitava myös liikuntarajoitteisten henkilöiden kulkeminen.	
Ohjaamo, jälkihuolto ja kuntakokeilu määrittelevät itse omat aukioloaikansa, jonka vuoksi heillä tulee olla tarvittaessa käytettävissä oma ulko-ovi asiakkaiden palvelemiseen ohjaamon ja kuntakokeilun omien aukioloaikojensa puitteissa. Huomioitava myös liikuntarajoitteisten henkilöiden kulkeminen.	Kyllä
Rakennuksen sijainti ja selvitys rakennuksesta:	Ladattava
Asemapiirustus (1:200 tai 1:500) on laadittava siten, että siinä esitetään kaikki sijoituskorttelia ympäröivät kadut ja kadun toinen puoli. Ehdotuksessa on piirtämällä osoitettava tonttiliittymät, parkkipaikat, pääsisäänkäynnit ja muut henkilökunnan käyttöön tulevat ulko-ovet sekä kiinteistölle johtava huoltotie.	
Asemapiirustuksessa on esitettävä RakMK A2:ssa määritellyt lupakelpoisen asemapiirustuksen tiedot pois lukien vesi- ja viemäritekniset yksityiskohdat. Jos tarjoaja pitää asemakaavan muuttamista tarpeellisenä, voi asemapiirustukseen liittää nykyisen kaavan sijasta alustava kaavaluonnos ehdotus.	
Autopaikat: Vuokranantajan tulee ilmoittaa, kuinka monta autopaikkaa voidaan osoittaa ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun henkilökunnan käyttöön. Syötä tiedot.	Syötettävä
Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun käyttöön on osoitettava jätehuoltomääräykset täyttävä jätekatos (paperi- ja kartonki, bio, lasi, energia, sekajäte, metalli) ja erilliset jätekeräysastiat.	Kyllä
<b>Suunnitelmien esittäminen</b>	
Tarjouksessa tulee esittää hankkeen luonnossuunnitelmat 1:100, joista ilmenevät tilanimet, aukotukset ja pinta-alat yksiselitteisesti.	Kyllä

Luonnoksissa esitetään kaikki ohjaamolle, jälkihuollolle ja kuntakokeilulle tarjottavien kerrostasojen pohjat. Ehdotuksessa esitetään sekä kiinteä- ja irtokalustusehdotus eri väreillä. Tarvittaessa esitetään osasuurennoksia 1:100 mittakaavassa. <i>Tarjoajalla mahdollisuus esittää myös innovatiivisia tai muusta syystä tärkeitä suunnitelman asioita muissakin pienemmissä mittakaavoissa, kalustettuina tai perspektiivikuvin.</i>	Kyllä
Leikkaukset esitetään 1:100 kaikista tilakorkeudeltaan vaihtelevista paikoista alas laskut merkittynä ja vapaat tilakorkeudet numeroin merkittynä.	Kyllä
Pohjakuvaan / suunnitelmaan merkitään eri toiminnot eri väreillä, esim. kokoustilat, toimistohuoneet, lepo- ja sosiaalitilat, käytävät, tekniset tilat ja varastot eri värillä. Näin tilojen hahmottaminen on helpompaa.	Kyllä
Tarjouksen tekijä laatii pelastussuunnitelman yhteistyössä käyttäjän kanssa koskien tiloissa tapahtuvaa toimintaa varten. Suunnitelma on luovutettava vuokralaisen käyttöön ennen tilojen vuokra-ajan alkamista.  Suunnitelma edellytetään tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta.	Kyllä
Ulko-ovet ja osastoivat palo-ovet varustettava ovipumpuin ja pääsisäänkäynnin vapaa kulkuväylä avattuna 1,4 metriä tai poistumisteiden vaatimuksien mukaisesti.	Kyllä
Seinäkorkeudet: Toimistohuoneiden seinäkorkeus vähintään 2,5 m lattiasta. Aula / odotustilat ja käytävätilat voivat olla korkeampia, vähintään 3 m lattiasta.	Kyllä
Lasiseinät: Tarjoajalla on mahdollisuus esittää laatimassaan pohjapiirustuksessa seinämateriaalina myös lasiseinää muiden seinämateriaalien lisäksi. Mahdolliset lasiseinäehdotukset tulee näkyä tarjoajan pohjapiirustuksessa.  Asiakastapaamis- / työhuoneiden seinät tulee olla äänieristettyjä ja näkösuojattuja, kuitenkin niin että huoneisiin tulee luonnonvaloa	

<p>Toimisto-/asiakastapaamishuoneisiin on tehtävä erilliset katot, (kaikissa tiloissa tulee olla katto, poislukien aulatila, käytävät ja tapahtumatila).</p> <p>Toimisto-/asiakastapaamishuoneiden tarjottujen materiaalien tulee olla ääntäeristäviä (seinät, katot jne.).</p> <p>Lisäksi suunnitelmasta tulisi käydä ilmi myös: - onko aulatilassa ja sen välittömässä läheisyydessä olevassa neuvotteluhuoneessa mahdollisuus lisävalaistukseen esim. katossa olevat pistorasiat.</p> <p>- onko neuvotteluhuoneissa/tilassa himmennys mahdollisuus näytöiltä/screenin kautta esityksiä varten (eli jos neuvotteluhuoneessa ei ole ikkunapinta-alaa, ei esityksen ajaksi tarvitse koko huonetta pimentää).</p>	<p>Kyllä</p>
<p>Luonnosten mukana esitetään täydellinen taulukkomuotoinen tilaluettelo, jossa kuvataan huone m<sup>2</sup>. Luonnosten kaikki tilat numeroidaan. Lataa 'Liite 2. tarjouskaavake_tilaluettelo.xls x' pyydetyillä tiedoilla täydennettynä.</p> <p>Tarjouspyynnön liite 2. huoneala m<sup>2</sup> (n. 1065 m<sup>2</sup>) on tavoite ja siitä huoneala m<sup>2</sup> (n. 990,45 m<sup>2</sup>) on minimivaatimus, jonka alittaminen on tarjouksen hylkäämisperuste.</p> <p>Huone neliömäärää voidaan pienentää suunnittelulla jäljempänä määritetyllä tavalla. - Tilaluettelon huone m<sup>2</sup>-määrät saavat poiketa +/- 7 % tilaluettelon tavoitevaatimuksista (liite2) mutta pienentämättä tilaluettelon yhteenlaskettua m<sup>2</sup>-määrää alle minimivaatimuksen.</p> <p>Tilaluettelo (liite 2) tarjouspyynnön liitteenä.</p>	<p>Ladattava</p>
<p><b>Rakentamistapaselostus</b></p>	

Hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan RYL2013- ja Talotekniikka RYL2002 - julkaisusarjojen määrittelemä hyvä rakentamisen laatutaso.

Kyllä

Jos tekstissä ei ole mainittu jonkin vaatimuksen selkeää arvoa, esim. palo-osastoinnin paloluokkaa tai valaistuksen luksivoimakkuutta, tulee toteutuksen tavoitteeksi asettaa tarjoushetken hyvän rakennustavan ja tarjoushetkellä voimassa olevien eri rakentamismääräysten ja eri standardien rakentamisen taso: esim. palotorjunnan suhteen RakMK E 1-2, tai valaistusvoimakkuuden suhteen standardi EN 12464-1 mainitsemat tavoiteluksimäärät.

Tarjoaja esittää rakentamistapaselostuksen tarjouksen sisällöstä. Selostuksessa pitää esittää tarjouksen sisältö rakennusosittain yksilöitynä RYL 2013 julkaisusarjan rakennusosajaon nelinumeroisiin alaotsikoihin asti esim. 1313 erityisväliseinät.

Ladattava

Talotekniikka:  
Rakennustapaselostuksessa tulee kuvata kaikki kiinteistön talotekniikka.

Ladattava

Talotekniikka RYL 2002 – julkaisun kaksinumeroisiin alaotsikoihin saakka. Ehdotukseen sisällytettävien taloteknisten osien laatuvaatimukset on määritelty Talotekniikka RYL 2002 – julkaisun kaksinumeroisissa alaotsikoissa (esim. G10 Lämmitysjärjestelmien yleiset laatuvaatimukset) siten, että rakennus on käyttäjälle terveellinen ja turvallinen.

Tarjoajan tulee ladata tarjoukseen ehdotus taloteknisistä osista.

Ladattava

Talotekniikan järjestelmäkuvauksella tarkoitetaan tiivistä teknistä erittelyä, jossa talotekniset järjestelmät (LVISAJ-, palontorjunta-, kulunvalvonta- ja tietojärjestelmät tms.) esitetään selkeästi ja yksiselitteisesti tekstein. Lataa tiedot.

Olosuhdevaatimuksia: Rakennuksen sisäilman, toimistotilojen, varastotilojen tulee vastata toimintaan tarkoitettuja olosuhteita. Tarjoaja vastaa siitä, että eri olosuhteita ylläpidetään myös tulevaisuudessa niin kauan kuin toimintaa on ko. tiloissa.	Kyllä
Toimisto-, työ- ja varastotilojen sisäilman laatutavoitteen saavuttaminen edellyttää eri tilojen kosteuden hallintaa, lämmitystä/jäähdytystä, suodatusta, lämmöntalteenottoa sekä kierrätysilman käyttöä. Sisäilman tavoitearvot tulee saavuttaa annettujen rajojen ja vaihteluvälien puitteista kaikissa olosuhteissa.	Kyllä
Rakennuksen teknisten järjestelmien kattavuus on osoitettava liitteinä esim. taulukoin, joissa osoitetaan, mitä tilaohjelman huonetiloja jokin tekniikka, kuten jäähdytys tms., koskee ja mitä tiloja se ei koske.	Ladattava
<b>Laitteiden ja kalusteiden kuvaus</b>	
Tilakorteissa mainitut tilojen irtokalusteet, laitteet ja koneet ovat käyttäjien hankinnassa, eikä niitä tarjota. Tarjoukseen on sisällytettävä suunnitelma kiintokalusteista ja irtokalusteista sekä mahdolliset hissit.	Kyllä
Vuokranantajan vastuulle kuuluvat kaikki kiinteät kalusteet ja vuokralaisen vastuulla ovat tilakorteissa mainitut (irtokalustuksen tyypit ja mitoitusperusteet).	
Tilojen kiintokalusteet ovat hankinnassa ja niiden laatuominaisuudet on lueteltava yksiselitteisesti tarjouksen rakentamistapaselostuksen luvuissa 133–134 (tilavarusteet ja tilaosat). Tarjoukseen sisältyvien kiintokalusteiden määrä voidaan eritellä taulukoin ja /tai piirustuksin.	Kyllä
Tarjoukseen liitettäviiin suunnitelmiin pitää piirtää tarjouspyynnössä määrätty kiinto- ja irtokalustesuunnitelma määrittelyn määrän ja laadun mukaisella tavalla.	
Sijoitusehdotus tehdään kaikista tiloista, vaikka irtokalusteet ovatkin käyttäjän hankinnassa.	

<p>Tarjoaja esittää erillissuunnitelman keittiökaluksista ja kalusteista ja laitteiden sijoittelusta. Kiinteät kalusteet kuuluu mainita tarjouksessa.</p> <p>Keittiökaluksia ja kiinteät laitteet kuuluvat urakkaan: astianpesukone, kolme (3) korkea jääkaappia (n. 400 l/laitte) sekä liesi uunilla.</p>	Ladattava
<p><b>TARJOUSHINNAN ESITTÄMINEN JA MUUT EHDOT</b></p>	
<p>Tarjoaja sisällyttää hintaan kaikki kustannukset mitkä muodostuvat mahdollisesta tarjouksen antamisesta, kaavoituksesta, rakennusluvan saamiseksi vaadittavista suunnitelmista ja laskelmista sekä rakennusurakan kustannuksista.</p>	Kyllä
<p>Tarjoukseen tulee ladata vuokranmäärityslaskelma, joka annetaan tarjouspyynnön kohdassa "hankinnan kohteen kriteerit".</p>	Kyllä
<p>Tarjoukseen tulee liittää kaikki tarjouspyynnössä pyydyt selvitykset (tarvittaessa selvitykset voi liittää tarjoukseen loppuun, mikäli tarjouspyynnössä ei ole osoitettu tiedolle ladattavaa kohtaa).</p> <p>Asiakirjat nimettävä niin, että ne on helposti yhdistettävissä annettuun selvityskohtaan.</p>	Kyllä
<p>Tarjoukseen ladattava liiteluettelo josta ilmenee tarjoukseen liitetyt liitteet. Lataa liiteluettelo.</p>	Ladattava
<p>Pyydetessä tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksen asiakirjat laatineiden suunnittelijoiden yritykset, nimet ja ammattipätevyydet sekä voimassa oleva FISE-pätevyys tai muu sellainen selvitys, joka todistaa RakMK A2 suunnittelijoiden pätevyysvaatimusten täytymisen.</p> <p>Sähkösuunnittelijan osalta pätevyys esitetään todistuksin.</p>	Kyllä
<p>Tarjouspyyntökirjeen tekstiosassa ja tilakorteissa kuvatut tilojen laatuvaatimukset ovat tarjouksen minimivaatimuksia osaltaan sitovia. Jos tekstiosien ja tilaluettelon välillä on ristiriitaa tai tulkinnanvaraisuutta, seurataan tarjouspyyntöä, tilaluettelo ja tilakortteja.</p>	



Tarjoajan tulee tarjoukseensa liittää selvitys hankkeeseen liittyvän henkilöstön suomen kielen taidosta niiltä osin kuin henkilön äidinkieli on muu kuin suomi.

**ALIHANKKIJAT:** Mikäli tarjoajan käyttää tässä hankinnassa alihankkijaa/-joita tulee tarjoajan antaa selvitys tiedossa olevista mahdollisista alihankkijoista ja heidän tehtävistään hankintaa koskevassa palvelutuotannossa.

Tarjoajan on vastattava alihankkijan työstä ja tuloksista kuin omastaan.

Kaikki tarjousasiakirjat liitteineen tulee laatia suomen kielellä. Kyllä

#### PAKOTTEET

Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä:

Tarjoaja vakuuttaa, että seuraavat tahot eivät ole EU:n tai YK:n pakotteiden kohteena: Kyllä

- tarjoajayritys, yrityksen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö,
- luonnollinen tai oikeushenkilö, joka omistaa tarjoajayrityksen välittömästi tai välillisesti
- tuotteiden tai palvelun toimittamiseen osallistuva alihankkija, kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö taikka luonnollinen tai oikeushenkilö, joka omistaa alihankkijayrityksen välittömästi tai välillisesti.

Tarjoajan edellytetään antavan pyynnöstä hankintayksikölle tiedot omistajistaan ja muista edunsaajistaan sekä alihankkijoistaan. Lisäksi tarjoajan on ilmoitettava viipymättä hankintayksikölle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välittömästi tai välillisesti päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Tähän hankintaan liittyvien tarjoajan tai sen alihankkijoiden tarjoamien tuotteiden tai palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Vastaamalla "Kyllä" tarjoaja vakuuttaa, että:

- yllä mainitut tahot eivät ole EU:n tai YK:n pakotteiden kohteena
- se antaa pyynnöstä hankintayksikölle tiedot omistajistaan ja muista edunsaajistaan sekä alihankkijoistaan
- se ilmoittaa viipymättä hankintayksikölle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välittömästi tai välillisesti päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle
- tähän hankintaan liittyvien tarjoajan tai sen alihankkijoiden tarjoamien tuotteiden tai palveluiden käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Onko tarjoaja Valittava

a) Venäjän kansalainen tai Venäjälle sijoittautunut luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, yhteisö tai elin  
b) oikeushenkilö, yhteisö tai elin, josta edellä kohdassa a) tarkoitettu yhteisö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50 prosenttia  
c) luonnollinen henkilö, oikeushenkilö, yhteisö tai elin, joka toimii kohdassa a) tai b) tarkoitetun yhteisön puolesta tai johdolla?

Jos kyllä

Lisätiedot vastauksesta

Syötettävä

Onko tarjoajan sellainen Valittava

alihankkija, tavarantoimittaja tai voimavarayksikkö, jonka osuus hankintasopimuksen arvosta on yli 10 prosenttia, edeltävän kysymyksen kohdissa a)-c) tarkoitettu taho?

Jos kyllä

Lisätiedot vastauksesta

Syötettävä

#### Säädösperusta

NEUVOSTON ASETUS (EU)  
N:o 833/2014, annettu 31 päivänä heinäkuuta 2014, rajoittavista toimenpiteistä Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta

NEUVOSTON ASETUS (EU)  
N:o 269/2014, annettu 17 päivänä maaliskuuta 2014, Ukrainan alueellista koskemattomuutta, suvereniteettia ja itsenäisyyttä heikentävien tai uhkaavien toimien johdosta määrättävistä rajoittavista toimenpiteistä - muutosasetus:

NEUVOSTON ASETUS (EU)  
2022/576, annettu 8 päivänä huhtikuuta 2022, rajoittavista toimenpiteistä Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta annetun asetuksen (EU) N:o 833/2014 muuttamisesta

## Hankinnan kohteen kriteerit

**Kokonaishinnan maksimipisteet: 50.00**

**Hinnan pisteiden laskentakaava:**

$$\frac{\text{pienin annettu arvo}}{\text{tarjottu arvo}} * \text{maksimipisteet}$$

Ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun toimitilat				
Hinnoittelu				
	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Kokonaisvuokra €/kk, alv 0 %, (hintatieto on vertailuhinta)	€ / kk Syötettävä		50.00	pienin annettu arvo ----- * maksimipisteet tarjottu arvo
Neliöhinta (€/m2) alv 0 %, (hintatietoa ei vertailla)	Syötettävä			
<b>Kokonaisvuokraan pitää sisällyttää seuraavat kustannukset, alv 0 % Syötä selvitys vuokrahinnan jakautumisesta alla oleviin kohtiin.</b>				
PÄÄOMAVUOKRA, kiinteistöstä mahdollisesti perittävä pääomavuokra.	Syötettävä			
YLLÄPITOVUOKRA, kiinteistöstä perittävä ylläpito vuokra, joka kattaa • mahdollisesti vuokratilaan kohdistuvat LVISAJ-järjestelmien korjaus- ja huoltokustannukset • vuokratila lämmitys, sähkö, käyttövesi • vuokratilan kiinteistöhoito/huolto kustannukset materiaaleineen (sis. myös lamppujen vaihtotyöt) • vuokratilan jätehuoltokustannukset tarjouspyynnössä mainituilta osin • kiinteistön palo-, murto- ja vartiointin hälytyksien siirrot laitteineen hätäkeskukselle ja kiinteistöhoitoon palvelun tuottajalle • talviauraukset, hiekoitus, puhtaanapito, lumen pudotukset katolta ja niiden poiskuljetus • kiinteistövero • mahdollisesti tontin vuokrakustannukset • kiinteistön vahinkovakuutuksen käyttäjien tarvitsemat avaimet (n. 40:lle henkilölle) • muut tarkennetaan vuokrasopimuksessa	Syötettävä			
Syötä kiinteistöstä perittävä ylläpito vuokra, alv 0 %.				

Tarjoaja sitoutuu siihen, että ylläpitovuokra - hintaerittelyä tarvittaessa käytetään hinnan tarkistamisen perusteena lopullista sopimusta neuvoteltaessa).

Kyllä

#### Yleiset kriteerit/tiedot

	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimipisteet	
<b>TOIMINNALLISET OMINAISUUDET (toiminnallisia ominaisuuksia arvioidaan arviointiryhmässä asteikolla 0-3, katso kohta päätöksenteon perusteet).</b>				
1. Rakennuksen ominaisuudet ja vuokratilan sijainti rakennuksessa (tilojen soveltuvuus käyttötarkoitukseen):  - Pohja- ja tilaratkaisun selkeys, toimivuus ja muunneltavuus ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun asiakasprosessien näkökulmasta katsottuna, sisäinen logistiikka sekä toimipisteen sijainti rakennuksessa.  Lataa tähän tarjotun tilan oleelliset tiedot niin, että siitä selviää kokonaiskuva tarjotusta vuokratilasta.  <i>Tilaaaja varaa oikeuden pyytää tarjoajia esittelemään tarjottua vuokratilaa ja sen ominaisuuksia; esittely pidetään etäkokouksena esim. Teamsilla. Tilaaaja ottaa tarjoajiin yhteyttä, tarjousoajan päättymisen jälkeen, esittelyaikojen sopimiseksi. Alustava tavoite on, että esittelyt pidetään viikolla 51, tiistaina 20.12.2022 ja niiden kesto noin 30 min/esittely</i>	Ladattava		30.00	Manuaalinen
2. Vuokratilojen laajentamismahdollisuus: Tarjotussa kiinteistössä tai kiinteistön läheisyydessä on mahdollisuus lisätilojen vuokraamiseen myöhemmin.  Jos kyllä	Valittava			
Selvitys vuokratilojen laajentamismahdollisuuksista	Ladattava		10.00	Manuaalinen
3. Tarjotun vuokratilan tulee sijaita aluekartassa määritellyn rajatun (vyöhyke 1 ja 2) alueen sisäpuolella. Valitse vyöhyke, jossa vuokratila sijaitsee.	Valittava		10.00	<b>Valikkorivit</b> Vyöhyke 1 10p Vyöhyke 2 0p

## Muut tiedot

### Hankintayksikön esittely

Hankintayksikkönä on Porin kaupungin teknisen toimiala/ tilayksikkö.

Kilpailutusprosessin teknisestä läpiviennistä vastaa Porin kaupungin hankintapalvelut. Hankintapalvelut kilpailuttaa ja tekee tavaroita ja palveluja koskevia puitesopimuksia ja -järjestelyjä tai hankintasopimuksia yhteistoimintasopimuksella, kuntalain 49 §:n ja 54 §:n tarkoittamalla tavalla.

---

## Hankinnan taustaa

### OHJAAMO

Ohjaamo on alkupalveluiden tuottaja ns. front office, josta nuoret ja nuoret aikuiset, alle 30-vuotiaat tulevat hakemaan neuvoa ja ohjausta laaja-alaisesti. Tavoitteena on, että kohderyhmät tunnistavat ja tietävät Ohjaamobrändin. Ohjaamo tarvitsee aulatilat, ryhmätiloja, suurempaa yhtenäistä tilaa esim. messuille ja seminaareille, yksilötyöhuoneita sekä erityisesti olisi tarvetta kiinnittää huomiota asiantuntijoiden ryhmäytymisen ja luonnollisen yhteistyön edistämiseen myös tilojen avulla. Tilan tulisi antaa mahdollisuuden myös vapaalle oleskelulle sekä tilan on viestittävä nuorelle asiallista mutta rentoa fiilistä tunnelmaltaan.

Ammattilaisten kohtaaminen pitäisi olla mahdollista epäformaalimmin. Asiakkaat käyttävät aulassa mobiililaitteitaan sekä tietokoneita yksin tai ammattilaisten kanssa. Asian toimittamiseksi tilan tulee olla rauhallinen ja äänieristykseen on kiinnitettävä huomiota. Tilat tulisivat olla esteettömät ja vetoimaiset. Huoneissa tulisi olla pako-ovet sekä äänieristys. Yksilötyöhuoneet tulee täyttää muiden organisaatioiden työsuojelulliset säädökset, mahdollistaa avoin ja luottamuksellinen yhteistyö kohderyhmän kanssa. Ohjaamossa työskentelee päivittäin n. 10 eri asiantuntijaa eri tehtävissä vaihtelevilla työajoilla ja päivystysajoilla toimistotyöajan puitteissa. Ohjaamossa palvellaan keskimäärin päivässä n. 12,5 asiakasta.

### JÄLKIHUOLTO

Jälkihuoltoyksikkö sisältää Porin perusturvan alueelta työntekijöitä seuraavanlaisesti: yksi johtava sosiaalityöntekijä, neljä sosiaalityöntekijää ja kolme Ohjaajaa. Yksikön tukena työskentelee viikoittain perheterapeutti ja kerran kuukaudessa päihdepuolen sosiaaliterapeutti. Tämän lisäksi Satakunnan alueella on tällä hetkellä viisi muuta työntekijää jälkihuoltoon liittyen. Asiakaskunta on 18-24 vuotiaita. Jälkihuoltoyksikön työntekijöiden työtilat / työhuoneet voivat olla joko "front officen" takana, rauhoitetulla alueella, tai vaihtoehtoisesti kaikkien muiden kanssa samoissa tiloissa kuitenkin siten että, työhuoneissa tulee olla pako-ovet ja mielellään tällainen tulisi löytyä palaverihuoneistakin. Tietoturvan ja tietosuojan näkökulmasta huoneiden tulee olla lukittavia ja arkistojen myös. Yhteinen arkisto muiden kanssa ei ole mahdollinen, koska arkistoon ei voi olla pääsy kuin jälkihuoltoyksikön työntekijöillä. Joitakin ryhmiä voi kokoontua myös iltaisin.

Asiakkaat otetaan vastaan ajanvarauksella joko yksin tai työpareina. Asiakkuudet ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja asiakkailla on ns. omat virkailijat. Asiakkaita tavataan omassa työhuoneessa, palaveritilassa, kotikäynneillä tai nuorten tilanteen määrittelemissä yhteistyöpaikoissa tai vaikka kahvilassa. Työntekijällä on päivässä pääsääntöisesti 3-4 tapaamista. Tämän lisäksi työhön liittyy puhelinsoittoja asiakkaille ja yhteistyötahoille sekä kirjaamistyötä ja palavereita. Kerran viikossa jälkihuoltoyksiköllä on systeeminen tiimi, jossa asiakasasioita käsitellään asiakkaan ja hänen verkostonsa kanssa systeemisellä työotteella. Tätä varten palaveritiloissa tulee olla riittävät kytkentämahdollisuudet näyttötaululle, ei läpinäkyviä lasiseiniä ja hyvä äänieristys. Tiloissa on huomioitava riittävä työrauha, äänieristys, tietoturva sekä arkaluontoisten paperien säilyttäminen. Asiakkaiden tapaamistiloissa huomioitava myös työturvallisuus.

Jälkihuoltoyksikössä työskennellään kohdennetulla ja vahvalla tuella tähdäten nuorten aikuistumiseen ja itsenäistymiseen. Tavoitteena on viedä eteenpäin valtakunnallisen lastensuojelun uudistamistyöryhmän visiota, jossa todetaan: "Nuoren edun mukaisen kokonaisratkaisun ja syrjäytymisen vähentämisen onnistuminen edellyttää uudenlaisia eri sektoreiden kokonaisvaltaista ja koordinoitua yhteistyötä eri hallinnonalojen irrallisten palvelujen sijaan." Yksikössä työskenneltäisiin monialaisesti nuorta tukien ja hänen yksilölliset tarpeensa huomioiden. Asiakkaan kokonaistilanne olisi paremmin eri asiantuntijoilla hallussa. Nuoren asioissa toimitaan monissa verkostoissa, joista merkittävimmät ovat Kelan ja TE-palveluiden sekä terveydenhuollon, mielenterveyden ja päihdepalveluiden palvelut. Sujuva yhteistyö ja monialaisuus tuovat työskentelyyn vaikuttavuutta, tähtää laadukkaampaan asiakaskokemukseen. Asiakkaan kokonaistilanne on paremmin eri asiantuntijoilla hallussa.

### KUNTAKOKEILU

Työllisyyden kuntakokeilun henkilöstö koostuu Porin kaupungin työllisyyspalveluiden ja TE-toimiston asiantuntijoista. Asiakastyötä tekeviä asiantuntijoita on 17 hlö. Asiakaskunta on 17-30-vuotiaat porilaiset työnhakijat.

Kuntakokeilussa tarjotaan työnhakija-asiakkaille julkisen työvoimapalvelulain mukaisia palveluita eli kartoitetaan asiakkaan tilanne, tehdään suunnitelmia ja ohjataan asiakkaita työhön, koulutukseen tai erilaisiin palveluihin.

Asiakkaat otetaan vastaan ajanvarauksella joko yksin tai työpareina. Asiakkuudet ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja asiakkailla on ns. omat virkailijat. Asiakkaita tavataan 2 vko:n - 3 kk:n välein ja virkailijalla on päivässä pääsääntöisesti 3-4 asiakaskäyntejä. Tämän lisäksi työhön liittyy puhelinsoittoja asiakkaille ja yhteistyötahoille sekä kirjaamistyötä ja palavereita. Tiloissa on huomioitava riittävä työrauha, tietoturva sekä arkaluontoisten paperien säilyttäminen. Asiakkaiden tapaamistiloissa huomioitava myös työturvallisuus.

Kuntakokeilun nuorille suunnatut palvelut on hyvä saada yhdistettyä Ohjaamon ja Jälkihuollon tiloihin, jotta voidaan yhdistää monipuolisesti eri palvelut porilaisille nuorille. Asiakas saa mahdollisimman paljon erilaista viranomaispalvelua sekä muuta nuorille suunnattua palvelua "yhdeeltä luukulta". Samalla viranomaistahot voivat hyödyntää yhteisiä tiloja lisäämään yhteistyötä, palvelun vaikuttavuutta ja resurssien yhteiskäyttöä.

Hankittavat tilat ovat kaikkien toimijoiden yhteisessä käytössä (Ohjaamo, jälkihuolto ja kuntakokeilu) ja tila tulisi olla ns. front/backoffice-mallinen." Vyöhykejattelun näkökulmasta vyöhykkeitä voisi olla kolme; julkiset tilat (front office), puolijulkiset tilat (otetaan myös asiakkaita vastaan) ja yksityiset henkilökunnan käytössä olevat tilat (rauhoitettu asiakkailta).

#### MUUT TAUSTATIEDOT

Kilpailu toteutetaan avoimella hankintamenettelyllä, jossa ratkaisuperusteena käytetään kokonaistaloudellisesti halvinta ratkaistua. Tarjouspyyntö on Porin kaupungin tahdonilmaus, jota käytetään vain ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun tilojen tarjouskilpailun ratkaisemiseen.

Hankinnan jatkoneuvottelut käydään Porin kaupungin ja kilpailun voittajan välillä. Porin kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai neuvotella muutoksia (lähinnä tiivistämistä) tilaluetteloon ja siitä kilpailussa laadittuihin luonnossuunnitelmiin tarjouskilpailun ratkaisemisen jälkeisen tilanteen edellyttämällä tavalla.

Tilaajan määräämä yksiselitteinen vuokratustannusten ilmoittamistapa koskee vain kilpailuvaihetta. Kilpailuvaiheen jälkeen Porin kaupunki ja kilpailun voittaja sopivat ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun vaatimien tilojen vuokranmaksuperusteiden yksityiskohdista, neuvottelun lähtökohtana käytetään voittanutta tarjousta.

On huomattava, että kilpailuvaiheen jälkeen mahdollisesti tehtävät suunnitelman muutosehdotukset voivat muuttaa vuokrahintaa nostavasti tai laskevasti. Muutoksia tilavuokraan voi tulla vain tilakoon muuttuessa tai tilatyyppiin muuttuessaan tasoltaan toiseksi. Muut tarjouspyynnön ehdot (esim. indeksiehto ovat voimassa sellaisenaan).

Tilaajalla tai tilaajan nimeämällä edustajille tulee varata oikeus osallistua hankkeen jatkosuunnittelun ja rakentamistyön valvontaan haluamassaan laajuudessa. Tilasuunnitelmat tulee kaikissa vaiheissa asettaa tilanvuokraajan hyväksyttäväksi. Tilaaja ei tule antamaan hankkeelle rakentamisaikaista vakuutta.

Tilojen tarjoajana voi olla taho, joka pystyy osoittamaan hankkeelle käyttäjän toiminnan edellyttämät tilat. Valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota tarjoajan esittämien toimitilojen sijaintiin, tilan asiakkaat tulee olevaan nuoria ja palvelujen saavuttavuudella on suuri merkitys.

#### TARJOSHINNAN ESITTÄMINEN

Rakentamismääräysten mukainen suunnittelu on minimivaatimus, jonka alittaminen muodostaa tarjouksen hylkäämisperusteen. Tontin nykyisestä asemakaavasta poikkeaminen ei ole tarjouksen hylkäysperuste.

Tarjoaja sisällyttää hintaan kaikki kustannukset mitkä muodostuvat mahdollisesta tarjouksen antamisesta, kaavoituksesta, rakennusluvan saamiseksi vaadittavista suunnitelmista- ja laskelmista sekä rakennusurakan kustannuksista sekä viranomaisen hyväksytyt pöytäkirja käyttöönototarkastuksesta määräajassa.

Tarjoaja esittää vertailukelpoisen ja yksiselitteisen ilman mitään lisäehtoja tai optioita tms. laaditun liitteissä ilmoitettujen minimivaatimusten alittaminen tai niiden täyttymisen selvittämisen laiminlyönti tarjouksessa muodostavat tarjouksen hylkäämisperusteen. Tämä ei koske sellaisia tekstinkohtia, joissa esitetyn vaatimuksen täyttämisen tapa tai taso on tekstiasusta ilmenevällä perusteella haluttu jättää tarjouksen antajan tulkittavaksi.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ylläpitovuokranosalta. Pääomavuokraan ei suoriteta indeksitarkistusta.

### **Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot**

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016) sekä julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja (JYSE 2014).

### **Tarjouksen lähettäminen**

Tarjoukset tai osallistumishakemukset on lähetettävä sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalista osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/pori>.

### **Hinta ja kaupalliset ehdot**

Kaikki pyydyt hintatiedot tulee ilmoittaa arvonlisäverottomana (alv 0 %).

Kiinteistön pääomavuokra on kiinteä koko sopimuskauden. Kiinteistöstä perittävä kunnossapito- ja käyttövastikkeet sidotaan elinkustannusindeksiin. Kunnossapito- ja käyttövastikkeet tulee olla oikeassa suhteessa kokonaisvuokraan. Pääomavuokraan ei tehdä indeksitarkistusta.

Mahdolliset vuokraan liittyvät korotukset tulee ilmoittaa / hyväksyttää vuokraajalla ennen niiden voimaan tuloa.

Tilaajan määräämä yksiselitteinen vuokrakustannusten ilmoittamistapa koskee kilpailuvaihetta. Kilpailuvaiheen jälkeen Porin kaupunki ja kilpailun voittaja sopivat tilojen yksityiskohdista voittanutta tarjousta neuvottelun lähtökohtana käyttäen. On huomattava, että kilpailuvaiheen jälkeen mahdollisesti tehtävät suunnitelman muutosehdotukset voivat muuttaa vuokrahintaa.

### **Laskutus ja maksuehto**

Porin kaupunki käsittelee ostolaskuja sähköisesti. Verkkolaskuoperaattorina toimii BasWare elnvoices Oy.

Porin kaupungin laskuttamisesta lisätietoa on saatavissa <https://www.pori.fi/laskutus-ja-maksaminen>.

Vuokranmaksuun liittyvät käytännöt määritellään tarkemmin myöhemmin allekirjoitettavassa vuokrasopimuksessa.

### **Salassapito, vaitiolovelvollisuus ja sopimussakko**

Palveluntuottaja sitoutuu kaikilta osin toimittamaan palvelun voimassa olevan tietosuojalain (1050/2018) ja EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen sekä tarjouspyynnön liitteen Henkilötietojen käsittelyn ehdot mukaisena.

## Hylkäämisperusteet

Tarjous tulee antaa tarjouspyynnön mukaisesti sekä tarjoushinnat tulee ilmoittaa pyydetyllä tavalla.

Tarjous hylätään, jos tarjous myöhästyy tai jos tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset eivät täyty tai jos tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä.

Tarjouskilpailusta suljetaan pois ehdokas tai tarjoaja, jota koskee hankintalain 80 §:n mukainen poissulkemisperuste.

Euroopan Unionin hankintadirektiivi 2014/24/EU velvoittaa hankintayksikön sulkemaan pois hankintamenettelystä tarjoaja, jonka ylimpään johtoon kuuluva henkilö on lainvoimaisesti tuomittu direktiivin 57 artiklassa mainituista rikoksista. Direktiivin 60 artiklan mukaan tarjoaja voi todistaa tämän rikosrekisterin otteella.

Sopimustoimittajaksi valitun tarjoajan tulee toimittaa hankintayksikölle asiaan kuuluvat rikosrekisteriotteet ennen sopimuksen allekirjoittamista. Jos otteita ei toimiteta tai jos niistä ilmenee jokin pakollinen poissulkemisperuste, ei sopimusta voida allekirjoittaa.

Tarjoajan omien toimitusehtojen tai alan yleisten ehtojen liittäminen tarjoukseen saattaa johtaa tarjouksen hylkäämiseen niissä olevien tarjouspyynnön vastaisten ehtojen (esim. hintavaraumien ja poikkeavien maksuehtojen vuoksi). Mikäli tarjoaja ilmoittaa tarjouksessaan käyttävänsä omia toimitusehtoja, tarjouksesta on selkeästi käytävä ilmi, miltä osin niitä sovelletaan.

## Sopimusmenettely

Valitun tarjoajan kanssa tehdään kirjallinen vuokrasopimus ja sopimus syntyy vasta, kun se allekirjoitettu. Tarjouspyyntöä ja tarjousta käytetään sopimuksen teon pohjana.

Sopimuskauden alkaessa ja aikana tilaaja ja tarjoaja varmistavat yhteisen käsityksen siitä, mitä tarjousasiakirjojen mukainen hankinnan sisältö ja laatu käytännössä tarkoittavat.

Sopimuskauden aikana asiakkaan tai tilaajien toiminnassa saattaa tapahtua muutoksia, jotka vaikuttavat laadittuun vuokrasopimukseen. Tällöin vuokrasopimusasiakirjoja tarkistetaan tarvittavin osin, eikä tarjoajalla ole oikeutta vaatia vahingonkorvauksia ko. muutoksista johtuen.

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus kokonaan tai osittain, jos toinen osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan eikä kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään kirjallisesta huomautuksesta huolimatta.

Kumpikaan osapuoli ei saa siirtää tehtyä sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen kirjallista suostumusta. Mikäli tarjouspyynnössä, tarjouksessa ja sopimuksessa on keskenään ristiriitaisia tietoja, asiakirjojen noudattamisjärjestys on seuraava:

1. Ostopalvelusopimus (vuokrasopimus)
2. Tarjouspyyntö
3. JYSE 2014 palvelut
4. Tarjous

Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimuskauden aikana tapahtuvista toiminnan oleellisista muutoksista (esimerkiksi olennaisten organisaatio- ym. muutosten johdosta) ilmoitetaan viipymättä toiselle sopijapuolelle.



## Asiakirjojen julkisuus

Hankintaa koskevat asiakirjat katsotaan julkisiksi kun hankintaa koskeva sopimus on tehty. Tarjousasiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) siten kuin julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 84 §:ssä säädetään. Tämän jälkeenkään eivät liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot ole julkisia. Tästä syystä palvelun tarjoajan tulee tarjouksessaan määritellä selkeästi liike- ja ammattisalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot. Tarjotun palvelun kokonaishinta ei kuitenkaan ole liike- tai ammattisalaisuus. Asianosaisella on oikeus saada tieto asiakirjoista jo ennen niiden julkiseksi tuloa, jos on kyse asiasta, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn.

## Päätöksenteon perusteet

Päätöksen asiassa tekee Porin kaupungin tekninen toimiala.

Palveluntuottajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Tarjousten kokonaistaloudellista edullisuutta arvioidaan ja vertaillaan tarjouksessa annettavien tietojen sekä tilaesittelyn perusteella.

### VERTAILUKRITEERIT:

#### HINTA max 50 pistettä

Tarjousten hintapisteet lasketaan siten, että halvin tarjoushinta saa enimmät hintapisteet ja muut tarjoushinnat suhteutetaan halvimpaan hintaan (kaavalla: pienin annettu arvo/tarjottu arvo \* maksimipisteet)

#### TOIMINNALLISET OMINAISUUDET, max 50 pistettä, jakautuen seuraavasti:

1. Rakennuksen ominaisuudet ja vuokratilan sijainti rakennuksessa, max 30 pistettä  
- Tilojen soveltuvuus käyttötarkoitukseen, pohja- ja tilaratkaisun selkeys, toimivuus ja muunneltavuus ohjaamon, jälkihuollon ja kuntakokeilun asiakasprosessien näkökulmasta katsottuna, sisäinen logistiikka sekä toimipisteen sijainti rakennuksessa.

2. Vuokratilojen laajentamismahdollisuus tarjotussa kiinteistössä tai kiinteistön läheisyydessä: max 10 pistettä

Toiminnallisille kriteereille 1. ja 2. tarjousten arviointiryhmässä annetaan pisteitä (0-3) seuraavasti:

- enimmäkseen tavoitteiden vastainen = 0 p
- ei täysin vastaa tavoitetta = 1 p
- vastaa käsitystä hyvästä tuotteesta = 2 p
- osoittaa merkittävää lisäarvoa = 3 p

Eniten arviointipisteitä saanut tarjous saa kriteerin täydet pisteet ja muut suhteessa siihen (kaavalla: ko. tarjouksen arviointipisteet/korkeimmat arviointipisteet\* maksimipisteet)

3. Tarjotun vuokratilan sijainti aluekartassa määritellyn rajatun alueen sisäpuolella (liite 1 aluekartta): max 10 pistettä (vyöhyke 1: 10 p; vyöhyke 2: 0 p)

VALINTA: Toimittajaksi valitaan eniten pisteitä saanut kokonaistarjous.

## Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset sopimuksenaikaiset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan aina ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, jätetään asia Satakunnan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## Muut asiat

### Kartelliehto

Palveluntuottaja vahvistaa palvelusopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole tarjouskilpailun aikana tai sopimuksen laatimishetkellä syyllistynyt kilpailulain tarkoittamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin) tätä hankintaa koskevilla markkinoilla tilaajan toiminta-alueella.

Mikäli palveluntuottaja on toiminut vastoin tätä velvoitetta, tulee palveluntuottajan suorittaa tilaajalle sopimussakkona 20 % suoritetusta ja maksetusta palvelun kokonaisarvosta korkoineen sekä korvata sopimussakon ylittävät tilaajalle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi palveluntuottajan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Tämä sopimusehto on voimassa myös sopimuksen päätyttyä.

## Liitteet ja linkit

### Liitetiedostot

Toimintakuvaus ja henkilöstömäärä.pptx

espd\_417169.pdf

Liite 1. aluekartta.docx

Liite 2. tarjouskaavake\_tilaluettelo.xlsx

TILAKORTTI 1 Tuulikaappi.xlsx

TILAKORTTI 2 Aulatila, Asiakas WC,- oleskelu,- kohtaaminen.xlsx

TILAKORTTI 3 Neuvottelu\_tapahtumatila\_stagetila.xlsx

TILAKORTTI 4 Keittiö.xlsx

TILAKORTTI 5 Postitus- ja tulostusalue.xlsx

TILAKORTTI 6 Siivoushuolto .xlsx

TILAKORTTI 7 Henkilökunnan sosiaalitulat.xlsx

TILAKORTTI 8 Varasto.xlsx

TILAKORTTI 9 Monitoimitila.xlsx

TILAKORTTI 10 Asiakastila\_työhuone.xlsx

TILAKORTTI 11 Neuvotteluhuone.xlsx

TILAKORTTI 12 Arkisto.xlsx

JYSE\_2014\_palvelut\_huhtikuu 2022.pdf

Henkilötietojen käsittelyn ehdot.pdf

## Allekirjoittajat

### Nimi

### Titteli

Jouni Salonen

Toimintayksikön esimies, TEK  
Tilaysikkö / Tilajohtaminen