

PRIDno-2023-3090 / Pasaasin päiväkoti

Tarjouspyyntö

I kohta: hankintaviranomainen

I.1) Nimi ja osoitteet

Virallinen nimi

Porin kaupunki / tekninen toimiala / tilayksikkö

Kansallinen yritys- ja yhteisötunnus

0137323-9

Postiosoite

PL 121

Postinumero

28101

Postitoimipaikka

Pori

Maa

Suomi

Yhteyshenkilö

Jouni Lehtinen

Puhelin

+358 447011680

Sähköpostiosoite

jouni.lehtinen@pori.fi

NUTS-koodi

FI196 Satakunta

Pääasiallinen osoite (URL)

<https://www.pori.fi/tyo-ja-yrittaminen/hankinnat>

I.3) Viestintä

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

Osoite (URL):

<https://tarjouspalvelu.fi/pori?id=467165&tpk=75f2239b-62b0-4f0e-87a8-f328c979ba02>

Lisätietoja saa

Edellä mainittu osoite (kohta I.1)

Maa

Suomi

I.4) Hankintaviranomaisen tyyppi

Alue- tai paikallistason virasto/laitos

I.5) Pääasiallinen toimiala

Yleinen julkishallinto

II Kohta: Hankinnan kohde

Hankinnan kohde

II.1) Hankinnan laajuus

II.1.1) Nimi

Pasaasin päiväkot

Viitenumero

PRIDno-20233090

II.1.2) Pääasiallinen CPV-koodi

Päänimikkeistö

Rakennustyöt 45000000-7

II.1.3) Sopimuksen tyyppi

Rakennusurakka

II.1.4) Lyhyt kuvaus

Porin kaupunki Tekninen toimiala tilayksikkö pyytää tarjouksia tilaelementtipäiväkodin toimittamisesta ja vuokraamisesta määräajaksi Porin kaupungille tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Hankinnan tarkempi kuvaus on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa II.2.4) Kuvaus hankinnasta, sekä tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä.

II.1.5) Arvioitu kokonaisarvo

Julkaistaanko ennakoitu arvo tai hintahaarukka?

Ei

Hankinta ylittää hankintalain 25 §:n kynnysarvon

Kyllä

II.1.6) Osia koskevat tiedot

Sopimus on jaettu osiin

Ei

II.2) Kuvaus

II.2.3) Suorituspaikka

NUTS-koodi

F196: Satakunta

Pääasiallinen suorituspaikka

Pori

II.2.4) Kuvaus hankinnasta

Vuokrattava kohde tulee Porin kaupungin omistamalle tontille (609-13-13-2), osoitteeseen Kuninkaanhaanpiha 8, 28130 Pori.

Tilaaaja vuokraa kohteen viideksi (5) vuodeksi, jonka jälkeen tilaaaja varaa itselleen oikeuden kolmelle (3)vuodelle.

Tarjoajan tulee antaa tarjous Moduulipäiväkodista rakennettuna kahdeksalle (8) ryhmälle, käyttäen mitoituksena 21 lasta. Tilat varustetaan 24 lapselle. Ryhmätilojen lisäksi tiloihin tulee sisältyä palvelukeittiö, monitoimisali ja ruokailutila, jossa järjestetään lasten ruokailu, pienryhmätiloja, toimistotiloja ja henkilökunnan tiloja.

Alustavan tilaohjelman mukaan hankkeen arvioidut laajuudet: bruttoala 1946 brm², hyötyala 1710 m².

Tarjottavan rakennuksen on oltava siirtokelpoinen.

Toimitukseen tulee sisältyä tarjouspyynnössä kuvatut tilat, varusteet ja kalusteet käsittävän rakennuksen ja sen suunnittelun, rakentamisen, kuljetuksen ja pystytyksen rakennuspaikalle sekä vuokra-ajan päätyttyä rakennuksen siirtämisen pois rakennuspaikalta. Tarjouspyynnön liitteenä on esimerkkipiirustus rakennuksen sijoittamisesta tontille. Rakennus tulee sijoittaa tontille yhteen tasoon siten, että myös piha-alueet säilyvät mahdollisimman laajasti käytössä. Tilaaaja päättää lopullisen sijoittumisen rakennuspaikalle. Kohteen tilaohjelma on tarjouspyynnön liitteenä.

Toimittajan tulee nimetä hankkeelle pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja sekä erikoisalojen vastaavat työjohtajat KVV ja IV.

Tarjoaja toteuttaa rakennuksen sekä vuokraa omistamansa rakennuksen tilat määritellyllä vuokra-ajalla, ja Tilaaaja vuokraa ne edelleen käyttäjälle.

Liikenne- ja piha-alueet kalusteineen ja leikkivälineinen sekä perustuksien sorapetitasoon saakka toteutetaan hankkeen yhteydessä tilaaajan toimesta tarjoajan suunnitelmilla.

Lisäksi tilaaaja tekee tarvittavat salaojat ja sadevesiviemärit kaivoineen tarjoajan suunnitelmien mukaisesti, sekä toimittaa vesi- ja viemäri liittymät toimittajan kanssa sovittuihin kohtiin, sekä sähköliittymän pääkeskukselle ja piha-alueen sähköasennusyöt hankintoihin.

Mikäli rakennuksen toimittaminen vaatii jotain muita perustamistöitä, siitä vastaa toimittaja. Toimittaja huolehtii rakennusluvan edellyttämien rakennuslupakuvien laatimisesta, viranomaistarkastuksista ja käyttöön hyväksymisestä. Tilaaaja hakee tilapäisen rakennusluvan toimittajan laatimilla suunnitelmilla.

Tilaaaja edellyttää, että toimitus on kokonaisuudessaan valmis tilaaajan kalustamista varten viimeistään 1.4.2024, josta vuokra-aika alkaa

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

60 Kuukautta

Tätä sopimusta voidaan jatkaa

Kyllä

Sopimusten jatkamisen kuvaus:

Hankintaan sisältyy kolmen (3) vuoden optio ajalle 2.4.2030 - 1.4.2033 kts. tarkemmin tarjouspyynnön kohta Muut tiedot -> Sopimusmenettely > Sopimuskausi ja sopimuksen jatkaminen.

II.2.10) Tietoa eri vaihtoehtoista

Eri vaihtoehdot hyväksytään

Ei

II.2.11) Tietoa lisähankintamahdollisuuksista

Lisähankintamahdollisuudet

Kyllä

Kuvaus mahdollisuuksista

Käyttöön tulevien tilojen vuokrajaksoa voidaan erillisellä päätöksellä jatkaa kolmella vuodella (36) kuukaudella varsinaisen sopimusjakson päätyttyä. kts. tarkemmin tarjouspyynnön kohta Muut tiedot -> Sopimusmenettely > Sopimuskausi ja sopimuksen jatkaminen.

II.2.14) Lisätiedot

Lisätiedot

Mikäli ei saada lainkaan tarjouksia taikka soveltuvia tarjouksia, hankintayksikkö voi hankkia hankinnan kohteena olevan siirtokelpoisen tilaelementtipäiväkodin vuokrapalvelut suoraan hankintana hankintalain 40§:n mukaisesti.

III Kohta: Oikeudelliset, taloudelliset, rahoitukselliset ja tekniset tiedot

III.1) Osallistumisvaatimukset

III.1.1) Ammattitoiminnan harjoittamiskelpoisuuden vaatimukset, myös ammatti- tai kaupparekistereihin kuulumista koskevat vaatimukset

Luettelo ehdoista ja niiden lyhyt kuvaus:

Vuokranantajan sitoutuu toimittamaan seuraavat tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ennen sopimuksen solmimista (ei toimiteta tarjouksen liitteenä):

o Tilaajavastuu.fi:n Luotettava Kumppani –yritysraportti tai

o Rakentamisen Laatu RALA ry:n pätevyysrekisteristä tulostettu ajantasainen yritysraportti sekä kaupparekisteriote tai

o todistus tai muu luotettava selvitys seuraavista:

- selvitys merkinnästä ennakkoperintärekisteriin, työntajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin,

- kaupparekisteriote tai kaupparekisteristä muutoin saadut vastaavat tiedot,

- selvitys siitä, ettei yritys ei ole merkittynä verovelasta johtuen verovelkarekisteriin tai viranomaisen antama todistus verovelan määrästä sen ylittäessä 10.000 euroa,

- todistus työntekijöiden eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että eräänntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty,

o selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista,

o selvitys työterveyshuollon järjestämisestä Suomessa

o todistus työntekijöiden tapaturmavakuutuksen ottamisesta

Todistusten aitous on pystyttävä toteamaan toimitetuista dokumenteista ilman selonottajan omia lisäselvityksiä. Mahdollisista ulkomaisista todistuksista on esitettävä suomen-kieliset käännökset siinä laajuudessa, että keskeinen sisältö on todettavissa suomen kielellä.

Mikäli toimitetuissa tiedoissa on joltain osin häiriömerkintä, muu puute tai tietoja ei ole kokonaan tai osittain saatavilla Luotettava Kumppani tai RALA -palvelujen kautta, sitoutuu vuokranantaja toimittamaan viipymättä tilaajan määrittämät lisäselvitykset.

Edellä esitettyjen todistusten ja selvitysten lisäksi on urakoitsijan toimitettava myös:

o vastuuvakuutustodistus

o selvitys tai riittävä vakuutus siitä, ettei urakoitsijaa työmaalla edusta tai sen johto- ja hallintotehtävissä muutoin toimi liiketoimintakiellossa oleva henkilö

Esitetyt tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla annettaessa kolmea kuukautta vanhempia ja niiden tulee olla ajantasaisina saatavissa hankinnan toteutuksen aikana. Jos sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, tulee vuokranantajan toimittaa tilaajalle 12 kk:n välein edellä mainitut selvitykset verojen ja eläkkeiden suorittamisesta. Sopimuksen mukaan edellytetään, että tilaajavastuutodistukset ovat voimassa koko sopimuksen ajan.

Tilaaaja ei hyväksy sellaista konsulttia tai urakoitsijaa, joka ei ole toimittanut edellä mainittu- ja selvityksiä viimeistään tarjouksen selonottoneuvottelun yhteydessä. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu annettuun määräaikaan mennessä tai sen jälkeen muuten käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lainmukaisella tavalla, on tilaajalla oikeus purkaa vuokrasopimus tai tätä edeltänyt vuokranantajan valinta-päätös.

Vuokranantajan tulee sisällyttää nämä vaatimukset kaikkia suunnittelupalveluitaan ja aliurakoitaan koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimukseen. Suunnittelu- tai aliurakkatarjouksen antajan tulee valtuuttaa aliurakan tilannut vuokranantaja esittämään rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset omalta osaltaan.

Mikäli hanke toteutetaan konsortiona, on kaikkien konsortion osapuolten esitettävä em. tilaajavastuulain mukaiset asiakirjat.

III.1.2) Vaatimukset taloudellisesta ja rahoituksellisesta tilanteesta

Valintaperusteet hankintaa koskevissa asiakirjoissa määritetyn mukaisesti:

Kyllä

III.1.3) Vaatimukset tekniselle ja ammatilliselle pätevyydelle

Valintaperusteet hankintaa koskevissa asiakirjoissa määritetyn mukaisesti:

Kyllä

III.2) Sopimukseen liittyvät ehdot

IV Kohta: menettely

IV.1) Kuvaus

IV.1.1) Menettelyn luonne

Avoin menettely

Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot

Hankintayksikkö kohtelee hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimii avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintamenettelyn kulku

Tarjouspyyntö julkaistaan avoimesti HILMA-ilmoituskanavassa ja se on avoinna kohtuulliseksi katsotun määräajan. Menettely on sähköinen kaikilta osa-alueiltaan. Tarjousaikana on mahdollista esittää lisätietokysymyksiä sille rajatulla ajalla sähköisen toimittajaportaalien (tarjouspalvelu.fi/jns) kautta. Tarjousajan päättymisen jälkeen tarjoukset avataan ja vertaillaan. Hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa määräajassa toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään puutteellisia tai virheellisiä tietoja ja asiakirjoja. Tarjouspyyntöä vastaamattomat tarjoukset suljetaan vertailusta. Mikäli kaikki saapuneet tarjoukset tai sen osat ovat tarjouspyynnön vastaisia tai soveltumattomia, voidaan siirtyä neuvottelumenettelyn kaltaiseen neuvotteluun.

Hankinnasta tehdään päätös. Päätöksessä ilmoitetaan valinta ja valinnan perustelut.

IV.2) Hallinnolliset tiedot

IV.2.2) Tarjousten tai osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika

25.9.2023 12:00

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)

3

IV.2.7) Tarjousten avaamista koskevat ehdot

Päivämäärä:

25.9.2023 12:01

Paikka:

Porin kaupungin Teknisen toimialan toimisto

Tietoja valtuutetuista henkilöistä ja avaamisenmenettelystä

Tarjousten avaamistilaisuus järjestetään tarjouspyynnössä mainitun ajankohdan jälkeen, eikä tarjousten avaamistilaisuus ole julkinen.

VI Kohta: Täydentävät tiedot

VI.1) Toistuvia hankintoja koskevat tiedot

Kyse on toistuvasta hankinnasta

Ei

VI.4) Muutoksenhakumenettelyt

VI.4.1) Muutoksenhakuelin

Virallinen nimi

Markkinaoikeus

Postiosoite

Radanrakentajantie 5

Postinumero

00520

Postitoimipaikka

Helsinki

Maa

Suomi

Puhelin

+358 295643300

Sähköpostiosoite

markkinaoikeus@oikeus.fi

Faksi

+358 295643314

Pääasiallinen osoite (URL)

<http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

Tarjouspalvelun tiedot**Hankinnan tunniste**

PRIDno-2023-3090

Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä

Halvin hinta

Osatarjoukset hyväksytään

Ei

Lisätietokysymykset**Lisätietokysymykset on lähetettävä mennessä**

11.9.2023 12:00

Lisätiedot

Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu -toimittajaportaalista, josta löytyvät myös kysymyksiin annetut vastaukset kysymysten jättämisen määräajan umpeuduttua. Kysymyksiin vastataan viimeistään neljän (4) arkipäivän kuluessa kysymysten lähettämisen määräajan päättymisestä. Kysymykset tulee esittää suomen kielellä, ja kysymyksiin vastataan suomen kielellä. Tarjoajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tarjouspyyntöä koskevia kysymyksiä ei vastaanoteta, käsitellä tai niihin vastata muutoin kuin edellä kuvatulla tavalla. Kysymyksiin annettujen vastausten lisäksi tilaaja voi tarjousten jättöaikana antaa toimituksen sisältöä koskevaa lisätietoa lisäkirjeiden muodossa. Esitetyt lisätietokysymykset ja niiden vastaukset sekä tilaajan julkaisemat lisäkirjeet ovat osa tarjouspyyntöä. Kysyjän nimeä tai muita tarjoajia koskevia tietoja ei ilmoiteta kysymysten ja vastausten yhteydessä. Tarjoaja on velvollinen ottamaan kysymykset ja niihin annetut vastaukset sekä lisäkirjeinä julkaistut tiedot huomioon tarjousta antaessaan. Mikäli tarjoaja saa hankinnan kohteesta tietoa muuta kautta kuin Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalien kautta kysymyksiin annetuilla vastauksilla tai lisäkirjeillä, ei näin saatu tieto sido tilaajaa.

Liikesalaisuustiedot

Liikesalaisuustietojen ehdottaminen sallittu

Kyllä

Soveltuvuusvaatimukset

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.

Tilaajavastuulain 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 eräänntyneitä 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 tilaajavastuulain 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.

HUOM:

pyydämme "Kyllä"-kohdissa yksiselitteistä kyllä/ei vastausta siitä, täyttyykö asetettu vaatimus kohdissa joissa lukee syötettävä, tarjoaja kirjoittaa lyhyen selvityksen pyydetyistä asiasta mikäli työssä aiotaan käyttää alihankkijaa/-joita, edellyttää se selvitystä. Tarjoajan on vastattava alihankkijan työstä ja tuloksista kuin omastaan. kohdissa joissa lukee ladattava, tarjoaja lataa pyydetyin dokumentin kaikkiin kohtiin on vastattava, jotta tarjous voidaan ottaa mukaan vertailuun kilpailun voittajalta tarkastamme vielä ennen sopimuksen solmimista kaikki tarjoajan kelpoisuuteen liittyvät asiakirjat.

Vaatumuksen nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus
TILAAJAVASTUULAKI		
<p><i>Tarjoajan tulee täyttää tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1233/2006 ja muutos 678/2015) mukaiset vaatimukset. Lisätietoa https://www.vastuugroup.fi/tilaajavastuulaki.</i></p>		

Tilaajavastuulain 1233/2006 mukaiset todistukset ja selvitykset	"Kyllä" vaaditaan
<i>Tilaajavastuulain 1233/2006 mukaiset todistukset ja selvitykset (kaupparekisteriote, verovelka- ja eläkevakuutustodistukset sekä selvitykset sovellettavasta työehtosopimuksesta, lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä ja voimassa olevasta tapaturmavakuutuksesta) TAI vastuugroup.fi / Luotettava. Ennen sopimuksen tekoa sopimustoimittajaksi valitun tulee toimittaa edellä mainitut todistukset (enintään 3 kk vanhoja) tilaajalle.</i>	
Ammatillinen vastuuvakuutus	"Kyllä" vaaditaan
<i>Voimassa olevan toiminnan vastuuvakuutuksen vakuutussumma on vähintään 1 000 000,- euroa.</i>	
Tarjouspyyntöön tutustuminen	"Kyllä" vaaditaan
<i>Tarjoaja on tutustunut tarjouspyyntöön sekä liiteasiakirjoihin huolellisesti ja sitoutuu kaikilta osin tarjoamaan ja toteuttamaan hankkeen niiden ehtojen mukaisesti.</i>	
Tarjousasiakirjoja koskeva vaatimus	"Kyllä" vaaditaan
<i>Kaikki tarjousasiakirjat tulee laatia suomenkielellä (myös liitteet).</i>	
SOVELTUVUUSVAATIMUKSET	
Laatujärjestelmävaatimus	"Kyllä" vaaditaan
<i>Yrityksellä tulee olla laadunhallintajärjestelmä</i>	
Jos kyllä	
Jos kyllä	Lataus vaaditaan
<i>Lataa alustava hankekohtainen laadunhallintasuunnitelma. Laadunhallintasuunnitelmassa tulee olla kiinnitetty erityistä huomiota työnaikaiseen kosteudenhallintaan.</i>	
Liikevaihtovaatimus	Lataus vaaditaan
<i>Tarjoajan liikevaihto kolmelta viimeiseltä tilikaudelta (12 kk) vähintään 1,5 miljoona €/ tilikausi.</i>	
<i>Lataa tiedot yrityksen liikevaihdosta, kolmelta viimeiseltä täydeltä tilikaudelta.</i>	
Vastuuvakuutus	"Kyllä" vaaditaan
<i>Ammatillinen vastuuvakuutus: voimassa olevan toiminnan vastuuvakuutuksen vakuutussumma on vähintään 1 000 000,- euroa.</i>	
Referenssivaatimus	"Kyllä" vaaditaan
<i>Tarjoajalla oltava esittää referensseinä vastaavan kokoluokan, vähintään 800 kerrosalaneliömetrin vuokrahankkeita 2 kpl kolmen viime vuoden ajalta toimitettuna Suomeen tai vastaavan kaltaisiin olosuhteisiin. Toimitukset tulee olla päiväkotirakennuksia, jotka ovat vuokrattuja, valmistettu tilaelementeistä ja toimitettu käyttövalmiiksi viranomaistarkastuksineen.</i>	
Jos kyllä	
Jos Kyllä	Lataus vaaditaan
<i>Referensseistä tulee mainita kohteen nimi ja osoite, kohteen ajankohta, laajuus (brm2), vuokraaja (yhtystietoineen)</i>	
Hankkeen sopimuskieli	"Kyllä" vaaditaan
<i>Hankkeen sopimuskielenä on suomi ja kaikki asiakirjat on kakissa vaiheissa toimitettava suomen kielellä.</i>	

Rakennuspaikkaan tutustuminen	"Kyllä" vaaditaan
<i>Rakennuspaikka on avoin yleinen alue, ja siihen voi tutustua omatoimisesti. Tarjoajan edellytetään tutustuvan rakennuspaikkaan ennen tarjouksen jättämistä.</i>	
Selvitys tai riittävä vakuutus siitä, ettei urakoitsijaa työmaalla edusta tai sen johto- ja hallintotehtävissä muutoin toimi liiketoimintakiellossa oleva henkilö	Lataus vaaditaan
PAKOTTEET	
Kysymys 1	
Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet pakotteita lainsäädännössään tai toimielintensä päätöksillä.	
Tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajayritys tai ne yritykset tai henkilöt, joiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa tarjoajayritys on, eivät ole EU:n tai YK:n pakotteiden kohteena. Lisätietoja pakotteista on saatavilla Ulkomministeriön verkkosivuilla: um.fi/pakotteet	
Tarjoajan edellytetään antavan pyynnöstä hankintayksikölle tiedot omistajistaan, hallinto, johto- tai valvontaelimen jäsenistään tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä ja muista edunsaajistaan sekä alihankkijoistaan. Lisäksi tarjoajan on ilmoitettava viipymättä hankintayksikölle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välittömästi tai välillisesti päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.	
Tarjoaja vakuuttaa, että tähän hankintaan liittyvien tarjoajan tai sen alihankkijoiden tarjoamien tuotteiden tai palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.	
Vastaamalla "Kyllä" tarjoaja vakuuttaa, että:	Valinta vaaditaan
<ul style="list-style-type: none"> yllä mainitut tahot eivät ole EU:n tai YK:n pakotteiden kohteena se antaa pyynnöstä hankintayksikölle tiedot omistajistaan, hallinto, johto- tai valvontaelimen jäsenistään tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä 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. 	
Jos ei	
Anna tähän vastaukseesi liittyvät lisätiedot	Syötettävä

Hankinnan kohteen kriteerit

Vuokrattavat tilat ovat tilaajan käyttöön vuokrattuina tarjouspyynnön mukaisesti 60 kuukautta ja mahdollisena lisähankintana jatkojakso 36 kuukautta.

Vuokrahintoihin sisältyvät tarjouspyynnön mukaiset suoritteet:

- suunnittelutyöt
- päätoteuttajana toimiminen
- elementtirakennusten kuljetukset
- rakennus- ja asennustyöt
- vuokra-ajan talotekniset huollot
- purkamiseen liittyvät työt.

Vuokra on siten ainoa vastike tilojen toimittamisesta tilaajan käyttöön.

Yhteiset kriteerit/tiedot

Kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimipisteet	Pisteiden laskentatapa
HINTATIEDOT				
Vuokra: 60 kuukautta (€/kk alv 0%)	€/kk			Syötettävä
<i>Tarjous syötetään muodossa: _____ €/kk (alv 0%)</i>				
Vuokra: 36 kuukautta (€/kk alv 0%)	€/kk			Syötettävä
<i>Tarjous syötetään muodossa: _____ €/kk (alv 0%)</i>				
Tarjousten vertailuhinta 5+3 vuotta (kokonaisvuokrasumma € alv 0%)	€			Syötettävä
<i>Vuokratilojen vertailuhinta 5+3 vuoden ajalla yhteensä syötetään muodossa: _____ € (alv 0%)</i>				
VERTAILUHINTA: <i>(5 v * 12 kk * XX XXX,XX €/kk) + (3 v * 12 kk * XX XXX,XX €/kk) = kokonaisvuokrasumma X XXX XXX,XX € (5+3 vuoden vuokra-ajalla ilman indeksikorotusta).</i>				
TARJOUSSUUNNITELMAT				
<i>Tarjoukseen on liitettävä seuraavat asiakirjat:</i>				
Rakennuksen energiatodistus				Lataus vaaditaan
Asemapiirustus 1:500				Lataus vaaditaan
Pihasuunnitelma 1:200				Lataus vaaditaan
L-2 tasoiset pohjapiirustukset, leikkaukset 1:100				Lataus vaaditaan
Keittiösuunnitelma laiteluetteloineen				Lataus vaaditaan
Rakennustapaselostus				Lataus vaaditaan
Tilaluettelo vertailtuna tilaajan tilaluetteloon 10.7.2023				Lataus vaaditaan
LVI- järjestelmäkuvaukset järjestelmäkohtaisesti				Lataus vaaditaan
Sähkö- ja tietoliikennejärjestelmien järjestelmäkuvaukset järjestelmäkohtaisesti				Lataus vaaditaan

Muut tiedot

Hankintayksikön esittely

Porin kaupungin teknisen toimialan 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 seuraavien kuntien puolesta: Eurajoki, Harjavalta, Huittinen, Kokemäki, Merikarvia, Nakkila, Pomarkku, Pori ja Ulvila.

Tarjouksen/hakemuksen lähettäminen

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

Hinta ja kaupalliset ehdot

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Laskutus ja maksuehto

Porin kaupunki käsittelee ostolaskuja vain sähköisesti.

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

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.

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

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016) sekä rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE1998).

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

Toimeksiantoa voidaan tarvittaessa laajentaa tai tehdä jatkohankintoja.

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

Tilaaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos palveluntuottajaa rasittaa julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 81 §:n 1 momentin 3-11 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste tai Euroopan unionin tai YK:n kohdistama pakote, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

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 (1397/2016) 138 §: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 asiasta tekee tekninen lautakunta.

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 veloitetta, 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

Liitteet

HK069694 Tajouspyyntö Pasaasin päiväkot.pdf
Pasaasin päiväkodin hankesuunnitelma.pdf
Pasaasin päiväkodin Vuokrasopimus.pdf
Pasaasi_Rakennusajan_vastuunjako.pdf
Pasaasin_Kaytonaikainen_vastuunjako.pdf
609-13-13-2 Vesihuolto.pdf
0078903-t1_Porin_kaupunki_Herttuan_moduulipäiväkot_pohjarakennuslausunto.pdf
0078903-1.pdf
0078903-2.pdf
kuninkaanhaanaukio 8 vesi.pdf
kuninkaanhaanaukio 8 sähkö.pdf
kuninkaanhaanaukio 8 kaava.pdf
kuninkaanhaanaukio 8 kaavamääräykset.pdf
DWG kuninkaanhaanaukio.dwg
Opas asiakkaalle_päivitetty 1.2.2023.pdf
Henkilötietojen käsittelyn ehdot.pdf
Turvallisuusasiakirja.pdf

Allekirjoittajat

Nimi	Titteli
Jouni Lehtinen	toimintayksikön esimies

Porin kaupunki Tekninen toimiala/Tilajohtaminen

PL95
28101 Pori

Hanke

Pasaasin vuokratilapäiväkoti

10.7.2023

Diaarinumero:
PRIDno-2023-1850
Projektinumero:
2023

Tarjouspyyntö, Pasaasin vuokratilapäiväkoti

Pyydämme tarjoustanne vuokratilahankintamallilla toteutettavan vuokrauksesta 5 +3 vuoden määräajalle hankinta-asiakirjoissa esitetystä laajuudessa siten, että tilaajalla on mahdollisuus jatkaa vuokraamista 5 vuoden jälkeen 3 vuotta, mikäli tiloille on tarve olemassa. Hanke sisältää uuden päiväkotirakennuksen rakentamisen, sekä lisäksi kyseistä toimintaa palvelevien pihavarastojen, -katosten ja jätetilan toteuttamisen. Lisäksi toimituksen sisältöön kuuluu leikki- ja liikenne, sekä pysäköintialueiden suunnittelu. Maarakennus- perustuksien sorapetitasoon saakka ja pihatyöt tekee tilaaja toimitukseen kuuluvien suunnitelmien perusteella. Kohde toteutetaan kaupungin omistamalle rakennuspaikalle. Tarjousta pyydetään oheisen tarjouspyyntöaineiston mukaisesti.

Porin kaupunki sitoutuu vuokraamaan täysin käyttövalmiit päiväkotitilat vuokrasopimuksella, jonka sisältö ja kesto on edellä mainitun mukainen.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan sopimuksen mukaista vuokraa kohteen valmistuttua määritellyllä tavalla. Vuokralainen sitoutuu järjestämään kiinteistö- ja siistimispalvelut sen tasoisena kuin ne on vuokranantajan kanssa sovittu kohteen huolto-ohjeissa.

Porin kaupungilla (vuokralainen) on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella jatkovuokrasopimus toimittajan (vuokranantajan) kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättymishetkestä eteenpäin.

Vuokranantaja toteuttaa rakennushankkeensa voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomaismääräysten mukaisesti huomioiden vuokralaisen antamat tarkennukset koskien hankkeen laatutavoitteita sekä teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia.

Vuokralainen (Tilaaja) pidättää oikeuden aikataulumuutoksiin tai hankkeen keskeytykseen ilman korvausta.

Myöhemmin hankinta-asiakirjoissa vuokranantaja = tarjoaja ja vuokralainen (Porin Kaupunki) = Tilaaja

Sisällysluettelo

Sivu

1.	Rakennuskohde ja osapuolet.....	4
1.1.	Rakennuskohde.....	4
1.2.	Tilaaaja.....	4
1.3.	Rakennuttaja.....	4
1.4.	Valvonta.....	4
2.	Hankintamuoto ja maksuperuste.....	4
2.1.	Hankintamuoto.....	4
2.2.	Maksuperuste.....	5
3.	Hankinnan laajuus.....	5
3.1.	Yleistä.....	5
3.2.	Hankinnan sisältö.....	6
3.2.1.	Yleistä.....	6
3.2.2.	Luvat ja viranomaisvalvonta.....	6
3.2.3.	Liittymät.....	6
3.2.4.	Rakennuksen lämmitysmuoto.....	7
3.2.5.	Suunnitelmat.....	7
3.2.6.	Rakentaminen.....	8
3.3.	Tilaaajan erillishankinnat.....	9
3.4.	Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset.....	9
3.5.	Hankinta-asiakirjat.....	9
3.6.	Vuokrasopimusasiakirjat.....	9
3.7.	Asiakirjojen pätevyysjärjestys.....	9
3.8.	Rakennustyössä noudatettavat yleiset asiakirjat.....	10
4.	Aikataulu.....	10
4.1.	Tarjousten käsittely ja päätöksenteko.....	10
4.2.	Suunnittelun ja rakennustöiden aloitus.....	10
4.2.1.	Suunnittelu- ja työaikataulu.....	10
4.3.	Rakennusaika.....	11
4.4.	Vastaanotto.....	11
4.4.1.	Yleistä.....	11
4.4.2.	LVISA-töiden vastaanoton aikataulu.....	12
4.4.3.	Toimintakokeet.....	12
5.	Käyttöönotto.....	13
5.1.	Luovutusasiakirjat.....	13
5.2.	Käyttö- ja huolto-ohjeet.....	14
5.3.	Loppudokumentit.....	15
5.4.	Käytön opastus.....	15
5.5.	Tarjoajan laitetoimittajan takuusitoumukset.....	15
5.6.	Takuuajan toimenpiteet.....	16
5.7.	Viivästyssakko ja vahingonkorvaus.....	16
6.	Tarjoajan vastuuvaikeudet.....	16
6.1.	Tarjoajan erityiset vastuuvaikeudet.....	16
6.2.	PTS-investoinnit ja kunnossapitokorjaukset.....	17
6.3.	Vakuudet.....	17
6.4.	Vakuutukset.....	17
6.5.	Vartiointi.....	17
7.	Tilaaajan maksuvelvollisuus.....	17
7.1.	Vuokran muodostuminen.....	17
7.2.	Hintasidonnaisuudet.....	17
7.3.	Muutostyöt.....	17
7.4.	Vuokran maksaminen.....	18
8.	Tilaaajan toimenpiteet.....	18
8.1.	Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus.....	18
9.	Laatu.....	18
9.1.	Tarjoajan laadunvalvonta.....	18

9.2.	Tilaaajan laadunvalvonta.....	18
9.3.	Rakennustuotteiden kelpoisuuden varmistaminen.....	20
9.4.	Kosteudenhallinta.....	20
10.	Hallinto ja toimitukset.....	20
10.1.	Tilaaajan organisaatio ja valtuudet.....	20
10.2.	Tarjoajan organisaatio ja valtuudet.....	20
10.3.	Kirjaukset.....	21
11.	Työmaan työturvallisuus.....	21
11.1.	Yleistä.....	21
11.2.	Työsuojelun vastuuhenkilöt.....	21
11.3.	Työmaan järjestys ja siisteys.....	21
12.	Yhteiskuntavelvoitteiden hoitaminen.....	21
12.1.	Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset.....	21
12.2.	Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen.....	23
12.3.	Työnteko-oikeudet.....	24
12.4.	Rakentamisen tiedonantovelvollisuus.....	24
13.	Tarjous.....	25
13.1.	Tarjoajan soveltuvuusvaatimukset.....	25
13.2.	Tarjouksen muoto.....	25
13.3.	Tarjousten vertailuperusteet.....	26
13.4.	Tarjoussuunnitelmat.....	26
13.5.	Vaihtoehtotarjoukset.....	27
13.6.	Tarjouksen voimassaoloaika.....	27
13.7.	Tarjouksen antaminen.....	27
13.8.	Tarjousten avaus.....	27
13.9.	Tarjousten käsittely.....	27
13.10.	Lisätiedot.....	27
14.	Erimielisyydet.....	27

1. Rakennuskohde ja osapuolet

Rakennuskohde

Hanke sisältää uuden päiväkotirakennuksen rakentamisen, sekä kyseistä toimintaa palvelevien piha-alueiden, pihavarastojen, -katosten ja jätetilan toteuttamistarjouspyyntö-asiakirjojen mukaisesti.

Päiväkodin ja koulun rakennuspaikka sijaitsee Porin kaupungissa, osoitteessa Kuninkaanhakaanpiha 8, 28130 Pori.

Kiinteistötunnus (tontti): 609-13-13-2

Tilaja

Porin kaupunki Tekninen toimiala/Tilajohtaminen

PL95
28101 Pori

Tilajaan edustajana toimii Jouni Lehtinen, joun.lehtinen@pori.fi, puh. 0447011680.

Rakennuttaja

Sama kuin tilaaja.

Valvonta

Tilaja asettaa kohteeseen valvoja(t) jotka nimetään myöhemmin. Tilaja valitsee/nimeää kosteudenhallintakoordinaattorin (KHK). Omien valvojen ja RTA/sisäilma-asiiantuntijoiden lisäksi käytetään mm. kosteuden- ja pölynhallinnan sekä puhtaudenhallinnan osalta konsulttia, tähän kuuluu myös P1-asioiden toteutuksen ja luovutusvaiheen valvonta.

2. Hankintamuoto ja maksuperuste

Hankintamuoto

Tarjoajan tulee huomioida, että tässä hankintamuodossa hanke sisältää rakennuksen toteutuksen aikana kaikki hankkeen päätoteuttajan veloitteiden lisäksi rakennuksen toteutussuunnittelun tarjouspyynnön kaupallisia- ja teknisiä asiakirjoja noudattaen. Toteutuksen tulee sisältää päiväkotirakennuksen suunnittelu ja rakentaminen täysin käyttövalmiiksi ja vuokrattavaksi Tilajalle, sekä piha- ja liikennealueineen suunnittelu.

Rakennushanke tulee toteuttaa kaikkien rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti ja hankkeen esitettyssä aikataulussa.

Rakennustöissä noudatetaan rakennus- ja palolainsäädännön osalta maankäyttö- ja rakennuslakia sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annettuja asetuksia, säännöksiä ja ohjeita sekä lisäksi erillisiä viranomaismääräyksiä ja rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia.

Tarjoaja toteuttaa rakennuksen sekä vuokraa omistamansa rakennuksen tilat määritellyllä vuokra-ajalla, ja Tilaaja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Piha-alueet perustuksien sorapetitasoon saakka toteutetaan hankkeen yhteydessä tilaajan toimesta tarjoajan suunnitelmilla.

Tarjoaja hankkii kohteelle rahoituksen tai toimii itse rahoittajana. Sopimukseen ei kuulu vuokrarakennuksen (rakennusten) lunastusta eikä jäännösarvoa. Tarjoaja omistaa rakennuksen ja toteuttaa sen Porin kaupungin hallinnoimalle kiinteistölle. Piha-alueiden rakenteiden ja varusteiden kunnossapidosta vastaa Tilaaja.

Porin kaupunki maksaa tiloista pääomavuokraa, mutta ylläpidon Porin kaupunki järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut suoraan ulkopuoliselle taholle.

Vuokrasopimuksen päättyessä tarjoaja hankkii yhteistyössä Tilaajan (kiinteistön haltija) kanssa purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja tasaa rakennuspaikan. Tilaaja tasaa kustannuksellaan tontin tarvittaessa muilta osin purkuluvan edellyttämään tasoon.

Kohdassa 3.3 on lueteltu Tilaajan hankinnat ja erillisurakat, joita ei alisteta tarjoajalle.

Maksuperuste

Tilaaja sitoutuu maksamaan tiloista sopimuksen mukaista pääomavuokraa kohteen valmistuttua, aikaisintaan 1.4.2024 alkaen €/kk/hum² (alv 0 %). Vuokrahinta sisältää kaikki täysin käyttövalmiin lopputuotteen toimituksesta aiheutuneet kustannukset. Porin kaupunki tilaajana järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut suoraan ulkopuoliselle taholle.

Mikäli kohde valmistuu ennen määräaikaan ja tarjoaja haluaa vuokrata kohteen vuokralaiselle aiemmin kuin 1.4.2024 alkaen, tulee tästä neuvotella Tilaajan kanssa hyvissä ajoin ennen valmistumisajankohtaa. Tilaaja päättää aloitetaanko kohteen vuokraus ennen 1.4.2024.

3. Hankinnan laajuus

Yleistä

Hankinta käsittää kaikki mainitut työt tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti. Päiväkoti sisältää kahdeksalle (8) varhaiskasvatusryhmälle jakotiloineen. Näiden tilojen lisäksi hanke käsittää kaikkia käyttäjäryhmiä palvelevat yhteiset tilat mm. monitoimisalilla ruokailutila sekä palvelukeittiön ja henkilökunnan yhteiset toimisto- ja henkilöstötilat. Rakennuksen huonetilojen pinta-ala on laaditun tilaohjelman mukaiset noin 1710 m² ja kerrosala noin 1946 brm². Lisäksi hankkeeseen sisältyy myös erilliset rakennettavat kylmät varastotilat yhteensä noin 60 m².

Piha-alueet (päiväkodin piha, koulun piha, pysäköinti- ja liikennealueet) suunnitellaan ja rakennetaan pinta- rakenteiden, kasvillisuuden ja varusteiden osalta idealuonnoksen tontinkäyttösuunnitelman osoittamassa laajuudessa. Ulkotilat ja piha-alueet jäsenetään saatto-, huoltoliikenne- ja paikoitusalueiksi liikenneväylineen, sekä päiväkodin aidatuksi leikkipihaksi. Palvelukeittion tiloihin järjestetään oma sisäänkäynti luiskineen/lastaussiltoineen huoltopihan puolelta.

Pihat suunnitellaan ja ne varustetaan leikkivälineillä turva-alustoineen. Piha aidataan metallirakenteisilla verkkoaidolla. Pihat, leikkivälineet ja aidat kuuluvat tilaajan hankintaan, mutta suunnittelu kuuluu hankekokonaisuuteen.

Tekniset ratkaisut sekä rakenteet suunnittelee tarjoaja, tarjouspyyntöasiakirjoissa asetetut laadulliset ja tekniset vaatimukset sekä toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet huomioiden. Ratkaisujen tulee olla sellaiset, että tilat ovat käyttäjälle terveelliset ja turvalliset sekä lakien ja asetusten sekä rakennusmääräysten mukaiset.

Tontin raivaus ja pohja- ja perustus sorapetitasoon suoritetaan piha- ja rakennustöiden vaatimassa laajuudessa. Porin kaupunki tekee rakennusalueella perustustyö tarjoajan suunnitelman perusteella ennakkoon yhteisesti sovittavan aikataulun puitteissa.

Hankinnan sisältö

3.1.1. Yleistä

Hankintaan sisältyvät kaikki kohteen suunnittelu- ja rakennustyöt sekä suunnittelu- ja rakennustyössä tarvittavat luvat siten, että kohde toteutetaan tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja toiminnallisten sekä teknisten vaatimusten edellyttämässä tasossa.

3.1.2. Luvat ja viranomaisvalvonta

Tarjoaja huolehtii ja vastaa myös kohteen pää- ja rakennussuunnittelusta sekä kaikkien tarvittavien viranomaislupa-asiakirjojen ja hakemusten laadinnasta ja lupien hakemisesta. Kaikki tarvittavat rakennusluvut veloitetaan hakemaan Lupapisteen kautta ja Tilaaja tulee liittää yrityksenä osapuoleksi kaikkiin hankkeelle haettavaan lupiin. Lupahakemuksen allekirjoittaja (Tilaysikön päällikkö) valtuutetaan hankkeelle erikseen henkilönä. Rakennuslupasunnitelmat allekirjoittaa rakennuksen rakennussuunnittelija (MRL 131§). Naapureiden kuuleminen rakennusluvan yhteydessä tulee antaa Lupapisteen hakemuksessa rakennuslupaviranomaisen tehtäväksi. Tilaaja vastaa hankkeen rakennuslupamaksuista kiinteistön haltijana sekä rakennushankkeeseen ryhtyvänä.

3.1.3. Liittymät

Rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Pinta- ja sadevesien käsittelytapa toteutetaan tontilla hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä laadittavissa hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Sähköliittymän kiinteistöön tuo alueen sähköverkkotoimittajana Pori Energia. Liittymäkoko ja liittymän sijainti tarkentuvat vasta lopullisesti hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä. Liittymä kustannuksista vastaa tilaaja.

Tietoliikenneverkko hankkeessa toteutetaan asiakirjoissa määritellyllä toteutusratkaisulla.

3.1.4. Rakennuksen lämmitysmuoto

Rakennus liitetään Pori Energian kaukolämpöverkkoon. Liittymä kustannuksista vastaa tilaaja.

Rakennuksen lämmönjako tulee olla vesikiertoinen. Lämmitysjärjestelmän toteutuksessa tulee lisäksi huomioida vesikiertoisen lattialämmitysjärjestelmän toteutus, vähintään kaikki märkäeteiset, wc- ja pesutilat tulee varustaa lattialämmitysjärjestelmällä.

3.1.5. Suunnitelmat

Tarjoajalle kuuluu kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, pohja- ja muiden erikoissuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi hankinta-asiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin sekä käyttöönottoon liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan sekä toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Tarjoajan tulee käyttää suunnittelijoina päteviä asiantuntijoita ja suunnittelijoita. Pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan sekä muiden suunnittelijoiden valinnassa on huomioitava valtioneuvoston asetus 214/2015 rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisessä rakennusluvan edellyttämän suunnittelutehtävän vaativuusluokassa

Tarjoajan on haettava palo-, työsuoja-, rakennusvalvonta- yms. viranomaisten hyväksyntä laadituttamilleen suunnitelmille ja otettava huomioon rakennusluvan vaatima hakuaika.

Hankkeen suunnittelutarveratkaisun hakemuksen yhteydessä sekä tarjouspyyntöasiakirjoissa tilaaja ei aseta rakennukselle ja rakenteille myös kaupunkikuvallisia erityistavoitteita, mutta hankkeen toteuttajan vastuulle jää kuitenkin se, että rakennus on luonteeltaan julkisena rakennuksena ympäristöön sopeutuva ja rakennuslupakäsittelyssä hyväksyttävissä kaikilta osiltaan myös kaupunkikuvallisesti.

Vaikka Pasaasin uuden päiväkotirakennuksen elinkaari voi joiltain osin olla rajallinen, täytyy rakennuksen arkkitehtuurin olla pysyvän rakennuksen luonteista ja edustaa hyvää julkista rakentamista. Tämä on huomioitava jo tarjousvaiheen suunnitteluvaiheessa rakennuksen massoittelemisen, kattomuodon ja julkisivuverhoilun osalta.

Suunnittelun yhteydessä tulee huomioida, että yleisesti rakennuksen kaupunkikuvalliset tavoitteet tarkastelee Porin kaupunkikuvatyöryhmä hankkeen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan uudisrakennuksen on sovellettava ympäristön alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, väri, valaistus sekä julkisivujäsentely. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa ympäristö ja kaupunkikuvaltaan sekä maisemaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Hankkeen toteuttajan tulee tarvittaessa varmentaa ennakkoon, jo tarjousta jättäessä, rakennusluvan myöntävältä viranomaiselta (Porin rakennusvalvonta), että kohde täyttää rakennusluvan saamisen edellytykset.

Tarjoaja huolehtii kaikkien suunnitelmien hankkimisesta ja toimittamisesta Tilaajan ja käyttäjän kommentoitavaksi.

3.1.6. Rakentaminen

Tarjoajan rakentamisen aikaiseen pääsuoritusveloitteeseen kuuluvat rakennustöiden lisäksi pääurakoitsijan veloitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet sekä päätoteuttajan veloitteet ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan veloitteet. Sivuvellollisuuksina hankintaan kuuluvat kaikki valmiin työtuloksen edellyttämät toimenpiteet, joita ei erikseen hankinta-asiakirjoissa ole mainittu kuuluvaksi Tilaajan veloitteisiin. Lisäksi sivuvellollisuuksiin kuuluvat muissa hankinta-asiakirjoissa tarjoajalle osoitetut sivuvellollisuudet.

Tarjoaja huolehtii siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se sekä laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan, että myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Tarjoajan on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi noudattaen Ympäristöministeriön asetusta 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta.

Tarjoajan on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen.

Tarjoajan tulee huolehtia, että kosteusteknisen suunnittelun osalta noudatetaan kaikilta osin Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Tarjoajan laatiman rakennuslupavaiheen kosteudenhallintaselvityksen pohjalta tulee tarjoajan laatia kohteelle myös kosteudenhallintasuunnitelma. Tilaaja valitsee/nimeää kosteudenhallintakoordinaattorin (KHK). Omien valvojen ja RTA/sisäilma-asiiantuntijoiden lisäksi käytetään konsulttia mm. kosteuden- pölynhallinnan sekä puhtauden- hallinnan osalta, tähän kuuluu myös P1- asioiden toteutuksen ja luovutusvaiheen valvonta.

Hankkeelle laadittava kosteudenhallintaselvitys, toteutetaan kuivaketju10-toteutusmallia jäljittelevällä periaatteilla, suunnittelu ja toteutus täyttää riskilistat ja tarkastuslistat KHK:n ohjauksella.

Hankkeelle laaditaan tarjoajan toimesta toteutuksen aikainen erillinen ohje Kosteudenhallintaan, puhtaudenhallintaan ja laadunvarmistukseen.

Tarjoajan on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto ovat pysyvästi turvallista. Lisäksi on huolehdittava, että rakennus rakennetaan käyttötarkoituksen ja käyttäjämäärän edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten ja myös liikuntaesteisten henkilöiden kannalta. Esteettömyydessä on huomioitava myös ruokahuollon käyttämien ruokajakovaunujen kuljetus myös varhaiskasvatuksen tiloihin.

Hankkeen yleiset suoritusvaatimukset sekä Tilaajan asettamat laatutavoitteet sekä tekniset ja toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet on määritelty tarjouspyynnön teknisissä asiakirjoissa.

Tilaaajan erillishankinnat

Tilaajalla on käytössä Granlund Manager -huoltokirjaohjelma, johon valmistuva kohde liitetään. Tarjoaja on velvollinen toimittamaan ja tallentamaan em. huoltokirjaohjelmaan kohteesta syntyvän huoltokirja-aineiston Tilaaajan ohjeistuksen mukaisesti sekä laatimaan kiinteistön huolto-ohjelman.

Kohteen toteutukseen kuuluu kokonaisuudessaan rakennuksen taloteknisten järjestelmien liittäminen rakennusautomaatiojärjestelmään sekä näihin liittyvät ohjaus-, säätö- ja valvontalaitteiden asennus käyttövalmiiksi toimintakuntoon sekä järjestelmän käyttöönotto.

Tilaaaja toimitta ruokailutilan ruoanjakelulinjaston ja urakoitsija vastaa sen viemäröinnistä sekä sähkö- ja vesiliitännöiden toteutuksesta.

Tilaaaja toteuttaa maanrakennustyöt ja huolehtii riittävästä kantavuudesta. Rakennuspaikan pohjalle rakennetaan mursketäyttö, jonka päälle asennetaan perustuspalkit (tilaelementtitoimittajan hankinta).

Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset

Työmaa-alue aidataan aina tarpeellisilta osin kunkin työvaiheen tarpeiden mukaisesti siirrettävää metallista elementtitaitejärjestelmää käyttäen. Tarjoaja vastaa kohteen yleisjärjestelyistä ja rajoituksista huomioiden rakennuskohteen sijainnin.

Hankinta-asiakirjat

Hankinta-asiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen asiakirjaluettelossa. Hankinta-asiakirjat luovutetaan tarjoajalle sähköisesti.

Vuokrasopimusasiakirjat

Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Sopimusehtoina on soveltuvien osin laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Vuokrasopimukseen liitetään tarjouksen selonottoneuvottelun pöytäkirja, tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet, tarjouspyyntö liitteineen ja tarjous liitteineen. Vuokrasopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on esitetty vuokrasopimusluonnoksessa.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on lisäyksen ja täsmennyksen seuraava:

1. Vuokrasopimus
2. Tarjouksen selonottoneuvottelun pöytäkirja
3. Tarjouspyyntö ja mahdolliset tarjouspyynnön lisäkirjeet
4. Tekniset asiakirjat
 - Asiakirjaluettelo
 - Hankesuunnitelma
 - Laatuavoitteet ja toiminnalliset vaatimukset
 - Tilaohjelma

- Varusteet ja rajapinnat
- 5. Pohjatutkimus
- 6. Rakentamisen vastuunjakotaulukko
- 7. Käytön aikainen vastuunjakotaulukko
- 8. Tarjoajan tarjous liitteineen
- 9. Yleiset laatuvaatimukset

Rakennustyössä noudatettavat yleiset asiakirjat

Rakentamisessa noudatetaan lakeja, asetuksia, niihin rinnastettavia julkisoikeudellisia määräyksiä sekä hankinta-asiakirjoissa mainittuja rakentamista koskevia yleisiä ohjeita. Asiakirjat katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne on julkaistu, vaikkakin niiden voimaantulo olisi vasta rakennusaikana- Tarjoaja on velvollinen hankkimaan työmaan käyttöön omaan työsuoritukseensa vaikuttavat, rakentamisessa noudatettavat asiakirjat, kuten lait, asetukset, määräykset ja ohjeet sekä huolehtimaan siitä, että ne ovat myös tilaajan edustajien tai viranomaisten käytettävissä työmaalla.

4. Aikataulu

Tarjousten käsittely ja päätöksenteko

Tarjoukset avataan tarjousten jättöpäivänä.

Suunnittelun ja rakennustöiden aloitus

Sopimuksen mukainen suunnittelu on lupa aloittaa, kun tarjoajalle on kirjallisesti ilmoitettu valinnastaan.

Tilaaaja on arvioinut rakennustöiden alkavan tammikuussa 2024.

Tarjoajalla on oikeus aloittaa rakennustöiden suoritus viipymättä sen jälkeen, kun hankkeen rakennuslupa on ratkaistu ja se on saanut lainvoiman. Tarjoaja laatii hankkeesta aikataulun, jossa tulee huomioida käyttäjän muuttoaika, joka on vähintään 20 työpäivää (arkipyhät ja viikonloput eivät ole työpäiviä). Tällöin kohde tulee olla katselmoitu vähintään käyttönoteiksi Porin rakennusvalvonnan toimesta.

4.1.1. Suunnittelu- ja työaikataulu

Tarjoajan on laadittava suunnittelu- ja työaikataulu kahden viikon kuluessa hankintapäätöksen lainvoimaisuudesta. Aikatauluun on merkittävä suunnittelu- ja työvaiheet viikoittain. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi.

Tarjoajan tulee esittää suunnitelma-aikataulu Tilaajalle tiedoksi. Suunnitelma-aikataulu tulee tarkistaa määrätyin aikaväleihin olosuhteista vastaavaksi.

Työaikataulussa tulee ilmetä ainakin seuraavat ajankohdat:

- o rakennus- ja muiden urakoitsijoiden töiden sekä tilaajan erillishankintojen ja -urakoiden ajankohdat tulee ilmetä yksityiskohtaisina nimikkeinä niin, että keskinäiset riippuvuussuhteet ovat selvästi todettavissa.

- o yhtä tai useampaa urakkaa koskevat osatarkastukset ja niiden sidonnaisuus vastaanottotarkastukseen nähden ja niiden vaikutus muiden urakoiden suoritusaikoihin (keskinäinen riippuvuus)
- o teknisten tilojen valmistumisajankohdat erikseen rakennus- ja erikseen LV-, IV- ja sähköurakan osalta
- o LVIS-osatarkastukset ja niiden riippuvuus vastaanottotarkastuksesta
- o säätöön, viritukseen, koekäyttöön ja tarkastusmittauksiin tarvittava aika.
- o koekäytöt, jotka estävät muiden töiden tekemisen samanaikaisesti ko. huonetiloissa.
- o toimintakoe ja sen sidonnaisuus vastaanottotarkastukseen. Hyväksytyt toimintakokeen jälkeen on voitava aloittaa rakennuksen LVIS-töiden viritys- ja säätötyöt. Niiden suorittamisen edellytyksenä on myös rakennustöiden valmius. Toimintakokeessa testataan ja tarkastetaan rakennusautomaation liittyvät eri talotekniikkajärjestelmien asennukset ja toiminnot.

Tarjoajan tulee esittää työaikataulu kaikkien tärkeimpien urakoitsijoiden ja hankkijoiden hyväksymänä ja allekirjoittamana Tilajalle tiedoksi. Työaikataulu tulee tarkistaa määrättyin aikaväleihin olosuhteita vastaavaksi.

Rakennusaika

Kohteen töiden tulee valmistua siten, että kohteen sisäpuolen työt ovat täysin valmiit ja käyttöönottokatselmoitu Porin rakennusvalvonnan toimesta viimeistään 1.4.2024. Sisäpuolisten töiden valmistuttua tilojen käyttäjällä on mahdollisuus aloittaa muutto kohteeseen. Kohteen piha-alueiden tulee olla täysin valmiina 15.4.2024 mennessä, jolloin koko hanke tulee olla vastaanottokatselmoitu Porin rakennusvalvonnan toimesta ja mahdolliset puutteet hyväksytysti korjattu ja kohteen tulee olla valmis.

Vastaanotto

4.1.2. Yleistä

LVI- ja sähkötöiden osalta on suoritettava tämän tarjouspyynnön mukaiset toimintakokeet 4 viikkoa ennen rakennuksen vastaanottotarkastusta. Toimintakokeisiin, säätö- ja viritystoimenpiteisiin sekä erikseen ohjelmituihin koekäyttöihin varattava aika on otettava huomioon kaikissa työaikatauluun ja työjärjestelyihin liittyvissä toimenpiteissä.

Vastaanotto- ja osatarkastustilaisuuksissa tulee vuokranantajan kaikkien edustajien olla läsnä täysin tuntevia henkilöitä. Tilajalle on varattava mahdollisuus osallistua kaikkiin osatarkastustilaisuuksiin.

Mikäli vastaanotto- ja jälkitarkastuksia joudutaan pitämään enemmän kuin yksi, tarkastusten kustannuksista vastaa tarjoaja.

Tarjoajan on huolehdittava, että kaikki viranomaistarkastukset sekä -katselmukset tulevat pidetyiksi hyväksytysti.

4.1.3. LVISA-töiden vastaanoton aikataulu

Vastaanottotarkastusta edeltäen suoritetaan LVISA-töiden osalta:

- Laitteiden ja materiaalien ennakkohyväksyntä rakennustöiden edistymisen yhteydessä
- Laite- ja asennustapatarkastukset rakennustöiden edistymisen yhteydessä
- Tehdaskokeet rakennustöiden edistymisen yhteydessä
- LVISA-laitteiden toimintatarkastusvalmius 5 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- Urakoitsijoiden suorittamat toimintatarkastukset, jotka on suoritettava ennen LVISA- laitteiden toimintakokeita
- LVISA-laitteiden toimintakokeet, joiden tulee olla hyväksytysti suoritettu 1 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- LVISA-laitteiden säädöt, mittaukset ja koestukset. Lämmitysjärjestelmän mittaus ja säätö suoritetaan ensimmäisen lämmityskauden aikana.
- Automatiikan hienoviritys
- Kuormituskokeet
- Rakennusautomaation ohjelmiston toimivuustarkastukset
- LVISA-järjestelmien yhteiskoeikäyttö, joka on voitava aloittaa 4 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- Tarkistusmittaukset, jotka pidetään vähintään 1 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta
- Vastaanoton ennakkotarkastukset
- Siivoukset ja korjaukset

4.1.4. Toimintakokeet

Toimintakokeiden edellytykset

Kojeiden ja laitteiden rakenne-, laite- ja asennustapatarkastusten sekä urakoitsijoiden omien ja eri urakoitsijoiden välisten toimintatarkastusten jälkeen, urakoitsijoiden ilmoitettua kaikkien laitteittensa olevan toimintakuntoisia, suorittavat vuokranantaja ja vuokralainen toimintakokeen.

Ennen toimintakokeiden aloitusta tulee koko rakennuksen olla P1 puhtaustasossa. Puhtaustason tarkastuksessa tulee olla myös Tilaajan asettama edustaja (Tilaajan edustaja tai valtuuttama konsultti). Ilmanvaihtoa ei saa pyörittää ennen puhtaustason hyväksymistä.

Toimintakokeiden edellytyksenä on, että seuraavat toimenpiteet on suoritettu:

Rakennustyöt

- konehuone ja sähkökeskukset ovat valmiit ja alustavasti siivottu
- rakennuksen muut tilat on siivottu ja ovat sellaisessa kunnossa, että toimintakoe ja sen jälkeen säätö- ja viritystyöt voidaan aloittaa ts. seinät, ovet, ikkunat yms. rakennusosat oltava asennettu

Putkityöt

- o verkosto ja laitteet on asennettu lopullisesti
- o verkosto on huuhdeltu ja esisäädetty
- o eristystyöt on pääosin tehty
- o mittarit on asennettu
- o urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty

Ilmanvaihtotyöt

- o kaikki koneet, laitteet kanavat ja säätö- ja päätelaitteet on asennettu
- o ilmastointikoneet, puhaltimet ja kanavat ja päätelaitteet on puhdistettu niiden puhtausluokan edellyttämään tasoon
- o säätö- ja pääte-elimet on asennettu
- o urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty

Sähkötyöt

- o kaikki sähkökeskukset ja johdotukset on asennettu niin, että virta tulee koneille ja säätölaitteille lopullista kytkentää myöten
- o konehuoneiden valaistus toimii
- o moottoreiden lämpösuojat on viritetty ja koestettu
- o hälytykset on kokeiltu ja alustavasti merkitty
- o pyörimissuunnat on tarkastettu
- o pakkokytkennät on tarkastettu
- o laitteet ja kaapelit on merkitty
- o urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty

Säätö- ja valvontalaitetyöt

- o säätö- ja valvontalaitteet on lopullisesti asennettu
- o automatiikka on kytketty, esiviritetty ja asennusarvot aseteltu
- o ohjaukset ja pakkokytkennät on tarkastettu

5. Käyttöönotto

Luovutusasiakirjat

Tarjoaja luovuttaa ennen vastaanottotarkastusta Tilajalle seuraavat asiakirjat hankkeen teknisissä asiakirjoissa määriteltyjen sähköisten luovutusasiakirjojen lisäksi:

- o käyttö- ja huolto-ohjeet
- o LVI-piirustukset

Seuraavat piirustukset luovutetaan nitomalisäkkeellä varustettuina rengaskansioihin sijoitettuna 2 sarjana:

- o laitteiden täydelliset kytkentä-, työ- ja asennuspiirustukset, joissa on otettu huomioon myös työn aikana tehdyt muutokset. Ilmastointipiirustusten tulee olla väritettyjä.
- o piirustukset laitteiden sisäisistä kytkennöistä ja liittymistä toisten urakoitsijoiden laitteisiin
- o erityistä huoltoa tarvitsevien laitteiden kokoonpanopiirustukset.
- o konekortit, joista ilmenevät:
- o laitteen nimi, sijoitus ja numero
- o valmistaja ja toimittaja osoitteineen
- o tehoarvot ja käyttöolosuhteet
- o laakerien, kiilahihnojen, suodattimien ja muiden varaosien ja tarvikkeiden tilausnumerot ja myyjä Suomessa
- o säädön asetteluarvot
- o laitteiden tehokäyrät (esim. pumpuille ja puhaltimille virtauksen ja paineen funktiona)

Konekortit sekä hoito-ohjeet laaditaan tilaajan ohjeiden mukaisina:

- o yhtenä sarjana LVI-laitteiden kytkentä- ja toimintakaaviopiirustukset ao. LVI-laitetilan seinälle kiinnitettäväksi. Piirustukset tehdään ns. kovalaminoinnilla
- o piirustustaulut ripustetaan koukkujen varaan ja ne varustetaan ripustuskohdissa reikien metallivahvikkeilla.
- o piirustusten on oltava sellaisia, joista kuva ei häviä valon vaikutuksesta.

Käyttö- ja huolto-ohjeet

Rakennuksesta tullaan ennen sen luovutusta tekemään huolto- ja käyttöohjeet kahtena A4-rengaskansiona. Kansioiden varsinaisen kokoamistyön suorittaa vuokranantaja, joka luovuttavaa suomenkieliset huolto- ja käyttöohjeet tilaajalle 2 viikkoa ennen vastaanottoa. Tilaaja hyväksyy lopullisesti huolto- ja käyttöohjeet. Lisäksi aineisto toimitetaan / tallennetaan Granlund Manager -huoltokirjaohjelmaan.

Käyttö- ja huolto-ohjekirja tulee sisältää seuraavat tiedot (referoitu kirjasta "Toimitilakiinteistön huoltokirja, Ympäristöministeriö, 1999"):

- o Yleistiedot, jossa on huoltokirjan käyttöohje, kiinteistön perustiedot, rakenne- ja LVISA-järjestelmien yleiskuvaus, lomake tutkimusten taltiointia varten, lomake viranomaistarkastuksia varten, yhteystiedot
- o Kunnossapitotiedot, jossa on rakennusosien ja järjestelmien käyttöikätaavoitteet ja arvioidut kunnossapitotaksot, kunnossapito-ohjelma ja lomake korjaushistorian taltiointia varten
- o Kiinteistöhoitosuunnitelma, jossa on sisäilmaston tavoiteolosuhteet, kulutustavoitteet, LVISA-järjestelmien käyttöarvot, tarkastustaulukot päivittäistehtäville, viikoittaistehtäville, 1-vuotiskaudelle eri rakennusosiin ja järjestelmiin jaoteltuina

ja 10-vuotiskaudelle, yleistehtävien ja palveluiden kuvaus, lomake käyttöpäiväkirjaa varten, paikantamispöytäkirjat, talotekniikan huoltosuunnitelma ja lomake vuosikulutusten seuranta varten

- Asiakirjaluettelo, jossa on lueteltu lupapiirustukset, erityispiirustukset ja selvitykset (loppupiirustukset) ja muut asiakirjat
- Liitteet, kuten viranomaismääräykset, tarkastus-, hoito- ja huolto-ohjeet, konekortit, huoltokortit, tuotekohtaiset käyttö-, hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet, poikkeus- ja häiriötilanteiden ohjeet, pintarakenteet sekä tilojen ja käyttäjien ohjeet

Tilajalle on luovutettava myös tarvittavat huolto- ja hoito-ohjeet kaikista erikoista huoltoa vaativista rakennusosista ja materiaaleista kuten

- erikoisverhouksista
- lattiapäällysteistä
- katteista
- erikoisikkunoista ja -ovista

Jokaiseen siivouskeskukseen sijoitetaan päällysteitä, verhouksia ja muita vastaavia pintoja koskevat hoito- ja puhdistusohjeet siistissä muovikehyksessä.

Loppudokumentit

Hankkeen loppudokumentit tulee toimittaa sähköisesti.

Käytön opastus

Tarjoajan on järjestettävä käyttäjän kanssa sovittavina ajankohtina päiväkotirakennuksen käyttö- ja huoltohenkilökunnalle eri järjestelmien ja laitteiden käyttöä koskevia koulutustilaisuuksia.

Koulutus pyritään järjestämään aina kunkin järjestelmän tai laitteiston vastaanottokokeiden yhteydessä. Tilaisuuden kesto on kunkin järjestelmän tai laitteiston osalta yksi työpäivä. Käyttäjille on viimeistään koulutustilaisuudessa toimitettava kirjallinen aineisto joko em. käyttö- ja huolto-ohjeisiin tai muuhun aineistoon perustuen.

Ohjeiden tulee olla suomenkielisiä.

Lisäksi tarjoajan on annettava turvallisuuteen, hälytyksiin, poistumisteihin ym. vastaaviin liittyvissä asioissa koulutusta kaikille rakennuksessa työskenteleville sekä järjestettävä rakennuksen käyttöönoton jälkeen koulutustilaisuus kestoaltaan yksi päivä.

Tarjoajan laitetöimittäjän takuusitoumukset

Kaikki ne urakoitsijat, joiden urakkasuoritukseen sisältyy koneita ja laitteita luovuttavat tarjoajalle näitä koskevat takuusitoumukset 2 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta.

Takuuajan toimenpiteet

Hankintaan kuuluu takuuajan huoltotoimenpiteet. Suoritetuista toimenpiteistä on laadittava pöytäkirja, jossa ilmenee yksityiskohtaisesti, mitä toimenpiteitä on suoritettu.

Viivästyssakko ja vahingonkorvaus

YSE 98 poiketen.

Mikäli hanke viivästyy sovitusta valmistumisajankohdasta, Tilaaja ei maksa kohteesta vuokraa ja tarjoaja maksaa korvauksena Tilaajalle yhtä kuukausivuokraa vastaavan summan kultakin alkavalta viivästyskuukaudelta, kuitenkin korkeintaan yhden vuoden ajalta. Mikäli hanke viivästyy yli 12 kk, purkautuu sopimus ilman irtisanomista 12. kuukauden lopussa, eikä osapuolilla ole tästä ajankohdasta eteenpäin tähän sopimukseen liittyen oikeutta vaatia korvauksia toisiltaan tai velvollisuutta tähän sopimukseen vedoten maksaa korvauksia toiselle osapuolelle.

6. Tarjoajan vastuvelvoitteet

Tarjoajan erityiset vastuvelvoitteet

Tarjoajan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen kaikki sellaiset tiedot ja tutkineen kaikki seikat, joilla hankinta-asiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Tarjoajan tulee myös sopimusaikana hankkia kaikki tarvitsemansa tiedot ja tutkia sellaiset seikat, joilla sopimusasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta.

Tarjoaja vastaa koko vuokraamisjakson ajan tilojen teknisestä ja käyttötarkoituksen mukaisesta toimivuudesta, tekee PTS-korjaukset sekä kunnossapitokorjaukset ennalta suunnittelemiensa korjausohjelmien mukaisesti. Tämän varmistamiseksi tarjoajalla on oltava valmius valvoa etänä kiinteistön ylläpidon ja rakennusterveyden kannalta kriittisiä järjestelmiä (LVISA) ja niiden toimintaa sekä ilmoittaa havaitsemistaan poikkeamista viipymättä myös Tilaajalle, mikäli korjaavat toimenpiteet kuuluvat Tilaajan järjestämään kiinteistöpalveluihin tai siistimispalveluihin.

Tilaaja vastaa kiinteistöpalveluille laadittujen huolto-ohjeiden noudattamisesta koko vuokrasopimuskauden ajan. Tarjoajan on toimitettava käyttö- ja huolto-ohjeet vuokralaiselle viimeistään yhtä kuukautta ennen vuokrauskohteen luovuttamista vuokralainen käyttöön ja järjestettävä huolto- ja käyttäjähenkilöstön perehdyttäminen viimeistään kahta viikkoa ennen kohteen käyttöönottoa.

Tarjoaja vastaa siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Tarjoaja vastaa myös kolmannelle henkilölle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat vuokranantajan suunnittelijoiden tekemistä virheistä ja / tai laiminlyönneistä.

Tilaaja ei ole vastuussa virheistä, puutteellisuuksista tai haitoista, jotka aiheutuvat siitä, että viiteaineistossa on jätetty ilmoittamatta tietoja, jotka vaikuttavat kohteen suunnitteluun ja / tai toteutukseen, Tilaaja vastaa kuitenkin antamistaan tiedoista niihin nimenomaisesti yksilöityihin kohtiin joihin tiedot kohdistuvat esim. pohjatutkimuksen kairauspisteet.

PTS-investoinnit ja kunnossapitokorjaukset

Tarjoaja vastaa koko vuokraamisjakson ajan tilojen teknisestä ja käyttötarkoituksen mukaisesta toimivuudesta, tekee PTS-korjaukset sekä kunnossapitokorjaukset ennalta suunnittelemiensa korjausohjelmien mukaisesti. Tämän varmistamiseksi tarjoajalla on oltava valmius valvoa etänä kiinteistön ylläpidon ja rakennusterveyden kannalta kriittisiä järjestelmiä (LVISA) ja niiden toimintaa sekä ilmoittaa havaitsemistaan poikkeamista viipymättä myös Tilaajalle, mikäli korjaavat toimenpiteet kuuluvat Tilaajan järjestämään kiinteistöpalveluihin tai siistimispalveluihin.

Tilaaja vastaa kiinteistöpalveluille laadittujen huolto-ohjeiden noudattamisesta koko vuokrasopimuskauden ajan. Tarjoajan on toimitettava käyttö- ja huolto-ohjeet vuokralaiselle viimeistään yhtä kuukautta ennen vuokrauskohteen luovuttamista vuokralainen käyttöön ja järjestettävä huolto- ja käyttäjähenkilöstön perehdyttäminen viimeistään kahta viikkoa ennen kohteen käyttöönottoa.

Vakuudet

Tarjoajaa tai Tilaaja ei vaihda vakuuksia keskenään.

Vakuutukset

Tarjoaja ottaa rakennustyötä varten tarvittavat rakennustyö- ja muut vakuutukset. Vakuutuksen tulee kattaa myös Tilaajan hankkeeseen liittyvät hankinnat. Tämän lisäksi tarjoajalla tulee olla toiminnan vastuuvakuutus vähintään 1 miljoonan euron korvaussummalle.

Tilaaja huolehtii kohteen vakuutukset kiinteistön haltijan roolissa. Käyttäjällä on omaan toimintaansa liittyvä vastuuvakuutus.

Vartiointi

Vuokranantaja järjestää työmaalle vartioinnin.

7. Tilaajan maksuvelvollisuus

Vuokran muodostuminen

Kiinteistön vuokra on vuokrasopimuksen mukainen.

Hintasidonnaisuudet

Hintasidonnaisuudet on esitetty vuokrasopimusluonnoksessa

Muutostyöt

Tarjoajalle korvattavia lisä- ja muutostöitä ovat Tilaajan haluamat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaiseen laajuuteen, laatuvaatimuksiin, toiminnallisuuteen tai muihin vaatimuksiin. Muissa tapauksissa lisä- ja muutostöistä ei suoriteta erillistä korvausta tarjoajalle. Korvattavista muutos- ja lisätöiden kustannusten korvauksesta sovitaan

tapauskohtaisesti.

Viitetietojen ja niiden vaatimusten muuttamisoikeus on ainoastaan Tilaajan erikseen valtuuttamalla henkilöillä. Asiasta ilmoitetaan sopimuksessa. Ennen Tilaajan kirjallista hyväksyntää suoritettujen lisä- ja muutostöiden kustannukset jäävät tarjoajan vastattaviksi.

Vuokran maksaminen

Tarjoaja laskuttaa tilavuokrat vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisesti kerran kuukaudessa siten, että kunkin kuukauden vuokra on maksussa kunkin kuukauden 5. päivä tai ensimmäinen sen jälkeinen pankkipäivä. Laskun tulee olla vuokralaisella 21 päivää ennen eräpäivää. Viivästyskorko voi olla enintään korkolain 4 § 1 mom. mukainen. Laskutus tapahtuu verkkolaskuna. Laskutuslisää yms. ei hyväksytä.

8. Tilaajan toimenpiteet

Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

Tilaaja ei anna vakuutta.

9. Laatu

Tarjoajan laadunvalvonta

Tarjoajan on valvottava omaa ja kaikkien alihankintojensa, kuten suunnittelijoiden, konsulttien ja aliurakoitsijoiden, suoritusta, jotta sopimuksen mukainen laajuus, laatu, vaatimukset ja toimivuus kaikilta osin saavutetaan.

Suunnittelun alkaessa tarjoajan tulee esittää Tilaajalle kaikkien suunnittelijoiden hankekohtainen laatusuunnitelma, jossa selvitetään yrityksen organisaatio, toimintatavat, vastuut toimenpiteistä, suunnitelmien dokumentointi, sovellettava tietotekniikka ja muutosten hallinta. Organisaatiokaaviossa tulee esittää henkilöt ja näiden valtuudet.

Ennen rakennustöiden aloitusta tarjoajan tulee esittää kirjallisesti tätä työtä koskeva oma sekä aliurakoitsijoidensa laadunvarmistusjärjestelmä työmaan laatusuunnitelmiseen. / Ennen rakennustöiden aloitusta tarjoajan tulee esittää kirjallisesti selvitys, miten tarjoaja varmistaa oman sekä aliurakoitsijoidensa suorituksen laadun. Lisäksi tarjoajan tulee esittää ennen töiden aloitusta kirjallisesti selvitys, miten tarjoaja varmistaa päätoteuttajan erityisvelvoitteiden hoitamisen laadun.

Tarjoajan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarjoajan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelpoisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Tilaajan laadunvalvonta

Tilaajalla on oikeus valvoa sekä suunnittelua ja rakentamista. Valvontaa suorittavat tilaajan

edustajat. Heillä on oikeus valvoa, että sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan. Tämä oikeus ei kuitenkaan vähennä vuokranantajan vastuuta toteuttaa turvallista, terveellistä ja toimivaa hankekokonaisuutta.

Suunnitelmien kommentointia varten on tilaajalle varattava kommentointi aikaa riittävästi, kuitenkin lopullisten pääpiirustusten ja työselitysten osalta vähintään kaksi viikkoa. Suunnitelmat tulee toimittaa tilaajalle riittävän aikaisin huomioiden sen, että jos tilaaja haluaa kommentoida suunnitelmia, niin urakoitsija on jo etukäteen varannut aikaa mahdollista suunnitelmien korjaamista varten siten, että rakennustyön aikataulu ei myöhästy. Vastuu suunnitelmien korjauttamisesta aiheutuneesta rakennustöiden viivästyisestä on vuokranantajalla. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät vuokrasopimusasiakirjoissa määritellyt kaikki vaatimukset, on kuitenkin vuokranantajalla.

Suunnittelukokouksia pidetään tarjoajan ilmoittamina ajankohtina. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan ennakolta kokouksissa esille otettavat asiat niin hyvissä ajoin, että sopijapuolet ja asiantuntijat ovat niistä tietoisia vähintään kaksi työpäivää ennen kokouksia. Tilaajalla ja loppukäyttäjällä on oikeus osallistua suunnittelukokouksiin ohjaamaan hankkeen käytettävyyttä ja toiminnallisuutta sekä laatua. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana ja sihteerinä toimivat tarjoajan edustajat. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä vuokranantajan edustajat allekirjoittavat. Osapuolten tulee esittää pöytäkirjaan kohdistuvat perustellut vastalauseet kirjallisesti viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

Rakennusaikana Tilaajalla on oikeus, ei velvollisuutta suorittaa valvontaa ja tarkastuksia, sekä hankkeen laadullista toteutumista, myös tehdas auditoinneilla.

Tilaajan edustajalla on oikeus estää työmaalle toimitettujen rakennustarvikkeiden käyttäminen, jos ne ovat kostuneet tai homehtuneet kuljetuksen tai varastoinnin aikana tai niissä on esim. sienikasvustoa, sisäpuolista likaa, vaseliinia tms. joka saattaa johtaa mm. homehtumiseen.

Tilaajan edustajalla on oikeus vaatia orgaanisten yhdisteiden päästöjen, mikrobipitoisuuden tai vastaavien mittaamista rakennustarvikkeesta, jos se voimakkaan tai poikkeuksellisen hajun vuoksi antaa aiheutta epäillä valmistus- tai varastointivirhettä. Jos mittaus osoittaa, että pitoisuudet ylittävät ohjearvot tai puhtausluokalle määritellyt raja-arvot, vuokranantaja on omalla kustannuksellaan vaihdettava ko. rakennustarvike ohje- tai raja-arvojen alle menevään rakennustarvikkeeseen.

Tilaajan edustajalla on oikeus puhdistuttaa putkistot tai kanavistot vuokranantajan kustannuksella, jos työnaikaiset suojaukset puuttuvat ja on aiheutta epäillä sisäpuolista likaantumista, eikä vuokranantaja suostu suorittamaan ko. puhdistusta.

Työmaakokouksia pidetään vähintään kerran kuukaudessa. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan ennakolta kokouksissa esille otettavat asiat niin hyvissä ajoin, että sopijapuolet ja asiantuntijat ovat niistä tietoisia vähintään kaksi työpäivää ennen kokouksia. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana ja sihteerinä toimivat tarjoajan edustajat. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä Tilaajan edustaja(t) allekirjoittavat. Osapuolten tulee esittää pöytäkirjaan kohdistuvat perustellut vastalauseet kirjallisesti viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

Tarjoajan on huolehdittava siitä, että kaikki laadunvalvontakokeet tulevat pidetyksi. Laadunvalvontakokeista on ennalta ilmoitettava Tilaajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä

tarkastustoimituksessa.

Rakennustuotteiden kelpoisuuden varmistaminen

Tilaja edellyttää, että vuokranantaja huolehtii, että hänen käyttämänsä rakennustuotteet ovat joko Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) nro: 305/2011 (rakennustuoteasetuksen) mukaisesti CE- merkittyjä tai siltä osin kuin tuotteiden ei tarvitse olla CE- merkittyjä, tuotteet ovat lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 2012/954 (tuotehyväksyntälain) ja vastaavan asetuksen mukaisesti varmennettuja.

Tarjoajan tulee varmistaa rakennustuotteen kelpoisuus eli tuotteen CE- merkintä ja kansallinen hyväksyntä ennen tuotteiden tilaamista/käyttämistä/kiinnittämistä rakennuskohteeseen.

Mikäli rakennustuote ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia, Tarjoaja vastaa tuotteen vaihtamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kosteudenhallinta

Hankkeen rakennusprosessin kosteudenhallinta noudatetaan Kuivaketju10 - toteutusmallia jäljitteleviä periaatteita.

Tarjoaja vastaa, että kohteessa tehtävien töiden sääsuojauksesta siten, että aina milloin vesikate ei ole paikallaan tai ei ole vesitiivis, on työkohteeseen rakennettava omarunkoinen sääsuoja, jonka alla työt voidaan suorittaa. Sääsuojan on katettava koko vettä pitämätön alue sekä veden valuminen ympäröiviltä alueilta sääsuojan sisään on huolellisesti estettävä.

Kaikki hankkeen osapuolet kaikissa hankevaiheissa sitoutuvat terveellisen ja kosteus- teknisesti toimivan rakennuksen toteuttamiseen. Tilajan asettamien kosteudenhallintavoitteen toteutumista valvoo hankkeen aikana Tilajan hankkima tai nimeämä kosteudenhallintakoordinaattori.

Tarjoaja vastaa työnaikaisen kosteudenhallintasuunnitelman laatimisesta sekä valvoo yhdessä kosteudenhallintakoordinaattorin kanssa urakoitsijoiden ja toimittajien kosteudenhallintatoimenpiteitä.

Tarjoaja nimeää ja ilmoittaa tilaajalla riittävän pätevän työmaan kosteudenhallinnasta vastaavan työnjohtajan, joka valvoo, että kaikki kosteudenhallintaan liittyvät tarkastukset, mitaukset ja mahdolliset korjaavat toimenpiteet toteutetaan ajallaan ja suunnitellusti sekä dokumentoidaan asianmukaisesti.

10. Hallinto ja toimitukset

Tilajan organisaatio ja valtuudet

Vuokrasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää tilaaja. Tilajan edustajat ja heidän valtuutensa osoitetaan vuokrasopimuksessa.

Tarjoajan organisaatio ja valtuudet

Tarjoajan tulee vuokrasopimuksessa nimetä työmaalle vastuullinen työnjohtaja.

Kirjaukset

Tarjoaja pitää asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa.

11. Työmaan työturvallisuus

Yleistä

Tarjoajan turvallisuuskoordinaattori luo rakennuskohteelle turvallisuusasiakirjan, ja sitä ylläpidetään ja päivitetään suunnittelun ja rakentamisen aikana.

Tarjoajan on huolehdittava siitä, että kaikki tarjoajan tähän työmaahan liittyvät työturvallisuusvelvoitteet ja erityisesti Valtioneuvoston asetuksen VNa 205/2009 mukaiset rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat noudatetuiksi. Vuokranantajan suunnittelijat vastaavat omalta osaltaan ko. asetuksen velvoitteista.

Vuokranantaja vastaa lisäksi kaikista em. asetuksen mukaisista päätoteuttajan velvoitteista.

Työsuojelun vastuuhenkilöt

Tarjoaja nimeää työmaalle työsuojelun vastuuhenkilön ja hänelle tarvittaessa sijaisen, jotka huolehtivat työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta osapuolten välisestä yhteistoiminnasta, tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta ja työmaalueen järjestyksestä ja siisteydestä.

Työmaan järjestys ja siisteys

Tarjoajan laatii työmaata varten työmaasuunnitelman. Ko. suunnitelmassa osoitetaan työmaan kaluston, koneiden ja laitteiden sijainti, materiaalien varasto- ja vastaanottoalueet, jätteiden keräyspaikat ja muut rakennustyömaan järjestykseen, siisteyteen ja työturvallisuuden oleellisesti vaikuttavat seikat.

Hankkeen kaikkien urakoitsijoiden tulee noudattaa työmaasuunnitelmaa. Kunkin urakoitsijan on huolehdittava siitä, että urakoitsijan omat materiaalit ovat varastoituna niille osoitetuissa paikoissa ja työstä jäävät jätteet on toimitettu niitä varten oleviin keräyspisteisiin. Tarjoajalla on oikeus poistaa urakoitsijan tavarat tai jätteet niille kuulumattomilta paikoilta ao. urakoitsijan kustannuksella, jos urakoitsija kehotuksesta huolimatta ei siirrä niitä osoitetuihin paikkoihin.

12. Yhteiskuntavelvoitteiden hoitaminen

Tilajavastuulain mukaiset selvitykset

Vuokranantajan sitoutuu toimittamaan seuraavat tilajavastuulain mukaiset selvitykset ennen sopimuksen solmimista (ei toimiteta tarjouksen liitteenä):

- Tilajavastuu.fi:n Luotettava Kumppani –yritysraportti tai
- Rakentamisen Laatu RALA ry:n pätevyysrekisteristä tulostettu ajantasainen

yritysraportti sekä kaupparekisteriote tai

- o todistus tai muu luotettava selvitys seuraavista:
 - selvitys merkinnästä ennakkoperintärekisteriin, työntajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin,
 - kaupparekisteriote tai kaupparekisteristä muutoin saadut vastaavat tiedot,
 - selvitys siitä, ettei yritys ei ole merkittynä verovelasta johtuen verovelkarekisteriin tai viranomaisen antama todistus verovelan määrästä sen ylittäessä 10.000 euroa,
 - todistus työntekijöiden eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty,
- o selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista,
- o selvitys työterveyshuollon järjestämisestä Suomessa
- o todistus työntekijöiden tapaturmavakuutuksen ottamisesta

Todistusten aitous on pystyttävä toteamaan toimitetuista dokumenteista ilman selonottajan omia lisäselvityksiä. Mahdollisista ulkomaisista todistuksista on esitettävä suomenkieliset käännökset siinä laajuudessa, että keskeinen sisältö on todettavissa suomen kielellä.

Mikäli toimitetuissa tiedoissa on joltain osin häiriömerkintä, muu puute tai tietoja ei ole kokonaan tai osittain saatavilla Luotettava Kumppani tai RALA -palvelujen kautta, sitoutuu vuokranantaja toimittamaan viipymättä tilaajan määrittämät lisäselvitykset.

Edellä esitettyjen todistusten ja selvitysten lisäksi on urakoitsijan toimitettava myös:

- o vastuuvakuutustodistus
- o selvitys tai riittävä vakuutus siitä, ettei urakoitsijaa työmaalla edusta tai sen johto- ja hallintotehtävissä muutoin toimi liiketoimintakiellossa oleva henkilö

Esitetyt tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla annettaessa kolmea kuukautta vanhempia ja niiden tulee olla ajantasaisina saatavissa hankinnan toteutuksen aikana. Jos sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, tulee vuokranantajan toimittaa tilaajalle 12 kk:n välein edellä mainitut selvitykset verojen ja eläkkeiden suorittamisesta. Sopimuksen mukaan edellytetään, että tilaajavastuutodistukset ovat voimassa koko sopimuksen ajan.

Tilaaaja ei hyväksy sellaista konsulttia tai urakoitsijaa, joka ei ole toimittanut edellä mainittuja selvityksiä viimeistään tarjouksen selonottonuuvottelun yhteydessä. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu annettuun määräaikaan mennessä tai sen jälkeen muuten käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lainmukaisella tavalla, on tilaajalla oikeus purkaa vuokrasopimus tai tätä edeltänyt vuokranantajan valintapäätös.

Vuokranantajan tulee sisällyttää nämä vaatimukset kaikkia suunnittelupalveluitaan ja aliorakointaan koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimuksiin. Suunnittelu- tai aliorakentajan tulee valtuuttaa aliorakan tilannut vuokranantaja esittämään rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset omalta osaltaan.

Mikäli hanke toteutetaan konsortiona, on kaikkien konsortion osapuolten esitettävä em.

tilaajavastuulain mukaiset asiakirjat.

Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen

Tilaajan sopimussuhteessa oleva vuokranantaja voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana varmistuen yhteiskuntavelvoitteiden toteutumisen alihankintojensa osalta. Tämän pidemmälle ketjuttaminen ei ole sallittu.

Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

- Rakennuttaja edellyttää lakisääteisen kuvallisen ja veronumerolla varustetun henkilötunnisteen ehdotonta käyttöä ja esillä pitämistä työmaalla. Henkilö, jolla ei ole em. tunnisteita ja jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa, eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.
- Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla työskentelevillä vuokranantajan kaikilla työntekijöillä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöillä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja, sekä mainittava henkilön nimi, veronumero ja, mikäli kyse ei ole itsenäisestä työnsuorittajasta, työnantajan nimi. Jokaisen urakoitsijan on ilmoitettava pääurakoitsijalle ennen työvaiheen aloittamista omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet, veronumerot ja syntymäajat tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.
- Pääurakoitsijan tulee huolehtia hankekohtaisten kulkulupien aliurakoitsija- sekä henkilötunnistehallinnoinnista sekä kulkulupien myöntämisestä ja käytön valvonnasta työmaalla. Kulkuluvan myöntäminen edellyttää henkilöllisyyden todistamista viranomaisen myöntämällä henkilökortilla tai ulkomaalaisten osalta vain passilla. Kulkulupaluetteluun merkitään vähintään työntekijän nimi, syntymäaika ja veronumero sekä työnantaja, työnantajan yritystunnus, luvan voimassaoloaika ja päättyneen kulkuluvan palautuspäivä. Ulkomaisen työntekijän osalta merkitään lisäksi työntekijän työnteko-oikeuden peruste ja liitetään luetteloon kopio henkilökortista tai passista. Työmaalla tulee olla esillä vertailu aliurakoitsija- ja kulkulupaluetteloista sekä urakoitsijoiden välisiä sopimussuhteita kuvaava kaavio.
- Pääurakoitsija perehdyttää työmaalla työskentelevät henkilöt ennen kulkuluvan myöntämistä. Perehdytyksessä on huomioitava myös työturvallisuus- (ja laatu-) riskit sekä kielitaitorajoitteet. Perehdyttäminen ja sen sisältö on dokumentoitava. Pääurakoitsijan tulee perehdyttämisen yhteydessä huolehtia, että työntekijät saavat tiedon työmaalla noudatettavista turvaohjeista.
- Pääurakoitsijan toimesta tehtävä perehdytys tehdään lähtökohtaisesti yhden kerran työmaalla toimivaa yritystä kohden. Näin ollen kunkin urakoitsijan tai aliurakoitsijan työmaalla työskentelevät henkilöt perehdytetään aina samalla kertaa. Mahdolliset poikkeamat edellä esitettyyn menettelyyn sovitaan työmaakokouksessa tai muussa yhteisesti sovitussa kokouksessa ottaen huomioon urakan laajuuden ja aikataulullisten tekijöiden vaikutukset kerralla perehdyttämisen mahdollisuuksiin.
- Rakennuttaja seuraa kuvallisten henkilötunnisteiden ja kulkulupien käyttöä

muun muassa tarkastuksilla. Henkilöt, jotka rikkovat määräystä kuvallisten tunnisteiden ja kulkulupien käytöstä, poistetaan työmaalta.

Työnteko-oikeudet

Kaikissa tämän hankkeen urakkasopimuksiin liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä (Hankintalaki 49 §).

Rakennuttajan tulee edellyttää, että kaikki urakoitsijat liittyvät Veronumero.fi -palveluun, josta veronumerolain edellyttämät tiedot ovat keskitetysti saatavilla ja niissä tapahtuvat muutokset automaattisesti valvottavissa. Henkilö, jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa, eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.

Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuutus tai koko urakan ajan voimassa oleva E101- tai A1-todistus. Kopio edellä mainituista asiakirjoista tulee luovuttaa päätoteuttajalle ennen kuin kulkulupa voidaan myöntää. EU:n ulkopuolisilta kansalaisilta edellytetään lisäksi voimassa olevaa oleskelulupa, joka oikeuttaa työntekoon Suomessa. Jokaisen urakoitsijan tulee varmistaa omien yhteiskunnallisten velvoitteidensa lisäksi myös alihankkijoidensa työntekijöiden oleskeluluvat. Vastuu laittomasti maassa oleskelevien työntekijöiden palauttamisesta, palkoista aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisista seuraamusmaksuista on viimekätisesti rakennuttajan sopimuskumppanina toimivalla urakoitsijalla.

Tilajavastuulain mukaisesti tilaajalla on velvollisuus informoida ulkomaisia sopimuskumppaneitaan ja lähetettyjä työntekijöitä heitä valvovista viranomaistahoista. Suomessa toimivia ulkomaisia yrityksiä ja lähetettyjä työntekijöitä valvovat:

- o aluehallintaviraston tilaajavastuutarkastajat,
- o aluehallintaviraston ulkomaalaistarkastajat sekä
- o maahanmuuttovirasto.

Tilajan ulkomaisten sopimuskumppaneiden tulee informoida lähetettyjä työntekijöitään heitä valvovista viranomaistahoista ennen työn alkamista. Päätoteuttajan tulee antaa lähetetyille työntekijöille vastaava informaatio työmaahan perehdyttämisen yhteydessä.

Rakentamisen tiedonantovelvollisuus

Jokainen urakoitsija toimittaa työmaan päätoteuttajalle kuukausittain ennalta sovitussa määräajassa Verohallinnon edellyttämät tiedot omista yhteisellä työmaalla työskennelleistä työntekijöistä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöistä. Yhteisen rakennustyömaan päätoteuttajalla on velvollisuus koota ja lähettää tiedot kaikista työmaalla työskennelleistä henkilöistä Verohallinnon määrittelemässä määräajassa Verohallinnolle, kun rakennushankkeen koko ylittää 15 000 euroa.

Kukin osapuoli rakennuttajasta alkaen ilmoittaa kuukausittain tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä Verohallinnolle. Urakkatietojen tiedonantovelvollisuus koskee arvonlisäverolaisissa tarkoitettuja rakentamispalveluja, rakennustelineiden pystytys- ja purkutöitä sekä työvoiman vuokrausta. Tiedonantovelvollisuus syntyy, kun sopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 15 000 euroa. Tilaajilla on kuitenkin oikeus ilmoittaa tietoja

myös alle 15 000 euron arvoisista sopimuksista.

Päätoteuttajan ja muiden urakoitsijoiden tiedonantovelvollisuutta koskevat vastuut ja velvoitteet jatkuvat urakan vastaanoton ja koko kohteen luovutuksen jälkeen mahdollisten virheiden ja puutteiden korjausten sekä jälki-, lisä- ja muutostöiden osalta, kunnes myös nämä työt on tehty. Päätoteuttajan tiedonantovelvollisuutta koskevien vastuiden päättymisestä todetaan yhteisesti jälkitarkastuksessa ja kirjataan jälkitarkastuspöytäkirjaan.

13. Tarjous

Tarjoajan soveltuvuusvaatimukset

Tarjoajan tulee tarjouksensa liitteenä esittää alla mainittujen soveltuvuusvaatimusten täyttymistä osoittavat asiakirjat tai ilmoittaa niiden saatavuus maksuttomista tietokannoista:

- 1) Tilajavastuulain mukaiset suomenkieliset todistukset ja selvitykset (tai Tilaa-javastuu.fi -yritysraportti tai Rakentamisen Laatu RALA ry:n yritysraportti).
- 2) Yrityksen luottoluokitus täyttää vähintään Rating Alfa -luokituksen A (tyyydyttävä)
- 3) Yrityksellä tulee olla laadunhallintajärjestelmä
- 4) Tarjoajan liikevaihto kolmelta viimeiseltä tilikaudelta (12 kk) vähintään 1,5 miljoona €/ tilikausi.
- 5) Ammatillinen vastuuvakuutus: voimassa olevan toiminnan vastuuvakuutuksen vakuutussumma on vähintään 1 000 000,- euroa.
- 6) Tarjoajalla oltava esittää referensseinä vastaavan kokoluokan, vähintään 800 kerrosalaneliömetrin vuokrahankkeita 2 kpl kolmen viime vuoden ajalta toimitettuna Suomeen tai vastaavan kaltaisiin olosuhteisiin. Toimitukset tulee olla päiväkotirakennuksia, jotka ovat vuokrattuja, valmistettu tilaelementeistä ja toimitettu käyttövalmiiksi viranomaistarkastuksineen.
- 7) Hankkeen sopimuskielenä on suomi ja kaikki asiakirjat on kakissa vaiheissa toimitettava suomen kielellä.
- 8) Rakennuspaikkaan tutustuminen

Tarjouksen muoto

Tarjouksen tulee olla hankinta-asiakirjojen mukainen. Tarjoukseen ei saa liittää ehtoja ja siihen on liitettävä pyydetyt erittelyt ja asiakirjat.

Tarjous tulee antaa muodossa:

Vuokra: 60 kuukautta _____€/kk alv 0%

Vuokra: 36 kuukautta _____€/kk alv 0%

Tarjousten vertailuhinta 5+3 vuotta (kokonaisvuokrasumma) _____€ alv 0%

Tarjouksen vuokrahinnan tulee sisältää kaikki täysin käyttövalmiin lopputuotteen toimituksesta aiheutuneet kustannukset.

Vuokrahinta annetaan tarjouskaavakkeen mukaisesti 5 vuoden vuokra-ajalle, huomioiden 3 vuoden varauksen. Tarjousten vertailu suoritetaan 5+3 vuoden vuokra-ajan perusteella.

Hankintaa koskevien asiakirjojen julkisuuden osalta noudatetaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lainsäädäntöä. Tarjousasiakirjat ja muut hankintaan liittyvät selvitykset ovat pääsääntöisesti julkisia, kun sopimus on tehty. Asianosaisella, esim. tarjoajalla, on kuitenkin oikeus saada tieto em. asiakirjoista heti, kun päätös on tehty ja pöytäkirja tarkastettu. Tarjoajaa pyydetään yksilöimään ja merkitsemään tarjouksestaan ne tiedot ja asiakirjat merkinnällä SALAINEN, jotka ovat salassa pidettäviä, esim. liikesalaisuudet. Salassa pidettävät asiakirjat on sijoitettava erilliselle tarjouksen liitteelle. Tarjoajan on huomattava, että julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaisella on aina oikeus saada tieto tarjousten vertailussa käytetystä hinnasta ja muusta tekijästä.

Tarjousten vertailuperusteet

Tarjoushinnan määrittäminen

Vertailuhintana tarjouksissa käytetään kokonaishintaa 5+3 vuoden vuokrasummasta. Laskennassa ei käytetä indeksikorotusta.

TARJOUSTEN VERTAILUHINTA :

Vuokratilojen vertailuhinta 5+3 vuoden ajalla yhteensä.

$(5 \text{ v} * 12 \text{ kk} * \text{XX XXX,XX €}/\text{kk}) + (3 \text{ v} * 12 \text{ kk} * \text{XX XXX,XX €}/\text{kk}) = \text{kokonaisvuokrasumma X XXX XXX,XX €}$ (5+3 vuoden vuokra-ajalla ilman indeksikorotusta).

Tarjoussuunnitelmat

Tarjoukseen on liitettävä seuraavat asiakirjat:

- o Rakennuksen energiatodistus

Arkkitehtisuunnitelmat

- o Asemapiirustus 1:500 sekä pihasuunnitelma 1:200
- o L-2 tasoiset pohjapiirustukset, leikkaukset 1:100
- o Keittiösuunnitelma laiteluetteloinen
- o Rakennustapaselostus
- o Tilaluettelo vertailtuna tilaajan tilaluetteloon 10.7.2023

LVI-suunnitelmat

- o LVI- järjestelmäkuvaukset järjestelmäkohtaisesti

Sähkösuunnitelmat

- o Sähkö- ja tietoliikennejärjestelmien järjestelmäkuvaukset järjestelmäkohtaisesti

Vaihtoehtotarjoukset

Tilaaaja ei ota huomioon vaihtoehtotarjouksia.

Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajan tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

Tarjouksen antaminen

Tarjous tulee jättää 25.9.2023 klo 12.00 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalin kautta.

Tarjoukset ovat tilaajan avattavissa vasta tarjousajan umpeuduttua. Tilaaaja ei maksa korvausta tarjouksen laadinnasta.

Tarjousten avaus

Tarjoukset avataan tilaajan toimesta tarjousten jättöpäivänä. Tarjouksen tekijät eivät saa osallistua avaustilaisuuteen.

Tarjousten käsittely

Tilaaaja käsittelee, hyväksyy tai voi hylätä tarjouksen tarjouspyynnössä esitetyin perustein. Tarjoukseen tulee liittää tarjouspyynnössä pyydytetyt liitteet, mikäli liitteitä ei ole toimitettu niin tarjous hylätään. Hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Tilaaaja voi jättää hyväksymättä tarjoukset, joiden hintataso on liian korkea tai muusta perustellusta syystä tai jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, että suunniteltua palvelua ei ole tarjoutuksenmukaista tai mahdollista toteuttaa tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla.

Lisätiedot

Mikäli hankinta-asiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa tilaajalle viimeistään 11.9.2023 klo 12.00 mennessä. Epäselvyyksien takia annettavat lisäselvitykset tulee tilaaja toimittamaan kirjallisesti kaikille tarjouslaskentaan osallistuville tarjoajille tarjouspalvelu.fi-portaalin kautta. Muita lisätietoja ei katsota tilaajaa sitoviksi.

Tilaaaja edellyttää, että tarjoaja on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista.

14. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään Satakunnan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10.7.2023

Jouni Lehtinen

Porin kaupunki TEK/Tilayksikkö