



**Museon kokoelmatilat ja päätearkiston tilat
kaksivaiheinen vuokratarjouskilpailu**

Tarjouspyyntö 17.11.2020

1 Sisällys

Tilaaja.....	4
1. Hankinnan kohde Museokeskuksen kokoelmatilat	4
1.1 Hankinnan kuvaus.....	4
1.2 Tilaajan vuokrahankkeelle asettamat tavoitteet.....	8
1.3 Vuokrahankkeen laajuus, kustannukset ja aikataulu.....	8
1.3.1 Museokeskuksen kokoelmatilat, laajuus.....	8
1.3.2 Kustannusarvio.....	8
1.3.3 Aikataulu	9
1.4 Urakan vaiheet.....	9
1.4.1 Kehitysvaihe	9
1.4.2 Toteutusvaihe.....	10
1.4.3 Vuokra-aika	10
1.5 Hankinnan tavoite.....	11
1.6 Hankintaprosessi	11
1.7 Tarjoajan valintamenettely.....	12
1.7.1 Neuvottelut tarjousaikana.....	12
1.7.2 Osallistujat neuvotteluihin.....	13
1.8 Parhaan tarjoajan valinta	13
2 Tarjouksen sisältö ja arviointi.....	13
2.1 Tarjous.....	13
2.2 Tarjoajan ja sen avainhenkilöiden vähimmäisvaatimukset	13
2.2.1 Tarjoajan vähimmäisvaatimus.....	13
2.2.2	13
2.3 Tarjouksen vähimmäisvaatimukset.....	14

2.3.1 Tontin sopivuuden esittäminen	16
2.3.2. Olosuhdevaatimukset	16
2.4 Tarjouksien vertailuperusteet ja arviointikohteet	18
2.5 Tarjousten pisteytys.....	27
2.6 Pisteytyksen yhteenveto	28
3 Tarjouksen jättäminen ja voimassaolo	28
4 Tarjouspyyntöaineisto.....	29
5 Tarjouspyynnön muut ehdot.....	30
5.1 Tarjouskieli	30
5.2 Tarjouksien allekirjoittaminen	30
5.3 Vaihtoehtoiset ja rinnakkaistarjoukset	30
5.4 Hankinnan jakaminen.....	31
5.5 Asiakirjojen julkisuus	31
5.6 Tarjouspalkkio.....	31
5.7 Hankinnasta julkaistut ilmoitukset	31
5.8 Tarjouspyynnön tarkentamiset	31
5.9 Tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen	31
5.10 Sopimuksen syntyminen	32
5.11 Lisätiedot	32
6 Kehitysvaihe	32
6.1 Osapuolet.....	32
6.2 Toteutuskäytännöt.....	32

Tilaaaja

Vuokratarkouskilpailu kehitys- ja toteutusvaiheella:

Museon kokoelmakeskus ja päätearkisto erillisrakennuksina tai yhdistelmärakennuksena uudis- tai peruskorjaushankkeina vuokramallilla:

Turun kaupunki

Yhteyshenkilöt:

Turun kaupunki,

hankepääällikkö, Pauliina Karjalainen, Tilapalvelut

hankepääällikkö, Tommy Gustafsson, Tilapalvelut

1. Hankinnan kohde

Hankintayksikkö pyytää tarjousta kahdesta erillisrakennuksesta, jotka ovat Museokeskuksen kokoelmatilat sekä päätearkiston tilat tai yhdistelmärakennuksesta, johon tulee nämä kaksi toimijaa.

1.1 Hankinnan kuvaus

Museokeskus ja päätearkisto kilpailuttaa kaksivaiheisella vuokratarkousmenettelyllä itselleen tilat Museokeskuksen kokoelmakeskukselle sekä päätearkistolle.

Kokoelmakeskus:

Kokoelmakeskukseen toteutetaan säilytys-, kokoelma-, arkisto- ja konservointitiloja sekä näiden tarvitsemat tukitilat kuten esimerkiksi toimistot, asiakaspalvelu, käsittely sekä vastaanotto. Näissä Museokeskus kokoaa ja ylläpitää esine-, valokuva-, arkisto- ja taidekokoelmia sekä tukee kulttuuriympäristön säilymistä. Tarkemmat tilakohtaiset kuvaukset löytyvät huonekorteista Liite 15.

Kokoelmakeskuksen laajuustiedot:

Hyötyala (m ²)	n.7303
Huoneistoala (m ²)	n.8818
Kerrosala (m ²)	n.11050
Bruttoala/kokonaispinta-ala (m ²)	n.11480

Tilantarve kokonaisuudessaan (Bruttoala) on yhteensä noin 11480 brm² hyllytarpeet kuvattuna huonekorteissa liite 15 ja liite 16. Käsittely- toimisto- ja asiakaspalvelutilojen osuus on noin 3 200 m².

Lisäksi nyt määritellyn tilatarpeen lisäksi tulisi tontilla olla säilytystiloille noin 2 000 m²:n laajennusmahdollisuus.

Lähtökohtaisesti kokoelmakeskuksen tulisi sijaita Turussa, kohtalaisen lähellä Turun linnaa ja sen lähistölle rakennettavaa Historian ja tulevaisuuden museota tai enintään 10 km Turun linnasta.

Laskelmat tehty sen mukaan, että kokoelmien säilytystilojen korkeus on väh. 6,5 m ja lähes kaikki hyllyt mallia siirtohylly

Kokoelmakeskuksessa työskentelee normaalioloissa 40–50 henkilöä/ työpäivä.

Päätearkisto:

Päätearkistoon toteutetaan tilat arkistomateriaalin viimeistä sijoitusta varten sekä toimisto, - asiakas, - ja käsittelytiloja näiden lisäksi. Tarkemmat tilakohtaiset kuvaukset löytyvät huonekorteista Liite 16

Päätearkiston laajuustiedot:

Hyötyala (m ²)	n.1455
Huoneistoala (m ²)	n.1819
Kerrosala (m ²)	n. 2400
Bruttoala/kokonaispinta-ala (m ²)	n. 2500

Päätearkistossa työskentelee normaalioloissa 17–20 henkilöä/ työpäivä

Tarjouksen sisältö

Tarjoajan tulee tarjota joko **kahta erillistä rakennusta** joista toisessa toimii Museon kokoelmakeskus ja toisessa päätearkisto tai **yhdistelmä-rakennusta**, jossa nämä kumpikin toiminto sijaitsee. Kohde/kohteet voivat olla olemassa olevia peruskorjauskohteita lisärakennuksineen/laajennuksineen tai uudisrakennuskohteita. Tarjouksen tulee pitää sisällään joko kaksi erillistä rakennusta tai yhdistelmä-rakennuksen. Tarjouksen voi jättää yhteenliittymä, jossa on mukana useampi toimija. Tarjoajan valinnan jälkeen sopimus/ sopimukset kehitysvaiheesta ja siitä eteenpäin kirjoitetaan erikseen jokaisen toimijan kanssa, mikäli valituksi tulee vaihtoehto, jossa toteuttavaksi tulee kaksi erillistä rakennusta.

Hankinta toteutetaan hankintalain mukaisena neuvottelumenettelyinä.

Tarjoajan tulee jättää osallistumishakemus HILMAN kautta [linkki?](#) Osallistumishakemuksen jättäneistä soveltuvuusehdot täyttävistä tarjoajaehdokkaista valitaan 3 tarjoajaa tässä tarjouspyynnössä esitettävään hankintaprosessiin. Käytyjen neuvotteluiden jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa, jonka jälkeen hankintayksikkö tekee tarjousten vertailun tässä dokumentissa esitettyjen vertailuperusteiden mukaan. Valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. voittaa ja hankintayksikkö tekee valintapäätöksen.

Tarjoajan soveltuvuus ja vähimmäisvaatimukset:

Tarjoajan ja sen alihankkijan on täytettävä jäljempänä seuraavat suorituskykyä ja ammatillista pätevyyttä koskevat vaatimukset.

- Tarjoavalla taholla/tahoilla (kaikilla erikseen) tulee olla vähintään 5 vuoden kokemus rakennuttamisesta sekä toimijalla tai yhteenliittymällä tulee olla kokemusta vastaavan suuruisista hankkeista (vähintään 7 000 m²) suuruisista hankkeista.
- Ehdokkaalla on elinkeinotoiminnan harjoittamisoikeus ja se on merkitty kaupparekisteriin, ehdokas on merkitty ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverollisten rekisteriin, jos ko. yrityksellä on lain mukaan velvollisuus rekisteröityä näihin rekistereihin ja sen tulee olla hakeutunut ennen sopimuksen allekirjoittamista kiinteistön luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, jotta vuokrauksesta voidaan tehdä arvonlisäverovähennykset
- Palveluntuottajan tulee olla merkitty edellä mainittuihin rekistereihin koko sopimuskauden ajan.
- ehdokas on maksanut veronsa, sosiaaliturvamaksunsa ja eläkevakuutusmaksunsa. Näissä ei saa olla maksamattomia eriä
- ehdokasta tai sen johtoon kuuluvaa henkilöä ei ole tuomittu rikosrekisteristä ilmenevällä lainvoimaisella tuomiolla hankintalaissa luetelluista rikoksista (laki julkisista hankinnoista 80 §),
- Tarjoajan (työyhteenliittymässä kaikkien osapuolten) luottoluokituksen tulee olla Suomen Asiakastieto Rating Alfa -luottoluokituksen vähintään luottoluokitus A (tyytyttävä) tai muun luottoluokituslaitoksen antama vastaavat tiedot sisältävä luottoluokitus, joka vastaa Rating Alfa luottoluokkaa A.
- ehdokasyrityksen vastuuhenkilöitä ei ole määrätty liiketoimintakieltoon,
- ehdokasta ei rasita hankintalain 80 ja 81§:ssä tarkoitettu pakollinen tai harkinnan varainen poissulkemisperuste Ehdokkaan on liitettävä tarjoukseen ESPD-lomake sekä tarjouspyynnön liitteenä x oleva tarjoajan vakuutus siitä, että se täyttää tarjouspyynnön vaatimukset.
- ehdokkaalla on työntekijöilleen voimassa oleva lakisääteinen tapaturmavakuutus,
- ehdokas ilmoittaa soveltamansa työehtosopimuksen tai keskeiset työehdot (työssä on noudatettava niitä vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava saman laatuudessa työssä),
- ehdokkaan ilmoitus siitä, miten yrityksen työterveyshuolto on järjestetty,
- ehdokkaalla on oltava toiminnan vastuuvakuutus, joka on suuruudeltaan riittävä hankinnan kohteeseen nähden, kuitenkin vähintään 1 000 000 euroa / vahinko/ vakuutuskausi, ja joka kattaa tässä työssä tilaajalle, tämän omaisuudelle ja kolmannelle osapuolelle aiheutuneet vahingot, ja suunnittelijoiden vastuuvakuutus KSE 2013 mukaisesti.
- Palveluntuottaja vastaa koko sopimuskauden ajan kaikista työehtosopimuksen työ- ja sosiaalilainsäädännön edellyttämistä velvoitteista ja vaateista

(palkanmaksuvelvoitteista jne.) sekä omalta että mahdollisesti käyttämiensä aliurakoitsijoiden osalta.

- Tarjoaja vakuuttaa täyttävänsä nämä edellä esitetyt vaatimukset ESPD-lomakkeella (esim. kohdissa IV osa A, B ja C). Liite 22
- Tarjoajan on pyydettyessä toimitettava kaikki vaaditut dokumentit.
- Liitteeksi tarjoukseen tulee liittää selvitys referenssikohteista.

Tarjoajan valinnan jälkeen Tarjoajan kanssa lähdetään yhdessä kehittämään kehitysvaiheessa tilaratkaisua optimaaliseksi Tilaajan toiminta- ja olosuhteet huomioon ottaen. Kehitysvaiheessa pyritään löytämään optimaaliset ja toimivat tilat käyttäjälle ja pyritään löytämään innovatiivisia ratkaisuja, joilla tavoitehintaa saadaan laskettua ja kustannuksia säästettyä laadun, toiminnallisuuden ja muiden tilaajan tavoitteiden kärsimättä. Kehitysvaiheen lopuksi Tilaajalla on lopulliset suunnitelmat rakennuksesta sekä tavoitehinalaskelma, jonka urakoitsija on laskenut.

Kehitysvaiheen lopuksi Tilaaja joko päättää siirtyä hankkeessa toteutusvaiheen kautta (rakentaminen) vuokrasopimukseen tai mikäli hankkeen kustannukset ylittävät tarjousvaiheen kustannukset tai Tilaaja mistä tahansa muusta syystä haluaa keskeyttää hankinnan (hankkeen etenemiselle pitää saada päättäjien hyväksyntä), hanke keskeytetään ja Tilaaja ja tarjoaja maksavat siihen mennessä kertyneet kustannukset puoliksi 50 % /50 %. Tarjoaja ei ole oikeutettu muuhun korvaukseen, kuin mitä **kehitysvaiheessa on sovittu korvattavaksi**.

Tilojen tarjoajana voi olla taho, joka on neuvottelumenettelyn ensimmäisessä vaiheessa ilmoittautunut kilpailuun ja joka on hyväksytty tarjoajaksi. Myös ensimmäisen vaiheen tontin sijainti on sitova. Tarjoaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen ja olemaan sopimuskumppanina tilaajaan nähden vähintään siihen asti, kunnes tilat on luovutettu tilaajan käyttöön kokonaisuudessaan. Kiinteistön myyminen esimerkiksi kiinteistösijoittajalle ei ole sallittua ennen käyttöönottoa. Sen jälkeen kiinteistö voidaan myydä riittävän vakavaraiselle tilaajan hyväksymälle taholle, joka sitoutuu kaikilta osin noudattamaan vuokrasopimuksen ehtoja. Tämä tarkoittaa sopimuksen mukaisesti sitä, että Tilaajalle muodostuu sopimuksen mukaisesti lunastusmahdollisuus tiloihin.

1.2 Tilaajan vuokrahankkeelle asettamat tavoitteet

Avaintavoite	Vuokrakohteen tavoitteet
Toteutuskustannukset	Muodostuu kustannusarvioanalyysin ja tarjouksen perusteella
Valmistuminen	Rakennus on vastaanottotarkastettu ja kalustettuna valmis käyttöön viimeistään kesäkuussa 2025.
Turvallisuus	Rakennus toteutetaan turvallisesti ilman tapaturmia, kuolemantapauksia, osapuolten aktiivinen osallistuminen työturvallisuusasioihin koko hankkeen ajan.
Käyttöönotto	Rakennus luovutetaan käyttöön valmiina käyttöönotettavaksi siten, että rakennus on hyväksyttävästi vastaanotettu ns. nollavirheluovutuksena ennen vuokraa-ajan alkamista. Takuu-aika on 5 vuotta.
Energiatehokkuus	Luokka A
Ympäristöluokitus	Vähintään *** kolme RTS-luokituksen tähteä vastaava taso
Kosteus yms	Hyvän rakennustavan mukaiset käytänteet, RT-kortiston määritykset sekä huonekorteissa osoitetut olosuhteet tiloittain tulee täytyä.
Olosuhdevaatimukset	Huonekorteissa (liite 15 ja 16) osoitetut olosuhdeluokat tiloittain tulee täytyä.

1.3 Vuokrahankkeen laajuus, kustannukset ja aikataulu

1.3.1 Museokeskuksen kokoelmatilat sekä päätearkiston tilat, laajuus ja toteutusaikataulu

Huonetilaohjelman mukainen hyötytilojen pinta-ala on noin 7303 m² kokoelmakeskuksessa ja 1455 m² päätearkistossa. Tilat tulee olla Vuokralaisen käytettävissä viimeistään 06/2025

Mikäli tilat eivät ole hyväksytyt vastaanotettavaksi eivätkä vuokralaisen käytettävissä vuokrasopimuksen mukaisesti edellä mainittuun määräaikaan mennessä, palveluntuottaja on veloitettu maksamaan viivästyssakkoa 1500 euroa/päivä, kuitenkin korkeintaan 50 päivältä. Viivästyssakon lisäksi Tilaaja on oikeutettu vahingonkorvaukseen viivästyksen ylittävältä osin.

1.3.2 Kustannusarvio

Kustannusarvio muodostuu osana tarjouksia.

Toteutusvaiheessa toteutuksen tavoitehintana käytetään:

Tarjoajan tarjousvaiheessa esittämällä projektinjohtopalkkiolla ja kehitysvaiheessa määritetyllä rakentamisen tavoitehinnalla.

Tavoitehinnan alituksesta saatava hyöty jaetaan PJU ja Vuokranantajan kesken suhteessa 50/50. Mikäli tavoitehintaa ylitetään, kustannukset jaetaan suhteessa Vuokranantaja/PJU 30/70. Kattohinnan ylityksestä kustannukset menevät täysimääräisesti urakoitsijalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että kattohinta ei voi koskaan olla enemmän kuin ensimmäisessä vaiheessa tarjouskilpailua tarjottu investoinnin kattohinta ja vuokrasopimuksen enimmäishinta. Tosin sanoen, vuokrahinta lasketaan edellä mainittujen osuuksien mukaisesta hinnasta, vaikka tosiallinen kustannus olisi vähemmän tai enemmän. Kuitenkin enintään kattohintaan asti. Tavoitehinnan alituksesta saatava hyöty tulee täysimääräisesti Vuokralaiselle.

Esim. tavoitehintana on 2M€. Urakka maksaa 1,6M€ eli jää alle tavoitehinnan. PJU sopimuksen mukaan urakoitsija saa tavoitehinnan alituksesta 50 % ja tilaaja 50 %. Urakoitsija saa 200.000 € ja tilaaja 200.000 €, josta Vuokralainen saa täyden edun vuokraansa. Vuokrahinta vuokraudelle lasketaan tavoitehinnan alituksesta kokonaisuudessaan 1,8 M€. sta.

1.3.3 Aikataulu

- Hankkeen/ hankkeiden kehitysvaihe, 8/2022—3/2023
- Toteutus tapahtuu nykyisellä asemakaavalla, toteutussuunnittelu 2023
- Rakentaminen/muutostyöt 3/2023—6/2025
- Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston tulee olla käyttövalmis viimeistään kesäkuussa 2025 aikana

Selvyyden vuoksi todetaan, että johtuen käyttöönottoaikataulusta, tarjota voi vain hanketta, jonka tontin asemakaava mahdollistaa Museokeskuskokoelmatilojen, päätearkistotilojen tai yhdistelmärakennuksen rakentamisen ilman asemakaavan muuttamista tai Vuokranantajalle tulee olla myönnettynä poikkeuslupa ennen yhteistyösopimuksen allekirjoittamista, joka mahdollistaa tontille rakentamisen suunnitelman /suunnitelmien mukaisesti.

1.4 Urakan vaiheet

Urakka käsittää kaksi päävaihetta, kehitysvaiheen ja toteutusvaiheen (rakentaminen). Tämä lisäksi hanke sisältää myös kolmannen vaiheen eli vuokratuotannon.

1.4.1 Kehitysvaihe

Tarjousvaiheen jälkeen käynnistetään kehitysvaihe, jolloin:

- aloitetaan kohteen/kohteiden suunnittelu
- täsmennetään tavoitteet
- tehdään projektisuunnitelma (-t)
- kehitetään suunnitelmaratkaisuja tarkastellen vaihtoehtoja

- tehdään kustannusarvio(-t)
- tehdään suunnitelmat
- päätetään(tarkistetaan) tavoitehinta / tavoitehinnat
- haetaan rakennuslupa/ rakennusluvat

Kehitysvaiheen jälkeen alkaa toteutusvaihe, mikäli tilaaja päättää siirtyä toteutusvaiheeseen. Toteutusvaiheessa allekirjoitetaan osapuolten välille vuokrasopimus. Vuokranantaja solmii PJU sopimuksen ja vastaa kaikista rakentamisen ja suunnittelun kustannuksista. Mikäli tarjouskilpailun voittaa yhteenliittymä, jossa kokoelmakeskus ja päätearkisto rakennusten tarjoajana on kaksi eri rakennusliikettä, tehdään kummankin osapuolen kanssa erikseen sopimus. Toteutuneet kustannukset jyvitetään vuokraan todellisten rakentamiskustannusten selvittyä.

1.4.2 Toteutusvaihe

Museokeskuksen ja päätearkiston tai yhdistelmärakennuksen toimitilat toteutetaan projektinjohtourakkana joko uudisrakennuksena tai olemassa olevan tilan korjaus/uudisrakennushankkeena. Investointikustannus jyvitetään vuokrakaudelle, 20 vuotta seuraavasti:

Olemassa oleva rakennus: perusvuokra $x\text{€}/v$ + investointikustannukset eli todelliset toteutuskustannukset* % (tuottovaatimus) + ylläpitovuokra sidottuna elinkustannusindeksiin/ 20 = vuosivuokra

Uudiskohde: Todelliset toteutuskustannukset* % (tuottovaatimus) + ylläpitovuokra sidottuna elinkustannusindeksiin / 20 = vuosivuokra

1.4.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun Tilaaja päättää siirtyä toteutusvaiheeseen ja allekirjoittaa vuokrasopimuksen. Vuokranmaksu alkaa, kun tilat on käyttöön otettu ja vastaanottokatselmoitu ja luovutettu Tilaajalle valmiina käyttöön otettavaksi vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen liitteen 2 mukaisella vuokrasopimuksella (luonnos), täsmentyy kehitysvaiheessa toteuttamisen osalta.

Vuokrakaudella Vuokralaisella on oikeus lunastaa tilat itselleen, kun 10 vuotta on kulunut vuokrauksen alkamisesta. Lisäksi lunastusoikeus on aina vuokranantajan vaihtuessa. Tällöin lunastushinta on joko luovutushinta tai jäljempänä mainittu lunastushinta. Lunastaja saa valita lunastustavan.

Lunastushinta lasketaan seuraavasti:

* Kohteen valmistumishetkellä kohteen todellinen toteutuskustannus toimii kohteen lunastushintana.

* Sopimuskauden kuluessa kohde ikääntyy, mikä alentaa kohteen lunastushintaa. Ikääntymisolettamana käytetään laskukaavaa, jossa 20 % toteutuskustannuksesta on kulumatonta osuutta (mm. tontti ja perustukset) ja 80 % osuus toteutuskustannuksesta kuluu lineaarisesti 40 vuoden aikana.

Laskuesimerkki: Lunastushinta tilanteessa, jossa hankkeen toteutuskustannus on 5.000.000 € ja lunastus tapahtuu kymmenen sopimusvuoden jälkeen.

$$(5.000.000 \text{ €} \times 20 \%) + (5.000.000 \text{ €} \times 80 \% / 480 \text{ kuukautta} \times 240 \text{ kuukautta}) = 3.000.000 \text{ €}$$

Tarjoaja sitoutuu tekemään tarvittavat toimenpiteet, joilla mahdollistetaan Turun kaupungin lunastusoikeuden käyttäminen esim. tarvittavat omistuksen uudelleenjärjestelyt (toiminnan harjoittaminen esim. keskinäisessä kiinteistöyhtiössä), hallinnanjakosopimukset yms.

Pääomavuokra on kiinteä koko vuokrakauden ajan. Ylläpitovuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokranantaja vastaa kaikista kiinteistön korjauksista vuokrasopimuksen ja sen liitteenä olevan vastuurajataulukon mukaisesti lukuun ottamatta korjauksia, jotka johtuvat vuokralaisesta.

1.5 Hankinnan tavoite

Tämän tarjouskilpailun tavoitteena on neuvottelumenettelyä käyttäen valita kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Valittu tarjoaja tekee Museon kokoelmatilahankkeen ja päätearkisto hankkeen tai yhdistelmä-rakennushankkeen yhteistyössä tilaajan ja käyttäjän kanssa.

1.6 Hankintaprosessi

Hankintamenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä, jossa HILMA-osallistumisilmoituksen valitaan tarjoajaehdokkaista 3 tarjoajaa tässä tarjouspyynnössä esitettävään hankintaprosessiin.

Hankinnan vaiheet ja aikataulu

Hankinnan vaiheet	Aikataulu	Alustava
HILMA – osallistumishakemus (30 pv)	20.12.2021	viikko 51
Osallistumishakemuksen jättäminen	14.2.2022	viikko 7
Päätös tarjoajien valinnasta	4.3.2022	viikko 9
Neuvottelukutsu, liitteenä (tämä)alustava tarjouspyyntö	4.3.2022	viikko 9
Neuvottelut	25.3.2022	viikko 11–12
Lopullinen tarjouspyyntö	1.4.2022	viikko 13
Tarjouksen jättöpäivä	31.5.2022	viikko 23
Hankintapäätös	30.6.2022	viikko 26

Odotusaika / sopimusneuvottelut / odotusaika 21 vrk tiedoksi saannista	12.8.2022	viikko 32
Kehitysvaihe käynnistyy	15.8.2022	8/2022– 3/2023

1.7 Tarjoajan valintamenettely

Tilaaaja järjestää jokaisen tarjoajan kanssa kahdenkeskisen neuvottelutilaisuuden, jossa tilaaaja selventää tavoitteitaan ja jossa neuvotellaan seuraavien asiakirjojen tarkemmista sisällöistä:

- tästä alustavasta tarjouspyyntöluonnoksesta
- kehitysvaiheen yhteistyösopimuksestavuokrasopimuksesta
- muut asiakirjat
- vastuurajaliitteestä

Neuvotteluista ei julkaista muistiota tai pöytäkirjaa. Tilaaajan kannanotto neuvotteluissa esiin tulleisiin kysymyksiin tai kannanottoihin ilmenee tarjouspyyntöasiakirjojen mahdollisina muutoksina.

Tilaaaja lähettää neuvotteluiden jälkeen alustavaan tarjouspyyntöön perustuvan lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille 1.4.2022. Tilaaaja voi tehdä muutoksia kaikkiin tarjouspyyntöasiakirjoihin sekä tarvittaessa lisätä tällä hetkellä nimeämättömiä uusia asiakirjoja tarjouspyynnön liitteeksi.

Lopullisen tarjouspyynnön saatuaan Tarjoaja voi esittää tehtäväksi tai Tilaaaja voi lähettää tarjouspyyntöasiakirjoja koskevia muutoksia, lisäselvityksiä ja tulkintoja. Tarjoajan on tehtävä esityksensä kirjallisesti ja sen on saavuttava tilaajalle vähintään 14 vuorokautta ennen tarjouksen antamista varten ilmoitettua tarjouksen sisäänjätön määräaikaa (tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettu ajankohta, johon mennessä tarjouksen on oltava tilaajalla). Tilaaajan puolelta tehtävät muutokset, lisäselvitykset ja tulkinnat toimitetaan sähköisesti tarjoajille viimeistään 7 vuorokautta ennen tarjouksen sisäänjätön määräaikaa. Tarjoajien tulee tarjouksessaan ilmoittaa lähetettyjen lisäselvitysten vastaanottamisesta.

Suullisesti annetut selvitykset ja ilmoitukset eivät sido tilaajaa eivätkä tarjouksen antajaa.

Arviointiryhmä tekee tarjousten lopullisen arvioinnin ja pisteytyksen arviointikohteittain tarjousten perusteella.

Lopullinen tarjous tulee jättää tilaajalle 31.5.2021 klo 12.00 mennessä. Hintatarjous jätetään erillisellä tarjouslomakkeella.

1.7.1 Neuvottelut tarjousaikana

Tilaaajan tavoitteena on täytetyn tarjousten perusteella valita urakoitsija ja suunnittelijat, joilla on paras asiantuntemus ja kyky toteuttaa hanke tilaajan asettamissa tavoitteissa. Valinta tehdään tarjouspyynnössä ilmoitetuilla arviointiperusteilla.

1.7.2 Osallistujat neuvotteluihin

Tarjoajan puolelta neuvotteluihin tulee osallistua kaikki Tarjoajan, urakoitsijan ja suunnittelijoiden avainhenkilöt.

Tilaaajan puolelta neuvotteluihin osallistuvat edustaja Turun kaupungin Museokeskuksen, Asianhallinnan, tilapalvelukeskuksen ja toimitilojen rakennuttamisesta.

1.8 Parhaan tarjoajan valinta

Tilaaajan arviointiryhmä pisteyttää tarjouksen laatuosion kohdassa 5–11 esitetyin perustein.

Tilaaaja avaa hintatarjoukset, kun tarjousten arviointi laadun osalta on täysin valmis ja arviointiryhmä on laatinut ja allekirjoittanut tarjousten arviointipöytäkirjat perusteluineen.

Hintatarjousten avaamisen jälkeen tilaaaja tarkistaa niiden vaatimustenmukaisuuden ja suorittaa tarjousten kokonaispisteytyksen kohdassa 2.4 esitetyllä tavalla. Tarjouskilpailun voittaa eniten pisteitä saanut tarjoaja.

Tilaaaja tekee hankintapäätöksen ja ilmoittaa kilpailuun osallistuneille valitun palveluntuottajan nimen, oleelliset tiedot tarjouskilpailun ratkaisemisesta ja siihen vaikuttaneista keskeisistä seikoista sekä muiden tarjouksen antaneiden vastaavat tiedot tarjouksen antajien nimillä yksilöitynä.

Tilaaaja ja tarjoaja allekirjoittavat yhteistyösopimuksen, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintalaissa säädetty 21 vrk odotusaika on kulunut.

Lopullinen tilaajaa sitova kehitysvaiheen sopimus syntyy vasta, kun tilaaja ja tarjoaja ovat allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen.

2 Tarjouksen sisältö ja arviointi

2.1 Tarjous

Tarjoukset annetaan sähköisesti, jonka mukaan arvioidaan laadulliset tekijät ja hintaelementti.

2.2 Tarjoajan ja sen avainhenkilöiden vähimmäisvaatimukset

2.2.1 Tarjoajan vähimmäisvaatimus

Tarjoavan tahon tulee olla toiminut vähintään 5 vuotta alalla sekä toimijalla tai yhteenliittymän toisella osapuolella tulee olla kokemusta vastaavan suuruisista hankkeista (vähintään 7 000 m²).

Liitteeksi tarjoukseen tulee liittää selvitys referenssikohteista.

2.2.2 Avainhenkilöiden vähimmäisvaatimukset

Projektinjohtajan/vastuullisen vähimmäisvaatimukset:

Vähintään 7 vuoden työkokemus alalta, josta vähintään 5 vuotta projektinjohtotehtävissä, joista vähintään 2,5 vuotta vastaavan suuruisista hankkeista (vähintään 7 000 m²).
Liitteeksi tarjoukseen tulee liittää selvitys pätevydestä CV.

Työnjohtajan vähimmäisvaatimukset:

Vähintään 7 vuoden työkokemus alalta, josta vähintään 5 vuotta työnjohtotehtävissä, joista vähintään 2,5 vuotta vastaavan suuruisista hankkeista (vähintään 7 000 m²).
Liitteeksi tarjoukseen tulee liittää selvitys pätevydestä CV.

Pääsuunnittelijan vähimmäisvaatimukset:

Suunnittelutehtävän vaativuusluokka on RakMK A2:n A-luokkaa. Hankkeen vastuullisella pääsuunnittelijalla tulee olla vähintään RakMK A2:n määrittelemä A-luokan pätevyys. Hankkeen pääsuunnittelijan tulee täyttää rakennusvalvonnan edellyttämä pätevyysluokka toimia hankkeen pääsuunnittelijana. Liitteeksi tarjoukseen tulee liittää selvitys pätevydestä CV.

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tarjouksen asiakirjat laatineiden suunnittelijoiden yritykset, nimet ja ammattipätevyudet sekä voimassa oleva FISE-pätevyys tai muu sellainen selvitys, joka todistaa RakMK A2 suunnittelijoiden pätevyysvaatimusten täyttymisen.

Suunnittelijoiden tehtävät hankkeessa määräytyy RT-kortiston tehtäväluetteloiden mukaisista tehtävistä tehtäväluettelo PS RT 103254, tehtäväluettelo ARK12, tehtäväluettelo PIHA18 RT 10-11298 (Infra 053-710193, LVI 03-10628, KH X4-00661, Ratu RT 10-11298), tehtäväluettelo RAK18 RT 103087, tehtäväluettelo TATE18 RT 10-11290 (LVI 03-10620, KH X4-00654, Ratu RT 10-11290), liitteinen, Tehtäväluettelo GEO18 RT 103032 ja tehtäväluettelo AKU18 RT 103190.

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

2.3 Tarjouksen vähimmäisvaatimukset

Sijainti kilpailualueeksi hyväksytyllä Turun kaupungin alueella.

Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston kiinteistön/kiinteistöjen tontin tai tontin osan vähimmäispinta-ala on oltava sellainen, että suunniteltu rakennus tai rakennukset siihen mahtuvat paikoituksineen ja tontille/tonteille on oltava mahdollisuus sijoittaa liikenteellisesti ja toiminnallisesti kelvoinen kokoelmakeskus ja päätearkisto lisärakentamismahdollisuuksineen.

Lähtökohtaisesti tontilla tulee olla voimassa kokoelmakeskuksen rakentamisen mahdollistava asemakaava. Jos asemakaavan muuttaminen on tarpeellista, tarjoajan on ennen hankinnasta päättämistä esitettävä kaupunkisuunnittelun lausunnon sisältävä selvitys mahdollisuudesta asemakaavan muuttamiseen.

Tontilla on oltava valmius asentaa sähköpistokepaikkoja (1-5kpl) autoille mikäli näin suunnitteluvaiheessa todetaan. Tontilla olevien paikoitusalueiden ja tontin vuokra on sisällytettävä esitettävään vuokrahintalaskelmaan selkeästi eriteltynä. Tontilla tulee olla 2–5

sähköauton latauspistettä. Suunnitteluvaiheessa tontille/ rakennukseen tulee sijoittaa trukin/trukkien latauspiste. Lähtökohtaisesti lastausalueelle.

Lisäksi tontilla on oltava vähintään kahdeksan asiakashenkilöautopaikkaa (ei lämpöpistoketta).

Kokoelmakeskuksen käyttöön on osoitettava jätehuoltomääräykset täyttävä jätepiste, rakennusjätteen välisäilytys ja purunpoiston välisäilytys, mikäli purunpoisto toteutetaan ulkoisella säiliöllä.

Kokoelmakeskuksen lastauslaiturin tulee olla turvallisesti saavutettavissa nuppikuorma-autolla ja isolla pakettiautolla. Lastauslaiturin tulee olla sisään ajettavissa ja peruslämpöinen (vähintään +5 astetta). Lastauslaiturin ovi tulee saada kiinni auton rekan ollessa sisällä, joka mahdollistaa kuorman purkamisen hallituissa olosuhteissa. Tontin tulee olla saavutettavissa täysperävaunullisella rekalla.

Tilaluettelon huoneistoalan kokonaismäärä (hum 2) on minimivaatimus tarjottaessa 2 erillISRakennusta, jonka alittaminen on tarjouksen hylkäämisperuste. Mikäli tarjottu tila mahdollistaa rakentamisen kahteen tai kolmeen tasoon Ks. laajuusvertailu liite, huoneistoalaan lasketaan jokainen kerros erikseen huomioiden kuitenkin se, että suunnitelmaan tulee liittää varastotiloihin kulkuyhteys riittävän suurella ja kantavalla hissillä.

Tarjottaessa kokoelmakeskusta tai päätearkistoa erillISRakennuksina yksittäisten huonetilojen m²-määrät saavat poiketa tilaluettelon vaatimuksista seuraavasti:

Alle 50 hym² huonetilat saavat poiketa +/- 10 %

Yli tai yhtä suuri kuin 50 hym² huonetilat saavat poiketa +/- 20 %

Tarjottaessa 2 erillISRakennusta tarjouksen hyötytilojen kokonaishum²-määrä on kuitenkin oltava vähintään sama kuin liitteen 15 ja liitteen 16 tilaluetteloiden hyötytilojen loppusumma, eli tilaratkaisusta johtuvaa hum²-määrän alittamista sallitaan vain muiden tilojen osalta.

Tarjottaessa yhdistelmäRakennusta liitteessä 3 on esitetty tilat, joissa neliösäästöä saa tulla.

Rakentamismääräysten mukainen suunnittelu on minimivaatimus, jonka alittaminen esim. palomääräysten osalta muodostaa tarjouksen hylkäämisperusteen.

Rakennuksen suunnittelussa on erityisesti huomioitava palo- ja murtoturvallisuus.

Hankesuunnitelman tekstiosassa ja huonekorteissa kuvatut tilojen laatuvaatimukset (esim. hyllyjuoksumetrimäärät) ovat tarjouksen minimivaatimuksia. Jos tekstiosien ja tilaluettelon välillä on ristiriitaa tai tulkinnanvaraisuutta, seurataan tilaluetteloa ja huonekortteja.

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

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

Jos tekstissä ei ole mainittu jonkin vaatimuksen selkeää arvoa, esim. palo-osastoinnin paloluokkaa tai valaistuksen luksivoimakkuutta, tulee toteutuksen tavoitteeksi asettaa tarjoushetken hyvän rakennustavan ja tarjoushetkellä voimassa olevien rakentamismääräysten ja standardien kuvaama toimitilarakentamisen taso: esim. palontorjunnan suhteen

RakMK E1-2, tai valaistusvoimakkuuden suhteen standardi EN 12464-1 mainitsevat tavoiteluksimäärät.

2.3.1 Tontin sopivuuden esittäminen

Tarjoaja esittää ehdotuksen tontin/korttelin kartan, josta ilmenevät

- tonttien omistajat ja rajat,
- tonttien pinta-alat ja korkeudet sekä kokoelmakeskuksen käyttöön tuleva osuus niistä
- tontin/korttelin nykyinen asemakaava
- mahdollinen selvitys asemakaavasta tai selvitys asemakaavan muuttamisen mahdollisuudesta
- huoltoliikenteen lastauspaikat ja reitit mm. päätieverkolta.

2.3.2. Olosuhdevaatimukset

Museon kokoelmakeskuksessa sekä päätearkistossa on tiloja, joihin on määritelty huonekorttien mukaan jokin seuraavista olosuhdeluokista. Päätearkiston osalta arkistotilat toteutetaan arkisto määräysten ja ohjeiden mukaan, liite 11.

Tilojen olosuhteet pitää pysyä kokoelmakeskuksen tilojen (ks. huonekortit) osalta annetulla vaihteluvälillä, eivätkä ne saa ylittää alla ja vuokrasopimuksessa esitetyn riskienarvioinnin vähimmäisvaatimuksia.

Kokoelmakeskus olosuhdeluokat

Olosuhdeluokka	Kesä-/talviolosuhde	Lämpötila	Suhteellinen ilmankosteus
Olosuhde 0	Kesäolosuhde	22°C±2°C vuorok.	60 % ±5 % Rh vuorokaudessa
	Talviolosuhde	10°C±2°C vuorok.	40 % ±5 % Rh vuorokaudessa
Olosuhde 1JK	Jatkuva kesäolosuhde	21°C±2°C vuorok.	50 % ±5 % Rh vuorokaudessa TALVI 45 % ±5 % Rh vuorokaudessa
Olosuhde 1	Kesäolosuhde	20°C±2°C vuorok.	50 % ±5 % Rh vuorokaudessa
	Talviolosuhde	16°C±2°C vuorok.	45 % ±5 % Rh vuorokaudessa
Olosuhde 2	Kesäolosuhde	20°C±2°C vuorok.	30 % ±5 % Rh vuorokaudessa
	Talviolosuhde	16°C±2°C vuorok.	30 % +5 % Rh - saa pudota vapaasti talvikautena
Olosuhde 3		20°C±2°C vuorok.	<20 % +5 % Rh - saa pudota vapaasti talvikautena
Olosuhde 5		16°C±2°C vuorok.	35 % ±5 % Rh vuorokaudessa
Olosuhde 6		5°C±2°C vuorok.	35 % ±5 % Rh vuorokaudessa
Ei olosuhdemainintaa	Sisäilmasto ja ilmanvaihto asetuksen 1009/2017 mukaisesti		
Ilmansuodatus olosuhdeluokille 1-6	Seurataan SFS-EN ISO 16890 standardia. Otetaan huomioon tulevan kokoelmakeskuksen sijoituspaikka. Uusi standardi tekee mahdolliseksi arvioida ilmansuodattimen vaikutusta sisäilman laatuun, kun tunnetaan paikallisen ulkoilman hiukkasmaisen aineksen (PM, particulate matter) arvot. Tuloilmaluokan tulee olemaan SUP 1 ja SUP 2 välissä. Standardin EN 16798-3 mukaisesti suositellaan käytettäväksi lisäksi kaasusuodatinta täydentämään hiukkassuodattimia, etenkin valokuva-arkiston kohdalla tämä on vaatimus. Otetaan huomioon myös lisäsuositukset taloteknisten järjestelmien suojauksesta, koska järjestelmä sisältää kostutusta.		

Tilojen riskien arvioinnit ja vasteajat ovat kuvattuna liitteessä 8.

2.3.3 Laitteiden ja kalusteiden kuvaus

Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston tiloihin tulee erikoistiloja niin olosuhteiltaan kuin laitteiltaan. Suuri osa rakennuksen/rakennusten tiloista on säilytystiloja, jotka ovat joko arkistotasoista säilytystä tai kokoelmiensäilytystä olosuhdemäärityksillä. Näihin tiloihin tulee sijoittumaan mm. erityyppisiä kiinteitä siirtohyllyjä, jotka asennetaan peruskorjaamisen/ rakentamisen aikana.

Kokoelmakeskuksen tiloihin sijoittuu myös metalli ja puutyöverstaas työstökoneineen, sekä maalaamo, joka toteutetaan rakentamisen aikana. Jokaiselle konservioijalle on aineisto kohtainen konservointitila, johon sijoittuu kiinteää laboratoriotasoa erikoislaitteineen, vetokaappeineen ja kohdepoistoineen. Näihin tiloihin tulee myös sisäinen paineilmaverkosto sekä deionisoidun-veden sisäinen verkko laitteineen.

Toimintaa tulee tukemaan myös lastausalue, jossa kuormaussilta nostopöytäyhdistelmällä. Tiloissa röntgen/käsittelytila, eteistiloinen, jossa ohjataan laitetta sekä pimiötila ja monipuolinen valokuvaamisen/tallentamisen tilakokonaisuus studiotiloinen.

Tarkemmat laite ja tilakuvaukset tiloittain löytyy huonekorteista, liite 15 ja liite 16

2.4 Tarjouksien vertailuperusteet ja arviointikohteet

Edullisin tarjous määritetään tarjouksen kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella seuraavasti;

- Kokoelmakeskus ja päätearkisto arvioidaan hinta (50 %) - laatupisteityksellä (50 %), **taulukko 1** mukaan. Edullisin hinta saa pisteityksessä eniten hinta-arvioinnissa pisteitä.
- Koko vuokrahamanke/vuokrahamkkeet arvioidaan ja pisteitetään lopuksi saaduilla pisteillä keskenään
- Tarjoajan tulee tarjota joko 2 erillisrakennusta kokoelmakeskus ja päätearkisto tai yhdistelmärakennusta, jossa nämä kummatkin toiminnot ovat.

Tarjouksien ja tarjoajien vertailussa käytetään taulukon 1 ja 2 vertailuperusteita ja niiden painokertoimia.

Tarjouksen kunkin arviointikohdan sisältövaatimukset ja arviointiperusteet on esitetty alla olevissa taulukoissa.

Vastuunjakotaulukko tarjouspyynnön ja tulevan vuokrasopimuksen liitteeksi (Liite 9):
vuokranantaja – vuokralainen, kaupunki laatii taulukon.
Vastuunjako on voimassa koko vuokrakauden.

Arviointikohde: Museon kokoelmakeskus ja päätearkisto/ yhdistelmä rakennus	Painoarvo	
	Osuus %	Yht.
Hinta 50 % (maksimi x pisteet)		50 %
1. Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio	2 %	
2. Projektinjohtourakoitsijan palkkio % tavoitekustannuksista	2 %	
3. Suunnitteluhinta: kehitysvaiheen suunnittelu + toteutusvaiheen suunnittelu eriteltynä	2 %	
4. Vuokrahinta, €/m ² = yhteenlaskettu hinta + Ylläpitovuokra (lämmitys+ jäähdytys yms. (ks. vastuurajataulukko liite 9), korotus elinkustannusindeksillä) Selkeä erittely rakennuksittain tai yhdistelmä rakennuksena ja yhteenlaskettu hinta.	44 %	
Laatu 50 % (maksimi x pisteet)		50 %
5. Kustannusarvioanalyysi	3 %	
6. projektisuunnitelma	3 %	
7. Tontin käyttöluonnos 1:500 Pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset 1:200, luonnos	10 %	
8. Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston toimintojen sijoittelun toiminnallisuus, pohjapiirustukset	15 %	
9. Kunnossapitosuunnitelma	4 %	
10. Saavutettavuus ja sijainti alle 10 km Turun keskustasta (tilojen tulee sijaita Turussa)	15 %	
Yhteensä:	100 %	100 %

Taulukko 1. Tarjouksien vertailuperusteet ja painoarvot

1. Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio (euroa)

- kiinteä palkkio sisältää mm. seuraavat tehtävät:
 - o osallistuminen kehitysvaiheen suunnitteluun ja ohjaukseen tilaajan kanssa
 - ohjaus kohdistuu teknisiin suunnitteluratkaisuihin, niiden toteutuksen työturvallisuuteen sekä suunnitelma-asiakirjojen sisältöön ja ajoitukseen.
 - velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatutavoitteiden mukaisuus sekä niiden toteutettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi (hankintastrategia)
 - riskianalyysi
 - hankkii toteutussuunnitelmille tilaajan hyväksynnän ennen urakkasopimusta
 - toteutusvaihtoehtojen vertailulaskelmat
 - o tavoitehintakustannuksen laskeminen
 - o koulutus- ja terveystoimien kustannukset
 - o yleis- ja hallintokulut

Tähän kiinteään palkkioon tulee laskea mukaan, joko kahden erillisen rakennuksen kehitysvaiheen palkkiot tai yhdistelmärakennuksen kehitysvaiheen palkkio riippuen siitä kumpaa kokonaisuutta tarjoaa.

2. Projektinjohtourakoitsijan palkkio (%) tavoitehintakustannuksista

Projektinjohtopalkkioon sisältyy korvaus seuraavista kustannuksista ja vastuista:

- o projektinjohtourakan yleiskulut, riski ja kate
- o projektinjohtourakan vastattavat takuukustannukset (5 vuotta)
- o projektinjohtourakan oman toimintansa vastuuvakuutuskustannukset ml. omavastuut hallintokulut (hallinnon suorittamat ns. yritystehtävät ja hallinnon ITC-kulut)
- o projektinjohtourakan keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut palkanlisineen siltä osin, mitä ei nimenomaisesti ole sovittu sisältyväksi työmaan johto- ja hallintokorvauksiin sisältyviksi
- o koulutus- ja työterveyskulut
- o mahdolliset sopimussakot ja henkilöstölle mahdolliset maksettavat bonukset
- o Projektinjohtopalkkio on kiinteä, ellei hankkeen aikana muuteta tavoitehintaa.

Tähän kiinteään palkkioon tulee laskea mukaan, joko kahden erillisen rakennuksen kehitysvaiheen palkkiot tai yhdistelmärakennuksen kehitysvaiheen palkkio riippuen siitä kumpaa kokonaisuutta tarjoaa.

3. Suunnittelupalkkiot, kaikki valmiin suunnittelun edellyttämät tehtävät Suunnitteluvaihe (kehitysvaihe)

- ilmoitetaan tuntihinnat eri suunnittelualoista (h x h /€ = kokonaishinta)

- Pääsuunnittelu
 - Arkkitehtisuunnittelu
 - Rakennesuunnittelu (rakennesuunnittelu ja rakennusfysikaalinen suunnittelu)
 - LVI- suunnittelu
 - Rakennusautomaatiosuunnittelu
 - Sähkö- ja telesuunnittelu
 - Geosuunnittelu
 - Akustiikkasuunnittelu
 - Tietomallikoordinaattori
 - Erikoissuunnittelu
- kunkin osapuolen **suunnittelukokouksia x kpl** ja **toteutusvaiheeseen** liittyviä työmaakokouksia yms. matkoineen **x kpl** tilaajan ja urakoitsijan kanssa sisältyen myös erillispalaverit käyttäjien tmv. kanssa, suunnitteluun sisältyy suunnittelijoiden keskinäinen yhteydenpito ja suunnitelmien yhteensovittaminen erikseen. Tarjoajan tulee ottaa huomioon että kohde/kohteet ovat olosuhteiltaan hyvin vaativia ja mukaan suunnitteluvahvuuteen tulee laskea erikoissuunnittelijoita koskien mm. valokuvaamon studiotilaa, säilytys/kokoelma/arkistotiloja, röntgen tilaa sekä laboratoriotiloja, mikäli hankkeen edetessä ei toisin yhteisesti todeta. Tietomallipalaverit sisältyvät edellä mainittuihin määriin.

Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee suunnittelupalkkiot olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana. Yhdistelmärakennusta tarjottaessa toimintoja (päätearkisto, kokoelmakeskus) ei tarvitse eritellä vaan yksi hinta/suunnitteluala riittää annetun esimerkin mukaisesti.

Toteutuksen aikainen suunnittelu

- ilmoitetaan tuntihinnat eri suunnittelualoista (h x h /€ = kokonaishinta)
- Pääsuunnittelu
 - Arkkitehtisuunnittelu
 - Rakennesuunnittelu (rakennesuunnittelu ja rakennusfysikaalinen suunnittelu)
 - LVI- suunnittelu
 - Automaatiosuunnittelu
 - Sähkö- ja telesuunnittelu
 - Geosuunnittelu
 - Akustiikkasuunnittelu
 - Tietomallikoordinaattori
 - Erikoissuunnittelu

kunkin osapuolen **suunnittelukokouksia x kpl** ja **toteutusvaiheeseen** liittyviä työmaakokouksia yms. matkoineen **x kpl** tilaajan ja urakoitsijan kanssa sisältyen myös erillispalaverit käyttäjien tmv. kanssa, suunnitteluun sisältyy suunnittelijoiden keskinäinen yhteydenpito ja suunnitelmien yhteensovittaminen erikseen. Tarjoajan tulee ottaa huomioon että kohde/kohteet ovat olosuhteiltaan hyvin vaativia ja mukaan suunnitteluvahvuuteen tulee laskea erikoissuunnittelijoita koskien mm. valokuvaamon studiotilaa, säilytys/kokoelma/arkistotiloja, röntgen tilaa sekä laboratoriotiloja, mikäli

hankkeen edetessä ei toisin yhteisesti todeta. Tietomallipalaverit sisältyvät edellä mainittuihin määriin.

Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee suunnittelupalkkiot olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana. Yhdistelmärakennusta tarjottaessa toimintoja (päätearkisto, kokoelmakeskus) ei tarvitse eritellä vaan yksi hinta/suunnitteluala riittää annetun esimerkin mukaisesti.

4. Vuokrahinta

Tarjoajilta vaaditaan, että ilmoitettuihin vuokrahintoihin pitää sisällyttää seuraavat kustannukset alv 0 %:

- kiinteistöstä perittävä pääomavuokra sisältäen mm. seuraavat kulut
 - kiinteistöverot sekä tontin että vuokrattavan rakennuksen osalta
 - mahdolliset tontin vuokrakustannukset
 - kiinteistön vahinkovakuutukset
 - investointikustannus
 - rahoituskustannus
 - kiinteistön energiakustannukset
 - kiinteistösähkö (vuokraaja maksaa omien vuokratilojen käyttösähkön)
 - kaikki vuokrakaudella kiinteistöön tehtävät korjaus- ja uudistamistyöt sisältyvät pääomavuokraan, eivätkä nosta vuokraa.
 - Kiinteistö on pidettävä koko vuokrakauden ajan hyvässä kunnossa.
 - Hankinnan aikana tiloille asetetut tekniset olosuhdemäärittelyt (lämpö, kosteus yms.) tulee toteutua tiloissa koko sopimuskauden ajan.

5. Ylläpitovuokran hinta

- kiinteistöstä perittävä ylläpitovuokra, joka kattaa mm. seuraavat kiinteistöhoitokustannukset ks. myös vastuurajataulukko liite 9:
 - teknisten tilojen siivouskustannukset. (Vuokralainen vastaa omien tilojensa siivouksesta)
 - normaalin jätehuollon kustannukset (erikoisjäte Vuokralaisen kustannus)
 - Hiekkoitus, lumenpoisto ja pois kuljetus
 - nurmikon leikkaus ja muut kiinteistöhoitokustannukset
 - Vuokraajat maksavat omien tilojensa käyttöveden ja käyttösähkön

Tarjouksen antajan tulee tarjouksen osana antaa eritelty laskelma vuokrahinnan jakautumisesta yllä oleviin kohtiin. Tarjoaja sitoutuu siihen, että tätä hintaerittelyä tarvittaessa käytetään hinnan tarkistamisen perusteena lopullista sopimusta neuvoteltaessa. Tarjoukseen tulee liittää kunnossapitosuunnitelma mikä mahdollistaa tarjottavien tilojen pysymisen käyttötarkoituksen ja olosuhdeluokkien edellyttämässä kunnossa koko vuokrakauden ajan. Kunnossapitosuunnitelman tulee olla oikeassa suhteessa tarjottavien

tilojen kuntoon. Palveluntuottaja ja vuokranantaja sitoutuvat kunnossapitosuunnitelmaan, joka laaditaan voittaneen tarjoajan kanssa.

Kiinteistönhoitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Pohjana on tarjousvuoden keski-indeksi ja vuokra tarkistetaan kerran vuodessa joulukuussa keski-indeksin julkaisun jälkeen. Vuokra voi myös laskea eikä minkäänlaisia vähimmäiskorotuksia sallita.

Hankkeen mahdollisen viivästyksen johdosta tilaaja on oikeutettu perimään sopimussakkoa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisesti. Urakkasumman sijasta laskentaperusteena käytetään 20 vuoden yhteenlaskettua vuokrasummaa.

Sopimusta koskevat mahdolliset riidat ratkaistaan ensiasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Arviointikohde: Hinta	
	Tarjouksen sisältövaatimukset:
1.	Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee kehityspalkkiot olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana.
2.	Tarjoaja ilmoittaa toteutusvaiheesta (sisältäen takuuvaiheen) haluamansa PJU:n palkkion, x % tavoitekustannuksesta Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee palkkiot olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana.
3.	Suunnitteluhinta - kehitysvaiheen suunnittelu + toteutusvaiheen suunnittelu eriteltynä. Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee suunnitteluhinnat olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana.
4.	Vuokratarjoushinta sopimuskaudelle (laskukaava aiemmin esitetty kohta 2.4 Arviointikohde, painoarvo) Mukana vuokrassa: tuottovaatimus % x pääomakustannukset sekä ylläpitovuokra eriteltynä. Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee suunnitteluhinnat olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana.
	Arviointiperusteet: Halvin/pienin hinta/prosentti voittaa Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio (euroa),

	palkkioprosentin suuruus (%) suunnitteluhinta (euroa), vuokrahinta (euroa)
--	--

Taulukko 2. Tarjousten sisältövaatimukset ja arviointiperusteet

Arviointikohde: Kokoelmakeskus/ Laatu	
5.	<p>Kustannusarvio, analyysi</p> <p>Urakoitsija asiantuntemuksellaan selventää ja avaa tilaajalle tekemänsä tarjouksen hinnanmuodostusperusteita. Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee kustannusarvioanalyysi olla esitettyinä rakennuskohtaisesti sekä lyhyesti yhteenvetona.</p> <p>Arviointiperusteet Arvioidaan analyysin sisältöä, sen realistisuutta ja ratkaisuhakuisuutta käyttäen tarvittaessa ulkopuolista kustannusasiantuntijaa.</p>
6.	<p>Projektisuunnitelma</p> <ul style="list-style-type: none">• Kuvataan projektin johtaminen• kuvataan, miten päästään olosuhdevaatimukseen• olemassa olevan tilan kuvaukset peruskorjaus, lisä, - ja tai uudisrakennuskohde/kohteet• Kehitys- ja toteutusvaiheen resursointi ja aikataulut (perusteluineen)• Suunnittelun ohjaus• Yrityksen ja työmaan laadunvarmistusjärjestelmät• Riskianalyysi• Asiakkaiden (tilaajan ja käyttäjän) huomioiminen hankkeen kuluessa• Hankinnat• Käyttöönottonenettely <p>Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee projektisuunnitelma olla esitettyinä rakennuskohtaisesti.</p> <p>Arviointiperusteet Arvioidaan</p> <ul style="list-style-type: none">• Miten organisoidutaan• Aikataulujen sisältö välitavoitteineen• Tilojen kuvaamisen tarkastelu tarkoitettuun käyttöön saattamiseksi• Miten hoidetaan/ osallistutaan suunnittelun tilaajan tavoitteisiin ja ohjaamiseen• Yrityksen hanketta palvelevat ympäristö- ja laadunvarmistusjärjestelmät• Riskien ennakointi ja toimenpiteet• Miten asiakas osallistetaan hankkeeseen <p>Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta arvioidaan rakennuksien projektisuunnitelmat suhteessa 50/50 joiden tulos yhteen laskemalla saadaan pistemäärä tarjoajalle vertailuun.</p>

7.	<p>Tontin käyttöluonnos 1:500, Pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset 1:200, (suunnittelukartta, dwg-tiedosto+ sketch up-tiedosto liitteenä) luonnokset</p>
8.	<p>Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston toimintojen sijoittelun toiminnallisuus, pohjapiirustukset pohjakuvat (lisääaineistoa saa olla, mikäli tarjoaja katsoo siitä olevan hyötyä toiminnallisuuden arvioinnissa)</p> <p>Arviointiperusteet Arvioidaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arvioidaan toimintojen sijoitteluluonnosten sisältöä pohjakuvien sekä pisteytystaulukon mukaisesti, liite 3 • Tilojen toiminnallisessa suunnittelussa onnistuminen • Tilatehokkuus (mahdolliset neliösäästö ideat) ja yhteiskäyttöisyys rakennuksessa/rakennuksissa, koskien museon toimintojen sijoittelua. • Kokonaisuuden/kokonaisuuksien arkkitehtoninen luonne, koskien pohja-, leikkaus-, ja julkisivupiirustuksia. • Tontin toiminnallisuus, rakennuksen sijoittuminen sille, liikennöinnin helppous isoilla autoilla sekä liikennöintiin varatun alueen koko ja toimivuus. Koskien tontinkäyttöluonnosta.

Arviointikohde:	
9.	<p>Kunnossapitosuunnitelma</p> <p>Arviointiperusteet Arvioidaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelma ja sen uskottavuus • Esitys siitä miten olosuhteissa tullaan vuokra-aikana pysymään • Esitys palo ja murtosuojauksen varmistamisesta • Palveluiden/ kiinteistöhuollon toteuttaminen • Palveluiden vasteajat
10.	<p>Sijainti 10 km etäisyydellä Turun keskustasta (kauppatori), ehdoton vaatimus, että tilojen on sijaittava Turun kaupungin alueella.</p> <p>Arviointiperusteet</p> <p>Mikäli rakennuksen sijainti etäisyys 0-3 km = 10 pistettä</p>

<p>etäisyys 3,1 km < 6 km =7 pistettä etäisyys 6,1 km< 8 km = 4 pistettä etäisyys 8,1 km< 9,4 km = 1 pistettä etäisyys 9,5 km< 10,0 km = tarjouspyyntöä ei hylätä, mutta arvioinnissa tästä ei saa pisteitä. etäisyys 10,1 km < = tarjous hylätään</p> <p>Julkisen liikenteen läheisyys: Mikäli kohteeseen pääsee Turun ydinkeskustasta (0,6 km kauppatorista) vähintään 30min välein aikavälillä 8.00–16.00 arkipäivänä, saa tarjoaja tästä 3 pistettä. Bussipysäkin tulee sijaita korkeintaan 400 m päässä kohteesta. Mikäli tarjoaja on saanut jo etäisyydestä 10 pistettä ei pisteiden yhteenlaskettu summa kuitenkaan ylitä max. 10 pistettä.</p>
--

2.5 Tarjousten pisteytys

Arviointi: Museokokoelmatilat (HINTA)

Tilaja pisteyttää hintatarjoukset siten, että alhaisimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja saa 100 hintapistettä ja muiden tarjousten hintapisteeet lasketaan kaavalla:

$$\frac{\text{Halvin hinta (1.)} \times 100}{\text{Oma tarjottu hinta (1.)}} + \frac{\text{Halvin hinta (2.)} \times 100}{\text{Oma tarjottu hinta (2.)}} + \frac{\text{Halvin hinta (3.)} \times 100}{\text{Oma tarjottu hinta (3.)}}$$

Halvin hinta 1. = Halvimman projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen kiinteä palkkio (euroa)

Halvin hinta 2.= Halvimman hintatarjouksen projektinjohtourakoitsijan palkkio (%) tavoitehinnasta

Halvin hinta 3. = Halvimman hintatarjouksen suunnitteluhinta (euroa) (eriteltynä kehitys- ja toteutusvaihe)

Halvin hinta 4.= Halvimman hintatarjouksen kuukausivuokra (perusvuokra+ investointi+ kiinteistönhoito+ tuottovaatimus tai uudisrakennusinvestointi+ kiinteistönhoito+ tuottovaatimus)

Paras pistemäärä = Arviointikohdasta (1.-4) eniten pisteitä saaneen tarjoajan pistemäärä.

Arviointi: Museon kokoelmatilat (LAATU)

Tarjoajien saamat pisteet arviointikohteittain skaalataan siten, että arviointikohteesta parhaat pisteet saanut tarjous saa 100 vertailupistettä ja muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan kaavalla:

$$\frac{\text{Arvioitavan pistemäärä (5.–10.)} \times 100}{\text{Paras pistemäärä (5–10.)}}$$

Paras pistemäärä = 5. Kustannusarvioanalyysi

Paras pistemäärä = 6. Projektisuunnitelma

<i>Paras pistemäärä</i>	= 7. Tontin käyttöluonnos 1:500 ja Pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset 1:200, luonnos
<i>Paras pistemäärä</i>	= 8. Massoittelu ja museon toimintojen sijoittelun toiminnallisuus
<i>Paras pistemäärä</i>	= 9. kunnossapitosuunnitelma
<i>Paras pistemäärä</i>	= 10. sijainti

Arvioitavan pistemäärä = Arviointikohdista (5.–10.) ko. tarjoajan saama pistemäärä
Paras pistemäärä = Arviointikohdasta (1.–10.) eniten pisteitä saaneen tarjoajan pistemäärä.

2.6 Pisteytyksen yhteenveto

Kun kaikki tarjoukset on pisteytetty arviointikohteittain, kerrotaan skaalatut pisteet painoarvokertoimella arviointikohteittain ja lasketaan yhteen, jolloin saadaan tarjouksen pisteet. Saadut pisteet pyöristetään yhden desimaalin tarkkuuteen.

Lopullinen pisteytys edellä tehdyistä pisteytyksistä tehdään edellä kuvatusti.

Lopullisten pisteiden ollessa tasan otetaan käyttöön myös pisteiden desimaaliarvot järjestyksen määrittämiseksi. Jos pisteet ovat tasan kolmellakin desimaalilla laskettuna, halvemman palkkion tarjonnut tarjoaja valitaan.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä arviointikohteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on tilaajalla oikeus hylätä koko tarjous.

3 Tarjouksen jättäminen ja voimassaolo

Yhteistoimintaurakan hintatarjous on saavuttava tilaajalle kaikkine liitteineen sähköisesti Haahtela Pris -järjestelmän kautta. Hintatarjous tehdään ko. lomakkeelle täytettynä.

31.5.2021 klo 12.00 mennessä osoitteeseen:

Linkki: <https://www.haahtela.fi>

Tarjous on antajaansa sitova. Tarjouksen tulee olla voimassa 6 kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä. Tarjoaja ei saa lyhentää voimassaoloaikaa.

4 Tarjouspyyntöaineisto

Tarjouspyyntöön sisältyy seuraavat asiakirjat (ei tärkeysjärjestyksessä), tämän tarjouspyynnön lisäksi:

01_Kaupalliset asiakirjat, luonnokset:

Tarjouspyyntö:

	Tarjouspyyntö Museon kokoelmatiloista sekä päätearkiston tiloista
Liite 1	Kehitysvaiheen yhteistoimintasopimus (kehitysvaiheen kustannukset, jotka korvataan, mikäli ei siirrytä toteutusvaiheeseen)
Liite 2	vuokrasopimusluonnos (joka tehdään, kun toteutusvaihe on valmis ja rakennus hyväksytysti vastaanotettu ja käyttövalmis vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen nollavirheluovutuksella)
Liite 3	Hinnoitteluliite
Liite 4	Toimintakaaviot (Erikseen tehtävät luonnokset, jotka pisteytetään, tarjouspyynnön mukaisesti.)
Liite 5	Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013
Liite 6	Projektinjohtourakan tehtäväluettelo
Liite 7	Arviointilomake Laatu
Liite 8	Riskien arviointi ja vasteajat
Liite 9	Vastuurajataulukko
Liite 10	Rakennustapaselostus
Liite 11	MÄÄRÄYS JA OHJEET ARKISTOTILOISTA 1.3.2013 AL/19699/07.01.01.00/2012
Liite 12	Sinivierkerroin -ohje, Turun kaupunki
Liite 13	Turun kaupungin vaatimukset johtokartoituksille

Liite 14	Kuivaketju 10
Liite 15	Huonekortit kokoelmakeskus (ei oheistilat)
Liite 16	Huonekortit päätearkisto (ei oheistilat)
Liite 17	Tilaluettelo kokoelmakeskus
Liite 18	Tilaluettelo päätearkisto
Liite 19	Säilytystilojen laajuustarkastelu
Liite 20	Suunnitteluohjeet LVI
Liite 21	Suunnitteluohjeet automaatio, - sähkö, - ja telesuunnittelu
Liite 22	ESPD-lomake
Liite 23	Huoltokirjan laadintaohjeet, Granlund Manager
Liite 24	Turun kaupungin esteettömyysohje (luonnos)
Liite 25	Opasteohje
Liite 26	Turun kaupungin kulutusmittaroinnin suunnitteluohje

Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevia rakennuslakia ja - määräyksiä.

5 Tarjouspyynnön muut ehdot

5.1 Tarjouskieli

Tarjousasiakirjat tulee laatia suomen kielellä.

Tilaaajan ja tarjoajan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomeksi, neuvottelut käydään suomen kielellä.

5.2 Tarjouksien allekirjoittaminen

Tarjoajan tulee allekirjoittaa tarjous. Mikäli tarjoajana on ryhmittymä, jokaisen ryhmittymässä mukana olevan yrityksen tulee allekirjoittaa tarjous.

Jokainen tarjouksen liite on tarjoajan päivittävä ja allekirjoitettava tai merkittävä niihin tarjouksen antajan yksilöity tunnistet.

5.3 Vaihtoehtoiset ja rinnakkaistarjoukset

Tarjous tulee tehdä joko 2 erillisestä rakennuksesta tai yhdistelmä-rakennuksesta. Tilaaja ei hyväksy vaihtoehtoisia tarjouksia eikä rinnakkaistarjouksia.

5.4 Hankinnan jakaminen

Tarjous tulee tehdä joko kahdesta erillisrakennuksesta tai yhdistelmärakennuksesta. Tarjottaessa kahta erillisrakennusta, tarjouksen voi tehdä yhteenliittymä, jossa on mukana useampi osapuoli.

Tilaaaja tekee tarjousvaiheen jälkeen sopimuksen erikseen kummankin urakoitsijan tarjouksessaan (osallistumisilmoituksessa) esittämien suunnittelijoiden kanssa.

Urakoitsija(t) kokoaa asiantuntijaryhmän, jolloin yhteistyö tulee sujumaan mahdollisimman hyvin ja kaikki osapuolet sitoutuvat yhteistoimintaurakan tavoitteisiin parhaalla mahdollisella tavalla. Tästä syystä hankintaa ei voida jakaa osiin.

5.5 Asiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti hankinta-asiakirjat tulevat asianosaisia eli tarjoajia kohtaan julkisiksi sen jälkeen, kun hankintapäätös on tehty siltä osin kuin ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia. Muita tahoja kohtaan hankinta-asiakirjat tulevat julkisiksi sen jälkeen, kun sopimus on tehty siltä osin, kun ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia.

Tarjoajan on merkittävä selkeästi tarjoukseensa mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuudet. Tarjous kokonaisuudessaan ei voi olla liike- ja ammattisalaisuus.

5.6 Tarjouspalkkio

Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättämisestä tilaaaja maksaa tarjouspalkkion 10 000 €/tarjoaja, (alv 0 %). Tarjoajia valitaan maksimissaan kolme osallistumisilmoituksen mukaan.

5.7 Hankinnasta julkaistut ilmoitukset

Hankinnasta on tehty osallistumisilmoitus, joka on julkaistu Hilma – julkiset hankinnat ilmoituskanavalla www.hankintailmoitukset.fi xx.xx.2020.

5.8 Tarjouspyynnön tarkentamiset

Tilaaaja saattaa tarkentaa tarjouspyyntöä ja sen liitteitä lisäkirjeillä. Tarjoajia pyydetään vahvistamaan tarjouksessaan, että on vastaanottanut ja huomionnut mahdolliset lisäkirjeet.

5.9 Tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen

Tarjouksen peruutus voidaan hyväksyä, kun peruutusta koskeva kirje tai sähköposti, on saapunut tilaajalle ennen kuin tilaaja on aloittanut tarjousten avaamisen. Sähköpostilla tehty peruutus tulee vahvistaa samansisältöisellä kirjeellä.

Tilaaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) 80 §:ssä säädettyjä poissulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee hankintalain 80 §:ssä säädetty poissulkemisperuste, tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

Tilaaaja voi perustellusta syystä hylätä kaikki tarjoukset. Tilaaaja ilmoittaa hylkäämisestä ensi tilassa tarjouksen tekijöille.

Myöhästyneet tarjoukset, joita ei voida ottaa käsittelyyn, hylätään ja tuhotaan, kun yhteistoimintasopimus on allekirjoitettu.

5.10 Sopimuksen syntyminen

Tilaaaja tarkistaa tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta / jokaiselta tarjousryhmittymän yritykseltä tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006, "tilaajavastuulaki") 5 §:ssä ja 5a §:ssä tarkoitettut tiedot ennen yhteistoimintasopimuksen tekemistä. Tietojen tarkistamisen yhteydessä vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä että suomen kielelle käännettynä. Käännösten tulee olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisen antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja.

Tilaaaja tarkistaa ennen sopimuksen allekirjoitusta, ettei) ehdokasta tai tarjoajaa taikka sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsentä tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävää henkilöä ei ole rikosrekisteristä ilmenevällä lainvoimaisella tuomiolla tuomittu jostakin hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä säädetystä rikoksesta rangaistukseen.

Tarjous sitoo antajaansa. Tilaaajan puolelta sopimussuhde ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kirjallisen yhteistyösopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun hankintalain 129 §:ssä säädetty 21 päivän odotusaika on kulunut edellyttäen, että hankintapäätöksestä ei ole valitettu markkinaoikeuteen.

5.11 Lisätiedot

Lisätiedoista vastaa

Tilapalvelut:

hankepääällikkö, Pauliina Karjalainen, pauliina.karjalainen@turku.fi 040 5368227

hankepääällikkö, Tommy Gustafsson, tommy.gustafsson@turku.fi 040 1912382

6 Kehitysvaihe

6.1 Osapuolet

Tilaaaja ja tällä tarjouspyynnöllä hankittu urakoitsija, asiantuntijat ja suunnittelijat tekevät yhteistoimintasopimuksen.

6.2 Toteutuskäytännöt

Urakoitsija osallistuu yhdessä tilaajan kanssa aktiivisesti kehitys- ja toteutusvaiheeseen; suunnittelun ohjaukseen, toteutuksen suunnitteluun, sekä vastaa kustannusarvion ja tavoitekustannuksen laadinnasta.

Arkkitehti-, rakenne- ja talotekniikan suunnittelu toteutetaan mallintamalla. Malli toimii työkaluna kehitys- ja toteutusvaiheessa eri osapuolten välillä. Lopuksi tietomallista tehdään ylläpitomalli osaksi ylläpidon työkalua. Mallien yhteensovittamisesta vastaa pääsuunnittelija yhdessä tietomallikoordinaattorin kanssa.

Projektin aikana dokumenttien hallinnassa käytetään omistajan käyttämää projektipankkia. Projektipankkiin viedään kaikki hankkeen aikana syntyneet lähtötiedot, tutkimukset, selvitykset, asiakirjat, dokumentit, raportit, valokuvat, suunnitelmat ja tietomallit. Tilajalla tulee olla oikeus katsella/käyttää projektin materiaaleja. Lisäksi tilajalle pitää toimittaa pohjakuvat DWG muodossa kiinteistötietojärjestelmää varten. kiinteistötietojärjestelmään. Tilaja esittää asiakirjavaatimuksia liiteasiakirjoissa mm. loppudokumentaatiovaatimukset.

Yhteistoimintaurakalle on luonteenomaista tiivis, aktiivinen vuorovaikutus ja luottamuksellinen toiminta. Tämä edellyttää selkeän tehtävän asettelun, jota tarkistetaan vaiheittain ja tarpeen mukaan. Urakan pohjana on yhteistoimintasopimus. Työtavat voivat olla monimuotoiset; palaverit, pajatyöskentely, etätyöskentely, virtuaaliset kokoukset, 3d-raportointi, big room – käytäntö mm. Tavoitteena on edesauttaa avoimuutta, luottamuksen syntyä ja innovointia sekä nopeuttaa tiedonkulkua sekä edesauttaa sitä kautta riskien ennakoimista ja – hallintaa. Yhteistyö vaatii käyttäjien integrointia hankkeeseen ja osallistamista aikaisessa vaiheessa.

Luonnosten käyttö kehitysvaiheessa

Tarjouksen liitteenä voittaneen tarjoajan luonnokset eivät ole välttämättä lähtökohta kehitysvaiheen suunnittelulle. Kehitysvaiheessa alussa arvioidaan osapuolten kesken, voidaanko luonnoksia käyttää suunnittelun pohjana vai tarvitaanko enemmän ratkaisuvaihtojen tutkimista.

Sisällysluettelo

1.	Osapuolet	2
2.	Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus	2
3.	Vuokra-aika.....	3
4.	Kohteen rakentaminen, rakennuskustannukset ja vuokra.....	3
5.	Vuokran määrä.....	4
6.	Muut maksut ja Vuokralaisen sopimukset	6
7.	Arvonlisävero	7
8.	Vuokranantajan erityiset velvollisuudet.....	8
8.1.	Vuokranantajan velvollisuudet omistusmuodon ja lunastus- ja rakentamiskustannusten osalta	8
8.2	Sitoumus lunastuksen edellytysten varmistamiseksi ja erityiset laatuvaatimukset	8
9.	Taloudentarkastus.....	10
10.	Vuokrauksen kohteen kunto vuokra-ajan alkaessa	11
11.	Vuokrakohteen luovutuksen viivästys.....	11
12.	Vuokrauksen kohteen kunto-, hoito- ja seuranta vuokra-aikana	11
12.1	Vuokranantajan ja Vuokralaisen velvoitteet.....	11
12.2	Huoneiston kunto, kunnossapitotyöt ja vuokranalennukset sekä vahingonkorvaus	13
12.3	Seurantaryhmä	14
13.	Peruskorjaukset ja -parannukset	15
14.	Vuokraoikeuden siirto, edelleen- ja alivuokraus.....	16
15.	Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt	16
16.	Vuokralaisen lunastusoikeus ja sopimuksen purkuoikeus erityistilanteessa	17
17.	Menettely vuokra-ajan päättyessä	18
18.	Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen pätevyys	19
19.	Voimaantulo ja purkava ehto	20
20.	Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen	20
21.	Voimaantulo, päiväys ja allekirjoitukset.....	20

1. Osapuolet

Vuokranantaja

XOy (y-tunnus: xxx)
OSOITE

Puh:
Yhteyshenkilö:
sähköposti

jäljempänä 'Vuokranantaja'

Vuokralainen

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)
Tilapalvelut
Linnankatu 90

Yhteyshenkilö
Tilapalvelujohtaja xx
Museopalvelujohtaja
sähköposti

jäljempänä 'Vuokralainen'

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä jäljempänä 'Osapuolet' ja erikseen 'Osapuoli'.

2. Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus

Vuokrauksen kohteena ovat Liitteissä 17 ja 18. Tilaluettelossa yksilöidyn mukaiset x:n (y-tunnus: xxxx:n , "x") omistamat ja Vuokranantajan osakkeiden tai muun omistusmallin nojalla hallitsemat tilat osoitteessa xxx, xxx Turku (jäljempänä "Vuokrauksen kohde"). Yhteenlaskettu huoneistoala Vuokrauksen kohteessa on yhteensä xxx hm². Pinta-ala tiedot tarkistetaan rakentamisen päätyttyä. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrauksen kohde luovutetaan Vuokralaisen käytettäväksi Liitteiden 17 ja 18 tilaluettelossa yksilöidyn käyttötarkoituksen mukaisesti mm. Kaupungin päätearkisto, museokeskuksen kokoelma- ja toimistotiloiksi. Liitteenä x olevasta pohjakuvasta ilmeneviin käyttötarkoituksiin.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteissuostumusta käyttää Vuokrauksen kohdetta tai sen osaa muuhun kuin Liitteen 1 mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokranantaja vastaa siitä, että tiloja voidaan käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa mahdollisten yhteisten tilojen käyttöä koskevia määräyksiä. Kulkuyhteyksien samoin kuin poistumisteiden tulee olla aina vapaina ja käytettävissä, eikä niissä saa säilyttää tavaroita.

3. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on 20 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien, ellei Vuokrauksen kohdetta ole lunastettu Vuokralaisen toimesta kohdan 15 mukaisesti. Vuokrasopimus voidaan päättää määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymispäivään ilmoittamalla tästä kirjallisesti toiselle sopijapuolelle viimeistään kolmekymmentäkuusi (36) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymispäivää. Ellei vuokrasopimusta ole päätetty määräaikaisen vuokrakauden loppuun, vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana vuokralaisen puolelta 12kk ja vuokranantajan puolelta 36kk irtisanomisajalla.

Vuokranmaksuvelvoitteenalkamispäivä ja hallinnan luovutus:

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun Vuokrauksen kohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle täysin valmiina käyttöön otettavaksi ja kaikki viranomaisvaatimukset täytettyinä. Hallinnanluovutuksen tulee tapahtua viimeistään 30.6.2025 mennessä.

4. Kohteen rakentaminen, rakennuskustannukset ja vuokra

Kohteen muutostyöt/rakentaminen ja rakentamiskustannukset

Vuokranantaja toteuttaa kaupungin vuokraukseen tulevat Liitteinä 1-2 olevien suunnitelmien, rakennustapaselostuksen ja kaupungin laatuvaatimusten mukaiset tilat yhteensä xhm², open book -periaatteella toteutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti x €:n tavoitehinnalla kattohinnan ollessa x €. Mikäli rakentamiskustannukset ylittävät edellä mainitun kattohinnan, kaupungin pääomavuokra määräytyy kuitenkin laskettuna edellä mainitusta korkeintaan kattohinnasta jäljempänä kohdassa 5 ”Vuokran määrä” tarkemmin kuvatusti.

Tavoitehinnan alituksesta saatava hyöty jaetaan PJU:n ja Vuokranantajan kesken suhteessa 50/50. Mikäli tavoitehinta ylitetään, kustannukset jaetaan suhteessa Vuokranantaja/PJU 30/70. Kattohinnan ylityksestä kustannukset menevät täysimääräisesti urakoitsijalle. Selvytyden vuoksi todetaan, että kattohinta ei voi koskaan olla enemmän kuin ensimmäisessä vaiheessa tarjouskilpailua tarjottu investoinnin kattohinta ja vuokrasopimuksen enimmäishinta. Tosin sanoen, vuokrahinta lasketaan edellä mainittujen osuuksien mukaisesta hinnasta, vaikka tosiallinen kustannus olisi vähemmän tai enemmän. Kuitenkin enintään kattohintaan asti.

Esim. tavoitehinta on 2M€. Urakka maksaa 1,6M€ eli jää alle tavoitehinnan. PJU sopimuksen mukaan urakoitsija saa tavoitehinnan alituksesta 50 % ja tilaaja 50 %. Urakoitsija saa 200.000 € ja tilaaja 200.000 €, josta Vuokralainen saa täyden edun vuokraansa. Vuokrahinta vuokrakaudelle lasketaan tavoitehinnan alituksesta eli 1,8 M€. sta.

Selvytyden vuoksi todetaan, että jos Turun kaupunki on maksanut hankkeen kustannuksia ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista tai sen jälkeen, Turun kaupungin maksamia

määriä ei sisällytetä Turun kaupungin maksettavaksi hankkeen kustannuksina vuokrana eikä muunakaan maksusuutena.

Liitteenä oleviin suunnitelmiin vain Vuokralaisen vaatimuksesta tehtävillä muutoksilla on hintaa nostava tai laskeva vaikutus. Lisä- ja muutostöistä ja niiden vaikutuksesta hintaan on sovittava aina kirjallisesti etukäteen ennen töihin ryhtymistä. Mikäli töihin on ryhdytty ilman, että asiasta on sovittu edellä mainituin tavoin, vastaa lisä- tai muutostyön kustannuksista Vuokranantaja.

5. Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja elinkustannusindeksiin sidotusta ylläpitovuokrasta seuraavasti:

Pääomavuokra muodostuu x % pääomituksella Vuokrauksen kohteen todellisista toteutuskustannuksista, ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 4 mainittu kattohinta (muutostyöt/uudisrakentaminen) ja siihen mahdollisesti liittyvästä perusvuokrasta, joka on x euroa kuukaudessa. Perusvuokralla tarkoitetaan tässä olemassa olevan rakennuksen pääomavuokran määrää ennen siihen tehtäviä muutostöitä, jotka johtuvat siitä, että tilat räätälöidään Vuokralaisen tarpeita vastaaviksi tämän sopimuksen mukaisesti.

Ylläpitovuokra on x euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ylläpitovuokra vuokrakauden alussa ei saa ylittää tarjousvaiheessa ilmoitettua ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran määrää tarkastetaan toteutuneiden ylläpitokulujen mukaisesti takuuajana kaksi kertaa. Ensimmäisen kerran kun tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta on kulunut kaksi (2) vuotta ja toisen kerran, kun allekirjoituksesta on kulunut neljä (4) vuotta.

Vuokralaisen vuosivuokra on päätearkiston osalta kokonaisuudessaan kuitenkin enintään koko vuokrakauden ajan 385 000 € per vuosi (alv 0 %).

Ylläpitovuokra sisältää Vuokrakohteen lämmityksen ja jäähdytyksen kustannukset.

Ylläpitovuokra ja pääomavuokra eivät sisällä Kiinteistöyhtiön tai Vuokranantajan kuluja siltä osin, kun kulut:

- a) liittyvät Kiinteistöyhtiön tai rakennuksen muiden rakennusvaiheiden tai -osien kuin Vuokrauksen kohteen uudisrakentamiseen/korjaukseen, kiinteistöyhtiön hallinnassa olevien tilojen tai muita osakkaita/vuokralaisia palvelevan tilan uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen ja ylläpitoon mukaan lukien mm. korjaus-, kunnossapito- ja hoitokustannukset;
- b) liittyvät Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön yhtiöoikeudellisiin (kuten jakautuminen, osakevaihdot ja vastaavat) järjestelyihin tai Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan maanvuokrasopimuksen solmimiseen, asemakaavamuutokseen taikka vastaaviin kiinteistöoikeudellisiin järjestelyihin (kuten maanvuokrasopimuksen laadinta, tonttijako, lohkominen, rasite- tai yhteisjärjestely) (luettelo ei ole tyhjentävä),

- c) ovat Kiinteistöyhtiön/rakennuksen yhteisiä kustannuksia, mutta jotka neliömetrimäärään perustuvasta jyvityksestä poiketen ja Vuokrauksen kohteena olevien tilojen käyttötarkoitus huomioiden ovat objektiivisesti arvioiden perusteettoman suurelta osalta määritetty Vuokrauksen kohteen pääoma- tai ylläpitovuokrana maksettaviksi,
- d) ovat Kiinteistöyhtiön ja kolmannen tahon tai Kiinteistöyhtiön ja Vuokranantajan välisiin oikeudenkäynteihin, välimiesmenettelyyn, hallinnollisiin menettelyihin tai vastaaviin oikeusprosesseihin liittyviä kuluja tai kustannuksia taikka näiden valmisteluun liittyviä kustannuksia.

Vuokranantaja vahvistaa pääomavuokran ja ylläpitovuokran yhteenlasketun euromäärän per kuukausi erikseen tämän sopimuksen Liitteen 4 mukaisella vahvistuksella ennen hallinnan luovutusta.

Vuokran maksu ja laskutus:

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun kohde hyväksytyt käyttönotettavaksi ja hallintaoikeus tiloihin on siirtynyt vuokralaiselle.

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranmaksun eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) päivä.

Vuokranmaksun tai muun maksun taikka korvauksen viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle erälle kulloinkin voimassaolevan korkolain (1982/633) mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

Vuokralaskutus tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokran korottaminen

Vuokranantajan maksuvelvollisuuteen perustuvat muutokset:

Pääomavuokra on kiinteä koko määräaikaisen vuokrakauden. Määräaikaisen vuokrakauden jälkeen vuokraa voidaan korottaa perustuen niihin kustannuksiin, joita Vuokranantajalle aiheutuu määräaikaisen sopimuskauden jälkeen Vuokrakohteelle suoritettavista mahdollisista peruskorjauksista, -parannuksista ja uusimisesta Pääomavuokran korotuksen määrä vastaa summaa, joka saadaan, kun edellä esitettyjen kustannusten määrälle lasketaan x prosentin tuottovaatimus. Selvyyden vuoksi todetaan, että tuottoprosenttina käytetään samaa tuottoprosenttia kuin alkuperäisen vuokran perusteena on käytetty, ellei toisin sovita. Edellä mainituista toimenpiteistä tehdään ennen töihin ryhtymistä aina erillinen kirjallinen sopimus, jossa noudatetaan tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokralaiselle riittävän ajoissa edellä esitetyn mukaisesti muutetun vuokran uusi määrä, muutoksen perusteena olevat kustannukset

sekä maksuvelvollisuutensa alkamisajankohta. Edellä esitetyn mukaisesti muutettu vuokra astuu voimaan siitä lukien, kun Vuokranantaja on siitä ilmoittanut ja Vuokranantajalla on velvollisuus maksaa sen perusteena olevia kustannuksia suoritettun taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

Elinkustannusindeksi:

Ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen seuraavasti:

Vuokran määrä tarkistetaan kerran vuodessa helmikuun loppuun mennessä. Perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukautta aiemmin julkaistupisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden joulukuun pisteluku, tai jos sitä ei ole tarkistushetkellä vahvistettu, tarkistushetkellä voimassa oleva viimeksi vahvistettu pisteluku.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistuskuukautta välittömästi seuraavan maaliskuun alusta lukien. Tarkistus suoritetaan ensimmäisen kerran vuokranmaksuvelvoitteen alkamisvuotta seuraavan vuoden helmikuussa ja tarkistus astuu voimaan seuraavan maaliskuun alusta lukien.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle kirjallisesti vuokran uusi määrä ja sen peruste (indeksin muutos).

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lähinnä sopivaa indeksiä.

6. Muut maksut ja Vuokralaisen sopimukset

Vesimaksu:

Vuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle mittauksen perusteella Vuokrauksen kohteessa kulutetun kylmän ja lämpimän veden.

Mikäli Vuokranantaja maksaa Vuokrauksen kohteesta ennakkovesimaksua, peritään Vuokralaiselta kuukausittain kulloinkin voimassa olevaa ennakkovesimaksua vastaava määrä. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle ennakkovesimaksun määrän muuttumisesta ennen muutoksen voimaantuloa. Vuokralaisen maksamat ennakkovesimaksut ja sen todellinen kulutus täsmäytetään aina kalenterivuoden lopussa ja mahdollinen erotus eräännyy maksettavaksi seuraavan tammikuun viimeisenä päivänä.

Energia /Sähkö:

Vuokralainen sitoutuu tekemään sähkösopimuksen valitsemansa energiayhtiön kanssa omiin nimiinsä käyttösähköstä (ei kiinteistösähkö) ja täyttämään siitä johtuvat sopimusvelvoitteet.

Siivous, jätehuolto yms. palvelut:

Vuokralainen kustantaa ja tilaa itse Vuokrauksen kohteessa toimintansa ja ylläpitovastuunsa edellyttämät palvelut ja hyödykkeet liitteenä x olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vakuuttaminen:

Vuokralainen vastaa Vuokrauksen kohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta. Vuokranantajan on huolehdittava siitä, että vuokrat kohde on vakuutettu täydestä arvostaan.

Muut maksut:

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset Vuokrauksen kohteeseen tai vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan, siltä osin kuin ne kohdistuvat Vuokrauksen kohteeseen ja niiden peruste on syntynyt vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

7. Arvonlisävero

Vuokran ja kaikkien tässä sopimuksessa mainittujen maksujen ja korvausten määrät on esitetty arvonlisäverottomina ja niihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta sellaiseen käyttötarkoitukseen, joka mahdollistaa, että Vuokranantaja voi periä vuokran arvonlisäverollisena. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle viivytyksettä sellaisista muutoksista, jotka vaikuttavat Vuokranantajan mahdollisuuteen periä arvonlisäverollista vuokraa vuokrauksen kohteesta tai tietyistä sen osista. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi tästä edelleen mahdolliselle Kiinteistöasakeyhtiölle edellä mainitun ilmoituksen saatuaan. Jos Vuokralaisen toiminnan johdosta Vuokranantajalla ja/tai Kiinteistöyhtiöllä ei ole mahdollisuutta periä vuokraa kaikilta osin arvonlisäverollisena, ja tästä aiheutuu Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöasakeyhtiölle arvonlisäverokustannusta, Vuokralainen sitoutuu korvaamaan tällaisen arvonlisäverokustannuksen Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöasakeyhtiölle Vuokranantajan ja/tai Kiinteistöasakeyhtiön luotettavan selvityksen perusteella. Arvonlisäverokustannuksella tarkoitetaan tähän vuokraukseen kohdentuvien Vuokranantajan ja/tai Kiinteistöasakeyhtiön hankintojen vähennyskelvotonta arvonlisäveroa tai Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöasakeyhtiölle kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennyksen tarkistusvelvollisuudesta aiheutuvaa maksettavaa veroa. Jos Vuokralainen on huolehtinut edellä mainitusta ilmoitusvelvollisuudestaan Vuokranantajalle asianmukaisesti ja viipymättä, Vuokralainen ei ole velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöasakeyhtiölle mainittujen arvonlisäverokustannusten osalta mahdollisesti määrättäviä sanktioluonteisia maksuja (veronkorotukset, myöhästymismaksut tai viivästyskorot).

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että se itse sekä tilat mahdollisesti omistava Kiinteistöasakeyhtiö ovat sopimuksen voimaantuloon mennessä rekisteröityneet

arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja että hakeutumisketju säilyy katkeamattomana vuokrankohteen omistavasta mahdollisesta Kiinteistöyhtiöstä Vuokranantajaan saakka koko vuokrasopimuksen keston ajan. Mikäli Vuokranantaja laiminlyö tämän sitoumuksensa, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle aiheutuvan arvonlisäverokustannuksen Vuokralaisen laatiman luotettavan selvityksen perusteella.

8. Vuokranantajan erityiset velvollisuudet

8.1. Vuokranantajan velvollisuudet omistusmuodon ja lunastus- ja rakentamiskustannusten osalta

Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että mahdollisen Koy x:n yhtiöjärjestykseen/osakassopimukseen ei sisälly suostumus-, lunastus- tai myötämyyntioikeuksia koskevia ehtoja, jotka koskevat Vuokralaisen vuokraamia tiloja. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu siihen, että lunastustilanteessa Vuokranantajan osuus KOY:n mahdollisesta rahoitusvastikkeesta ei missään tilanteessa saa ylittää tässä sopimuksessa määritettyä rakentamisen kattohintaa. Vuokranantaja sitoutuu lyhentämään pankin yleisesti käyttämän lyhennysohjelman mukaisesti kulloinkin olemassa olevaa rahoitusosuuttaan yhtiölainasta/investointikustannuksesta. Edellä mainitut velvoitteet sitovat Vuokranantajaa huolimatta siitä, millaisella mallilla Vuokranantajan omistaa/hallitsee tiloja.

8.2 Sitoumus lunastuksen edellytysten varmistamiseksi ja erityiset laatuvaatimukset

Mikäli Vuokratilat eivät sijaitse kiinteistöyhtiömuotoisesti (keskinäinen kiinteistöyhtiö) hallinnoidussa kiinteistössä, mutta rakennuksessa/kiinteistöllä on muitakin toimijoita/vuokralaisia, Vuokranantaja sitoutuu siihen, että se tekee tarvittavat toimenpiteet ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta, joilla varmistetaan tässä sopimuksessa edellytetyt toimintatavat, vastuut ja vastuujakoperusteet kiinteistön toisten omistajien/käyttäjien kanssa mahdollistaen myös mm. sopimuksen mukaisen lunastusmahdollisuuden käytön. Mikäli olosuhteet tulevaisuudessa johtaisivat edellä kuvattuun tilanteeseen, Vuokranantaja vastaa siitä, että se tekee edellä kuvatut toimenpiteet. Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä Vuokranantajan on hyväksyttävä tähän liittyvät asiakirjat esim. yhtiöjärjestys/hallinnanjakosopimus Vuokralaisella, jotta Vuokralainen voi varmistua edellä mainitun velvoitteen täyttämistä.

Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Koy:n yhtiöjärjestykseen/hallinnonjakosopimukseen yms. sisältyvät vastikeperusteet ja muut yhtiöjärjestyksen määräykset vastaavat normaaleja, vastaavanlaisissa käyttötarkoituksissa ja tilanteissa yleisesti käytössä olevia kiinteistöyhtiön/osapuolten vastuunjakoperusteita ja määräyksiä ja turvaamaan muutoinkin tämän sopimuksen ehdot. Vuokranantaja sitoutuu olemaan antamatta yhtiökokouksessa suostumusta yhtiöjärjestyksen muutoksille, jotka lisäisivät Vuokrauksen kohteena olevan huoneiston / huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan maksuvelvollisuutta suhteessa muihin Kiinteistöyhtiön osakkaisiin tai toisiin osapuoliin tai olisivat muuten osakkeenomistajalle/Vuokranantajalle vahingollisia.

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti Vuokranantajalle kuuluvista velvoitteistaan mukaan lukien vastuista kiinteistöyhtiötä yms. kohtaan.

Vuokranantaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että kiinteistöyhtiötä/kiinteistöä hoidetaan huolellisesti ja rakentamista koskevissa sopimuksissa turvataan Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan oikeudellinen asema noudattamalla alalla yleisesti käytössä olevia sopimusehtoja sekä turvataan vähintään YSE 1998 mukaisin ehdoin Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan sopimusoikeudellinen asema. Vuokralaisella on oikeus asettaa omat valvojansa rakennustöille. Vuokralaisen omien valvojien asettaminen ei kuitenkaan vähennä Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan vastuuta rakentamisesta, vaan Kiinteistöyhtiö/Vuokranantaja vastaa edelleen täysimääräisesti rakennuttamisesta.

Mikäli Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan valvoja havaitsee poikkeaman kustannuksissa, toteutuksessa tai laskutuksessa, Kiinteistöyhtiöllä/Vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia siitä, että tieto poikkeamasta annetaan Vuokralaiselle tiedoksi viipymättä, poikkeaman syy selvitetään sekä menettely korjataan.

Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelun ohjauksesta. Vuokralaisella on oikeus tulla kuulluksi ja oikeus vaikuttaa tehtäviin suunnitteluratkaisuihin. Mikäli suunnitteluratkaisusta tulee ristiriita Vuokralaisen ja Vuokranantajan välille, riidat pyritään ratkaisemaan yhteisymmärryksessä hankkeen parhaaksi periaatteen mukaisesti. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen suunnitteluratkaisusta, osapuolet hankkivat asiasta kummankin osapuolen hyväksymän asiantuntijan lausunnon, jonka suositukseen osapuolet sitoutuvat.

Vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen kehitysvaiheessa tehtyjen suunnitelmien pohjalta sekä Vuokralaisen tarjouspyynnön ja kehitysvaiheen suunnitelmien ja laatuvaatimusten mukaisesti.

Arkistotilojen toteutuksessa tulee noudattaa voimassa olevia rakentamista koskevia asetuksia Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMK) sekä Kansallis-arkiston määräyksiä ja ohjeita arkistotiloista 1.3.2013, AL/19699/07.01.01.00/2012. Kokoelmakeskuksen toteutuksessa tulee noudattaa minimissään rakentamismääräyskokoelman ohjeita, Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMK).

Työ-, tulostus- ja taukotilan, tutkijasalin sekä eteis- ja käytävätilan pintamateriaalivalinnoissa tulee suosia sertifioituja ja hyväksi todettuja vähäpäästöisiä materiaaleja. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota näiden tilojen äänenympäristöön pintamateriaalien osalta: akustoivat alakatot, ääntä eristävät väliseinät ja akustoivat lattiamateriaalit.

Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat vastaavat käyttötarkoitusta liitteiden 15 ja 16 huonekorttien tilakohtaisien muutosten mukaisesti.

Tilat vuokrataan kohdan 2 ja liitteen x (tilaluettelo) mukaisiin käyttötarkoituksiin ja sen tarvitsemia tukitoimintoja varten. Liitteessä x merkityt tilat on tarkoitus saneerata tai rakentaa liitteessä x kuvattujen rakennustapaselosteen ja tilatyypikorttien mukaisesti siten, että tilat täyttävät voimassa tarjouspyynnön vaatimukset mukaan lukien mutta mitään poissulkematta mm. olosuhdevaatimukset. Vuokranantajan tulee noudattaa rakentamisessa rakennusluvan myöntämisvaiheessa voimassa olevia Euroopan unionin

suoraan velvoittavia säädöksiä, Suomen rakentamismääräyksiä ja -asetuksia sekä viranomaisten antamia määräyksiä ja suosituksia, kun alueelle rakennetaan uudisrakennus/saneerataan vanhaa rakennusta x mukaisella sijainnilla edellä mainittuja kriteereitä noudattaen. Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat ovat sopimuksen mukaiset koko vuokrasopimuksen keston ajan.

Sisäilman terveellisyys ja turvallisuus osalta edellytetään, että tilat peruskorjataan ja rakennetaan siten, että ne täyttävät työturvallisuuslain (738/2002) pykälät 32, 33, 34 ja työturvallisuusasetuksen (577/2003) pykälät 9 ja 10 soveltuvin osin.

Vuokrattavien tilojen ilmanvaihdon tulee vastata tarjouspyynnössä ilmoitettuja käyttötarkoituksia ja täyttää niiden erityispiirteiden edellyttämät vaatimukset sekä ilmamäärien että erityis- ja kohdepoistojen sijainnin ja toiminnan suhteen. Ilmamäärien tulee kunkin tilan osalta täyttää tilan käyttötarkoituksen mukaiset, ilmanvaihdon rakentamisen aikana voimassa olleet rakentamismääräysten vaatimukset. Korvausilman saanti tulee olla järjestettynä siten, ettei kohdepoistojen samanaikainen käyttö heikennä korvausilman laatua.

Ilmanvaihtolaitteistossa tulee olla asetuksen 577/2003 9§ (VNa työpaikkojen turvallisuus- ja terveysvaatimuksista) mukainen valvontajärjestelmä, joka ilmoittaa toimintahäiriöistä.

Ilmanvaihto tulee tarvittaessa voida pysäyttää palvelualueittain. Pysäytyskytkinten vaikutusalueet tulee olla merkittyinä kytkimen välittömässä läheisyydessä helppolukuisella tavalla. Ilmanvaihdon on toimittava siten, ettei työntekijöille aiheudu terveydellistä haittaa myöskään silloin, kun ilmanvaihto on pysähdyksissä.

Vuokranantaja vastaa tiloihin tarvittavan ATEX selvityksen teettämisestä ja selvityksen vaatimuksien mukaisten laitteiden (EX puhaltimet, valaisimet, sähkönjakelu ym.) hankinnasta.

9. Taloudentarkastus

Vuokranantajan on esitettävä asianmukaiset laskemat rakentamiskustannuksista ja muista sopimukseen perustuvista kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa nimetä ulkopuolinen taloudentarkastaja, jolla on oikeus tarvittavassa laajuudessa tutustua kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan kirjanpitoon kustannusten oikeellisuuden varmistamiseksi. Taloudentarkastajalla on oikeus tarkastaa Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan dokumentaatiota, joka on laadittu Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien tuottamista varten. Taloudentarkastaja saa luovuttaa tai ilmaista kyseisiä tietoja Vuokralaiselle vain siinä määrin kuin on tarpeen ja välttämätöntä hanketta koskevan asianmukaisen raportin antamiseksi ja siten, ettei toisen osapuolen ammatti- ja liikesalaisuuksia eikä salassapitosopimuksia vaaranneta eikä mahdollisesti soveltuvia pörssisääntöjä rikota. Tällaisen mahdollisen katselmuksen/auditoinnin suorittamiseksi tarkastajalle järjestetään pääsy kaikkeen tarkastuksen kannalta tarpeelliseen hanketta koskevaan Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan aineistoon ja tiloihin.

Jos Vuokralainen ei hyväksy Vuokranantajan esittämää laskelmaa, Vuokralaisen on toimitettava siitä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus sisältäen Vuokralaisen vaatimat muutokset ja niiden perustelut sekä Vuokralaisen oikeana pitämän vuokran määrä. Vuokralaisella on oikeus riitauttaa vuokran määrä ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluttua, kuitenkin viimeistään 6 kuukaudessa siitä, kun Vuokralainen on saanut taloudentarkastajan asiaa koskevan raportin ja Vuokranantajan kirjallisen vastauksen vuokralaisen vaatimiin muutoksiin ja niiden perusteluihin eikä asiassa ole saatu osapuolten välille sovinnollista ratkaisua.

10. Vuokrauksen kohteen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrauksen kohde luovutetaan vuokralaiselle täysin käyttöön otettavassa kunnossa ja viranomais määräykset täytettynä kohdan 2 mukaiseen ja tämän sopimuksen liitteissä vaadittuun käyttötarkoitukseen

11. Vuokrakohteen luovutuksen viivästys

Mikäli Vuokranantaja viivästyy tilojen luovutuksessa tässä sopimuksessa sovitusta aikataulusta, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan viivästyssakkoa kultakin alkavalta viikolta 1500 euroa per päivä, kuitenkin korkeintaan 50 päivältä.

Lisäksi Vuokranantaja on joka tapauksessa velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle syntyneet vahingot viivästyssakon ylittävältä osin.

12. Vuokrauksen kohteen kunto-, hoito- ja seuranta vuokra-aikana

12.1 Vuokranantajan ja Vuokralaisen velvoitteet

Vuokranantaja vastaa mahdollisen hoitovastikkeen maksusta Kiinteistöyhtiölle.

Vuokranantaja vastaa Vuokrauksen kohteen ylläpidosta, korjauksista ja uusimisesta mukaan lukien mutta mitään poissulkematta esimerkiksi runko-, lattia-, seinä- ja kattorakenteista sekä sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämpöverkon sekä muiden taloteknisten järjestelmien ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista liitteen x vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa, että tilojen sisäilmasto-olosuhteille (mukaan lukien tiloille tarjouspyynnössä ja liitteessä x asetetut erityisvaatimukset mm. kosteus-, lämpötilaolosuhteista) ja muille laatuvaatimuksille (liitteet x-x) tilatyypikohdittain asetetut vaatimukset toteutuvat koko vuokrakauden ajan. Vuokranantaja sitoutuu samalla liitteen x mukaisesti korvauksiin.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen ja laitteiden/järjestelmien kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa koko vuokrauksen keston ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista

kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Vastuu Vuokralaisen hankkimien järjestelmien, koneiden, laitteiden ja kalusteiden hoidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksista sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista on kaikilta osin Vuokralaisella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sen Vuokrauksen kohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrauksen kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokralaisen kustannuksella tälle kuuluvat tehtävät, mikäli tämä laiminlyö niiden hoitamisen eikä huomautuksen saatuaan ilman aiheetonta viivytystä ja kohtuullisessa ajassa korjaa tilannetta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa määräystenmukaisuudesta samoin kuin toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta luonnollista kulumista lukuun ottamatta.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle Vuokrauksen kohteessa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Ilmoitus on tehtävä ilman aiheetonta viivytystä vian tai puutteen ilmenemisen jälkeen.

Vuokralainen on muutoinkin aina velvollinen ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin vuokrauksen kohdetta uhkaavan vahingon estämiseksi tai sen rajoittamiseksi. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi suojaustoimia, viallisen laitteen / varusteen poiskytkemistä ja käytöstä pidättymistä sekä Vuokranantajan lisäksi ilmoitusta viranomaiselle ja mahdolliselle huoltoyhtiölle.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kohteen kiinteistöhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalveluiden hankkimisesta ja kustannuksista ja kustannuksista liitteenä x olevan vastuunjakotaulun mukaisesti.

Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muiden muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut työt sisältävät myös kiireelliset työt.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrauksen kohteen kiinteistöhoitotehtävät kiinteistöhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, pois lukien luku 2 käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistöhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistöhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokrauksesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

12.2 Huoneiston kunto, kunnossapitotyöt ja vuokranalennukset sekä vahingonkorvaus

Vuokra-alennusten osalta noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482) jäljempänä tässä sovituin täsmennyksin.

Mikäli tilojen kunto ei vastaa tässä sopimuksessa ja sen liiteasiakirjoissa ja palvelukuvauksessa edellytettyä tasoa, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle hyvitystä liitteen 8 mukaisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen hyvityksen ylittävältä osin. Muilta osin vuokrasopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta esim. oikeutta vuokranalennukseen, mikäli tiloja ei voida käyttää Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralaisen ja käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet ja puutteet kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantaja korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun puutteen tai virheen viipymättä. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantaja viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava teettämishetkestä kirjallisesti sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen aika virheen korjaamiseksi. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus hyvitykseen liitteen x mukaisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen hyvityksen ylittävältä osin ja/tai oikeus vuokranalennukseen siltä osin kuin tiloja ei ole voitu käyttää.

Mikäli ylläpitopalvelun taso ei vastaa tämän sopimuksen liitteessä x määriteltyä laatutasoa, osapuolet sitoutuvat sopimaan yhdessä seurantajakson, jonka aikana palvelun laatua seurataan Vuokralaisen ja Vuokranantajan toimesta yhdessä. Vuokranantajan on Vuokralaisen perustellusta vaatimuksesta vaihdettava Palveluntuottaja viipymättä toiseen palveluntuottajaan, mikäli seurantajakson kuluessa asia ei korjaannu. Seurantajakson pituus tulee määrittää suhteessa sopimusrikkomukseen tai laiminlyöntiin.

Mikäli ylläpitopalvelun laadussa on edellä mainittujen toimenpiteiden jälkeen edelleen virheitä tai puutteita, on vuokralaisella oikeus ottaa palvelu itselleen. Vuokralaisella on oikeus ottaa ylläpitopalvelu välittömästi hoidettavakseen ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokranantajalle. Tällöin vuokraa alennetaan vastaavasti.

Mahdollisia palvelupuutteisiin liittyviä hyvitysvaatimuksia tarkastellaan palvelukohtaisesti ja hinnan alennus lasketaan kyseessä olevan palvelun hintaosuudesta liitteen x mukaisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen hyvityksen ylittävältä osin.

12.3 Seurantaryhmä

Ennen sopimuksen alkamista Vuokralainen järjestää Vuokranantajalle suunnatun aloituskokouksen, jonka tavoitteena on varmistaa sopimuksen toimivuus. Kokouksessa esitellään sopimuksen sisältö ja ylläpitopalveluiden sisältö ja toteutus sekä laadunhallintajärjestelmään kuuluvat muut toimenpiteet sopimuskauden aikana. Tilaisuudessa käydään läpi mm. palvelukuvaukset, laadunvalvonnan periaatteet, yhteistoimintamallit ja muu yhteistyö. Vuokranantajan edustaja vastaa muistioiden dokumentoinnista ja tallentamisesta Vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla.

Tarvittaessa Vuokralainen järjestää Vuokranantajalle ja käyttäjäasiakkaiden yhteyshenkilöille suunnatun seurantakokouksen, jonka tavoitteena on varmistaa sopimuksen toimivuus tiloissa.

Ohjausryhmäkokous

Hankkeen rakentamisaikana Vuokralainen osallistuu hankkeen ohjausryhmätyöskentelyyn, jossa seurataan hankkeen etenemistä, kustannuksia ja raportoidaan olennaisista kustannusmuutoksista vuokrasopimusta solmittaessa tiedossa olleeseen kustannustasoon. Ohjausryhmässä käsitellään Vuokralaisten mahdolliset lisä- ja muutostyöesitykset, jolloin Vuokralaiselle ilmoitetaan muutoksen vuokravaikutus.

Sopimuksen voimassaoloaikana sopimuksen toimivuutta ja palvelun laatua seurataan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisissä vähintään puolivuositain pidettävissä seurantakokouksissa.

Seurantakokousten asialista:

- Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
- Edellisen kokouksen avoimet asiat ja niiden seuranta
- Seuranta ja valvonta
- Vuokralaisen ajankohtaiset asiat
- Vuokranantajan ajankohtaiset asiat
- Muut asiat
- Seuraava kokous
- Kokouksen päättäminen

Vuokranantajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen edellä mainituista tapaamisista.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä sopia myös muista seurannan mittareista.

Tavoitteena on sopimuksen laatutavoitteiden toteutumisen seuranta, arviointi sopimuksen voimassaoloaikana. Ohjausryhmän tehtävänä on seurata sopimuksen toteutumista ja Osapuolten tavoitteena on tarvittaessa tehdä tiloihin ja palveluihin liittyen yksimielisiä päätöksiä (tilojen korjausaikataulut, kalusteiden uusimissuunnitelma, sisäilma-asiat jne). Mikäli yksimielisiä päätöksiä ei saavuteta kahdessa peräkkäisessä kokouksessa jostakin aiheesta, viedään asian käsittely sopimuksen allekirjoittajien käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Ohjausryhmän kokoonkutsujana toimii Vuokralainen.

Ohjausryhmässä seurattavia asioita ovat:

- Saadut palautteet, raportista tulee ilmetä kohteeseen liittyvät palautteet sekä niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Toteutettujen asiakastytyväisyyskyselyjen tulokset (Vuokralaisen tai Vuokranantajan toteuttamat)
- Suoraan Vuokranantajalle tulleet palautteet sekä niiden hoitosuunnitelmat ja toteutuminen
- Suoritettujen laadunarviointien tulokset, hyväksytyjä ja hylättyjä arviointeja / kpl
- Vähäistä suuremmat laatupoikkeamat ja niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Merkittävät poikkeamat ja niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Laatuun liittyvät hyvitykset (€)

Kerran (1) vuodessa ohjausryhmässä tarkastellaan edellisen vuoden toteuma edellä mainituista seurattavista asioista.

Vuokranantaja vastaa laadunhallintaan liittyvän tiedon, kuten kokous- ja palaveripöytäkirjojen sekä laaturaporttien dokumentoinnista ja tallentamisesta Vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla.

Laadunhallinnan ja palautteiden avulla kerättyä tietoa hyödynnetään palveluiden kehittämisessä ongelmien ennaltaehkäisemiseen, korjaaviin toimenpiteisiin ongelmien ilmetyä, sekä toiminnan jatkuvaan kehittämiseen. Kumpikin Osapuoli nimittää ohjausryhmään yhtä monta edustajaa (vähintään kaksi (2)). Vuokralaisen edustaja toimii puheenjohtajana ja Vuokranantajan edustaja sihteerinä. Vuokranantajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen tapaamisista.

13. Peruskorjaukset ja -parannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista.

Peruskorjauksella tarkoitetaan erillisenä suhteellisen suurena hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa alkuperäistä laatutasoa nostamatta uusitaan kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuksen osakokonaisuus, joka on saavuttanut teknistaloudellisen elinkaarensa lopun siten, ettei sitä säännöllisellä ja kohtuullisilla ylläpitoon kuuluvilla hoidolla ja kunnossapidolla tai vuosikorjauksilla voida saattaa sen käytöltä kohtuullisesti edellytettävään kuntoon. Tässä tarkoitettuja peruskorjaushankkeina toteutettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vesikaton uusiminen, ulkovaipan uusiminen, ulkoikkunoiden ja -ovien kokonaisvaltainen uusiminen tai LVISA -keskuslaitteiden/verkostojen uusiminen ja taloautomaatiojärjestelmien uusiminen.

Mikäli Vuokralainen havaitsee peruskorjaustarpeita, tulee sen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.

14. Vuokraoikeuden siirto, edelleen- ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus, ilman Vuokranantajan lupaa, siirtää vuokrasopimus tai osa siitä ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet yhtiölle, joka kuuluu Vuokralaisen kanssa samaan konserniin.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja edelleenvuokrata Vuokrauksen kohdetta ilman Vuokranantajan lupaa. Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle edelleenkin kaikista Vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvista velvollisuuksista kuin omistaan, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Jos Vuokranantaja on antanut luvan koko vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle ainoastaan tilanteessa, jossa Vuokrakohteen hallintaan oikeutetut osakkeet luovutetaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen siirronsaajalle. Vuokranantajan on varattava Vuokralaiselle kohdan 16 xx mukainen mahdollisuus Vuokrakohteen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastukseen ennen osakkeiden luovutusta siirronsaajalle.

15. Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan suorittaa vuokra-aikana Vuokrauksen kohteessa sellaisia omasta toiminnasta johtuvia korjaus-, parannus- tai muutostöitä (jäljempänä ”Muutostyöt”).

Mikäli Vuokralainen haluaa vuokra-ajan kuluessa tehdä tai teettää vähäistä merkittävämpiä Muutostöitä, on sen aina ilmoitettava Muutostöistä kirjallisesti etukäteen Vuokranantajalle. Vähäistä merkittävämpi on esimerkiksi Muutostyö, jonka suorittaminen saattaa vaikuttaa Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön vastuulla oleviin Vuokrauksen kohteen osiin tai Vuokrauksen kohdetta ympäröiviin Kiinteistöyhtiön rakennuksen tiloihin ja niiden käyttöön. Ilmoituksen tulee sisältää asianmukainen selvitys Muutostyön laadusta ja laajuudesta. Vuokranantajalla on ilmoituksen saatuaan oikeus ainoastaan terveyteen tai turvallisuuteen liittyvästä syystä kieltää Muutostyön suorittaminen. Mikäli Vuokranantaja haluaa käyttää kielto-oikeuttaan, on sen ilmoitettava kiello perusteineen Vuokralaiselle neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa Vuokralaisen ilmoituksen vastaanottamisesta lukien. Kiellon sijasta Vuokranantajalla on vastaavassa ajassa oikeus perustellusta syystä asettaa Muutostyön suorittamista koskevia työtapo-, laatu-, aikataulu-, ja vastaavia vaatimuksia, jolloin Muutostyö on sallittua suorittaa vain niiden mukaisesti. Edellä mainittujen vaatimusten tulee olla kohtuullisia ja välttämättömiä ottaen huomioon Muutostyön laatu- ja laajuus.

Vuokralainen vastaa kaikista tekemiensä tai teettämiensä Muutostöiden asianmukaisesta sekä lupien ja määräysten mukaisesta suorittamisesta, kustannuksista sekä niiden vaatimista viranomaisluvista ja tarkistuksista. Mikäli Vuokranantaja on edellyttänyt edellä kuvatuksi työtapo-, laatu-, aikataulu yms. vaatimuksia, vastaa

Vuokranantaja antamistaan ohjeista. Vuokranantaja sitoutuu käytettävissään olevilla kohtuullisilla keinoilla myötävaikuttamaan siihen, että Kiinteistöyhtiö hakee Muutostöille tarvittavat viranomaisluvat tai antaa Vuokralaiselle valtakirjan hakea tarvittavat viranomaisluvat.

Mikäli Vuokralainen rikkoo edellä Muutostöistä sovittua, on Vuokranantajalla milloin tahansa oikeus poistaa Muutostyöt ja ennallistaa Vuokrauksen kohde Vuokralaisen kustannuksella, paitsi siinä tapauksessa että 1) tämä olisi Vuokralaisen kannalta kohtuutonta ottaen huomioon laiminlyönnin seuraukset ja vaikutukset Vuokralaiselle tai 2) muutostyöstä ei aiheudu Vuokranantajalle haittaa tai vahinkoa.

16. Vuokralaisen lunastusoikeus ja sopimuksen purkusoikeus erityistilanteessa

Vuokralaiselle syntyy oikeus lunastaa Vuokranantajalta kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet/tilat tai osa niistä, kun vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut kymmenen (10) vuotta. Lunastusoikeus syntyy aina x (x) vuoden välein ja viimeisen kerran kohdan 4 mukaisen määräaikaisen vuokra-ajan päättyessä.

Lisäksi Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus aina silloin, kun Vuokranantaja kirjallisesti ilmoittaa aikeestaan luovuttaa millä tahansa tavalla Vuokrauksen kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet/tilat tai osa niistä kolmannelle, joko sovitusta kauppahinnasta tai jäljempänä tässä sopimuksessa sovittuna lunastushintana. Lunastaja saa valita lunastushinnan määrittävän.

Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus myös silloin, kun Vuokranantajan x osakkaissa tapahtuu mikä tahansa muutos esimerkiksi osakekauppojen tai yritysjärjestelyiden seurauksena. Vuokranantajan on velvollisuus ilmoittaa tällaisesta osakkaiden muutoksesta viipymättä Vuokralaiselle. Tällöin lunastushinta on jäljempänä tässä sopimuksessa sovittu lunastushinta.

Lisäksi lunastusoikeus syntyy, mikäli Vuokranantaja laiminlyö veloitteensa koskien suostumus-, lunastus- ja myötämyyntilausekkeitä kohdassa 8.1 ja 8.2 tarkemmin kuvatusti tai kattohinnan sisällyttämisen yhtiöjärjestykseen ja/tai osakassopimukseen.

Mikäli Vuokranantaja toteuttaa osakkeiden/tilojen luovutuksen varaamatta Vuokralaiselle tässä sovittua mahdollisuutta lunastukseen tai laiminlyö huolehtia siitä, että yhtiöjärjestykseen ei sisälly suostumus-, lunastus- tai myötämyyntilausekkeitä tai vuokrattuja tiloja koskevan kustannusvastuunrajausten (kattohinta) sisällyttämistä yhtiöjärjestykseen ja/tai osakassopimukseen on Vuokranantaja velvollinen maksamaan 500.000 euroa sopimussakkoa. Tämän lisäksi Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot täysimääräisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus päättymään välittömien oikeusvaikutuksien. Selvyyden vuoksi todetaan, että vahingona tulee korvata esim. muuttokustannukset ja kaikki ne vahingot, joita Vuokralaiselle aiheutuu uusien tilojen hankinnasta esim. korkeamman vuokran yms. muodossa.

Vastaavasti Vuokranantaja on velvollinen maksamaan yllä kuvatusti sopimussakkoa ja vahingonkorvausta, mikäli se laiminlyö kohdassa 16 mainitun veloitteensa. Lisäksi

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömin oikeusvaikutuksin.

Mikäli Vuokranantaja laiminlyö jonkun muun kuin edellä erikseen mainitun velvoitteen, laiminlyöntiin sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä on, että Vuokralainen on täyttänyt kaikki tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erääntyneet velvoitteensa.

Vuokralaisen lunastusoikeus on kulloinkin voimassa kuusi (6) kuukautta sen syntymishetkestä lukien. Mikäli Vuokralainen ei sanotun kuuden kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoita Vuokranantajalle käyttävänsä lunastusoikeuttaan, on lunastusoikeus rauennut. Selvyyden vuoksi todetaan, että syntymishetkellä tarkoitetaan hetkeä, jolloin Vuokralainen sai tietää lunastukseen oikeuttavasta perusteesta kirjallisesti.

Lunastushinta on Vuokrauksen kohteen Vuokrasopimuksen lunastushetkellä voimassaolevan pääomavuokran vuotuinen määrä pääomitetun x (%) prosentilla. Esimerkkilaskelma, jossa pääomavuokra on a euroa / hm^2 :

a euroa $\times x$ hm^2 (neliömäärä tarkistettava vastaamaan toteutuvaa neliömäärää) $\times 12$ kuukautta = b € (vuotuinen pääomavuokra)

b € / $0,0x$ = c euroa (lunastushinta)

Lunastushinta on velaton.

Muista lunastuksen ehdoista Osapuolet neuvottelevat erikseen.

17. Menettely vuokra-ajan päättyessä

Mikäli Vuokralainen ei ole kohdan 16 mukaisesti lunastanut Vuokrauksen kohteen hallintaan oikeuttavia osakkeita, noudatetaan vuokra-ajan päättyessä seuraavaa:

Vuokrakohteen tyhjentäminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistettava Vuokrauksen kohteesta ja/tai kiinteistöosakeyhtiön alueelta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omistama omaisuus, jota ei tässä sopimuksessa tai muutoin ole sovittu jäävän Vuokranantajalle.

Vuokranantajalle jäävät aina kaikki Vuokrauksen kohteen alkuperäisvarustukseen tai sen korvanneeseen varustukseen kuuluva irtaimisto ja tavarat. Lisäksi Vuokranantajalle jäävät kaikki Vuokralaisen Muutostöinä Vuokrakohteeseen lisäämät kiinteät kalusteet, laitteet ja vastaavat. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa kalusteet (esim. hyllyjärjestelmät), koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Omaisuus, joka Vuokralaisella olisi oikeus ja velvollisuus poistaa Vuokrauksen kohteesta, mutta jota ei ole poistettu viimeistään vuokra-ajan päättymispäivän kuluessa, siirtyy

korvauksetta Vuokranantajan omistukseen. Vuokranantajalla on tällöin harkintansa mukaan oikeus huolehtia sen hävittämisestä Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakohteen siivous ja muu puhdistaminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymispäivän loppuun mennessä siivottava, puhdistettava, korjattava ja muutoinkin tarvittavin toimin ennallistettava Vuokrauksen kohde siihen tasoon, että se on luovutettavissa Vuokranantajalle luonnollista kulumaa lukuun ottamatta sitä hyvää kuntoa vastaavana, jossa se on luovutettu Vuokralaisen hallintaan, ja mihin kuntoon se vuokra-aikana tehdyillä luvallisilla Muutostöillä ja/tai Vuokranantajan töillä saatettu.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö edellä esitetyn velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus teettää Vuokrauksen kohteen edellä sovittuun kuntoon ja tasoon saattamisen edellyttämät puhdistus-, siivous-, korjaus- tms. ennallistamistyöt Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrauksen kohteen hallinnan luovuttaminen: Vuokralaisen on luovutettava Vuokrauksen kohteen hallinta Vuokranantajalle vuokra-ajan päättymispäivää seuraavana arkipäivänä klo. 12.00 mennessä.

Huoneiston hallinta katsotaan luovutetuksi, kun kaikki Huoneiston avaimet on luovutettu Vuokranantajan yhteyshenkilölle tai hänen määräämälleen.

Vaikka Vuokralaisen hallintaoikeus päättyy vuokra-ajan päättyessä, jatkuvat sen tämän sopimuksen mukaiset maksuvelvollisuudet, kunnes Vuokrakohteen hallinta on edellä sovitun mukaisesti luovutettu.

18. Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen pätevyys

Muutokset tähän vuokrasopimukseen on tehtävä Osapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kummankin Osapuolen toimivaltaisen henkilön allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen jokin ehto todettaisiin pätemättömäksi, ei tämä merkitse koko vuokrasopimuksen pätemättömyyttä. Mikäli pätemättömäksi todetulla ehdolla katsotaan olevan olennainen merkitys vuokrasopimuksen ehtojen muodostaman kokonaisuuden tai Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta, Osapuolet sitoutuvat muuttamaan pätemätöntä ehtoa siten, että uusi pätevä ehto vastaa taloudellisilta ja juridisilta vaikutuksiltaan mahdollisimman tarkasti alkuperäistä ehtoa.

Tähän vuokrasopimukseen kuuluvat tämän vuokrasopimuksen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat, jotka muodostavat Osapuolten välisen vuokrasopimuskokonaisuuden:

1. Tämä vuokrasopimus
2. Vastuunjakotaulukko, palvelukuvaukset
3. Tilaluettelo, Rakennustapaselostus ja laatuvaatimukset, Vahvistus vuokrakohteen valmistumisajankohdaksi, Vahvistus vuokran määräksi, Vahvistukset vuokra-alueen vastaanotto

4. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995 muutoksineen)

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä kuvattu.

Mikäli tähän sopimuskokonaisuuteen tulee muutoksia, on tämä vuokrasopimus päivitettävä siten, että kyseiset muutokset tulevat huomioiduksi.

19. Voimaantulo ja purkava ehto

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy yli 3 kuukautta eikä viivästyminen johdu Vuokralaisen puolella olevista seikoista, Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus ilmoittamalla purkamisesta kirjallisesti Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluessa purkuperusteesta tiedon saatuaan.

20. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensi asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

21. Voimaantulo, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena (2) yhtäpitävänä kappaleena, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Turussa .päivänä kuuta 2020

Oy

Turun kaupunki

LIITTEET :

- 1) Tilaluettelo
- 2) Rakennustapaselostus ja laatuvaatimukset
- 3) vastuujataulukko
- 4) Vahvistus vuokraohteen valmistumisajankohdaksi
- 5) Vahvistus vuokran määräksi
- 6) Vahvistus vuokra-alueen vastaanotto

Vastuunjakotaulukko ja palvelukuvaukset?



Museon kokoelmakeskuksen ja päätearkiston vuokrahankkeen kehitys- ja toteutusvaiheen yhteistyösopimus

YHTEISTOIMINTASOPIMUS

LUONNOS 9.11.2021



YHTEISTOIMINTASOPIMUS

Museon kokoelmakeskuksen ja Turun kaupungin päätear- kiston vuokrahankkeen kehitys- ja toteutusvaiheesta

1. Sopimuksen osapuolet ja vastuuhenkilöt

Tilaaaja

Turun kaupunki (y-tunnus: xxx) jäljempänä myös "Tilaaaja" tai "Vuokralainen"
Sopimuksen vastuuhenkilö: Leevi Luoto, Juhani Ruohonen, xx

Tekniset asiat: xxx

ja
xxx Oy

xxx (y-tunnus: XX), jäljempänä myös "xx tai Vuokranantaja"

Sopimussyhteyshenkilö: xx

Projektinjohtourakoitsija/Konsultti (PJU)

xOy (y-tunnus: xx)

Sopimussyhteyshenkilö: xx

Projektipäällikkö

Sopimuksen vastuuhenkilö: xx

Suunnittelupäällikkö

Sopimuksen vastuuhenkilö: xx

Talotekniikkavastaava

Sopimuksen vastuuhenkilö: xx

Jäljempänä myös urakoitsija tai X Oy tuo mukanaan jo kehitysvaiheeseen seuraavat suunnittelijat, jotka ovat mukana yhteistyösopimuksessa. Selvytyden vuoksi todetaan, että X Oy tuo kehitysvaiheeseen myös muuta tarvittavat suunnittelijat, jotta kehitysvaiheessa voidaan suunnitella tilat siten, että suunnitelmilla voidaan edetä toteutusvaiheeseen.



Pääsuunnittelija

xx Oy (y-tunnus: xx) (Pääsuunnittelija)
Jäljempänä myös suunnittelija tai Palveluntuottaja

Sopimuksen vastuhenkilö: xx

Arkkitehtisuunnittelija

xxOy (y-tunnus: xxxx) (Arkkitehtisuunnittelija)
Jäljempänä myös suunnittelija tai Palveluntuottaja

Sopimuksen vastuhenkilö: xx

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tätä yhteistoimintasopimusta liitteineen on tarkoitus soveltaa Museon kokoelmakeskuksen ja päätearkiston vuokrahankkeessa, jossa hankkeen keskeisten osapuolten välille solmitaan tämä yhteistoimintasopimus.

Lisäksi X Oy:n ja muiden tämän sopimuksen osapuolien välille tehdään kahdenvälisiä sopimuksia, joissa noudatetaan YSE 1998 yleisiä sopimusehtoja tai KSE 2013 yleisiä sopimusehtoja. Edellä mainitusta poiketen suunnittelusopimukset solmitaan jo kehitysvaiheessa siten, että suunnittelusopimukset päättyvät kehitysvaiheen jälkeen, mikäli Turun kaupunki päättää olla siirtymättä toteutusvaiheeseen.

Kokoelmakeskus ja päätearkisto toteutetaan Vuokranantajan toimesta projektinjohtourakkana, mikäli Turun kaupunki päättää tehdä vuokrasopimuksen Vuokranantajan kanssa. Ensimmäisessä vaiheessa osapuolet tuottavat Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston suunnitelmaratkaisun, jossa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon seuraavat seikat:

- Toteutussuunnitelma siitä, miten kokoelmakeskus ja päätearkisto toteutetaan (suunnitelmaratkaisun tekniset tavoitteet ja toteutus ja niihin liittyvä suunnittelu, työvaiheet ja -järjestelyt, aikataulut jne.);
- Toteutussuunnitelman riski- ja mahdollisuuskartoitus;
- hankintasuunnitelma
- suunnitelmaratkaisua ja Toteutussuunnitelmaa vastaava hankkeen tavoitehinta;
- projektiryhmän ja johtoryhmän työjärjestyksen laatiminen
- vastuunjakotaulukon laatiminen sikäli kuin tarjouspyynnön vastuunjakotaulukko edellyttää täsmennyksiä tai vähäisiä hankintalain sallimia muutoksia

Jos Turun kaupunki hyväksyy kehitysvaiheen lopputuloksena syntyvän toteutussuunnitelman sisältäen hankkeen sisällön, laajuuden ja kustannukset ja tilaaja päättää siirtyä toteutusvaiheeseen, se tekee Vuokranantajan kanssa vuokrasopimuksen. Vuokranantaja puolestaan tekee projektinjohtourakoitsijan kanssa Hankkeen toteuttamiseksi projektinjohtourakkasopimuksen.

Mikäli Turun kaupunki päättää siirtyä hankkeessa toteutusvaiheeseen, Kokoelmakeskus ja päätearkisto toteutetaan Projektinjohtosopimuksen perusteella kehitysvaiheessa määritellyn toteutussuunnitelman/suunnitelmien ja tavoitekustannusten mukaisesti.

Mikäli Turun kaupunki päättää kehitysvaiheen päättymisen jälkeen, ettei se halua edetä toteutusvaiheeseen, maksaa Turun kaupunki X Oy:lle kahdenvälisessä konsulttisopimuksessa määritellyt korvaukset. Tilaaja ei maksa osapuolille muita korvauksia.

Tämä yhteistoimintasopimus menee pätevyysjärjestyksessä toiseksi vuokrasopimuksen ollessa pätevyysjärjestyksessä ensimmäisinä.



Yhteistoimintasopimuksen osapuolina ovat Turun kaupunki, X Oy, projektinjohtourakoitsija ja suunnittelijat (pää-, arkkitehtisuunnittelijat).

3. Sopimuksen tavoitteet ja sisältö

Tässä yhteistoimintasopimuksessa sovitaan kaikkia osapuolia yhteisesti koskevista periaatteista ja pelisäännöistä sekä luodaan puitteet kehitysvaiheen ja koko hankkeen toteuttamiseksi Turun kaupungin asettamissa tavoitteissa. Sopimuksen perimmäinen tavoite on mahdollistaa hankkeen toteutus Turun kaupungin määrittämien tavoitteiden ja reunaehtojen mukaisesti siten, että kunkin osapuolen etu on ensi sijassa toimia koko hankkeen hyväksi.

Suorittaessaan tämän sopimuksen mukaisia tehtäviä Osapuolet toimivat seuraavasti:

- Osapuolet suorittavat kaikki vaikutusmahdollisuuksiensa piirissä olevat tehtävät oikein ja tarkoituksenmukaisesti, jotta kaikki Osapuolet voivat suorittaa velvollisuutensa tämän sopimuksen ja sen liiteasiakirjojen mukaisesti, ja jotta hanke voi saavuttaa tämän sopimuksen mukaiset tavoitteet;
- Osapuolet tuovat avoimesti esille kaikki mahdolliset eturistiriidat, jotka ovat olemassa tai saattavat tulla esille kehitysvaiheen tehtävien toteuttamisessa ennen kuin osallistuvat mihinkään päätökseen, johon ristiriita liittyy;
- Osapuolet tuovat esille kaikki tiedossaan olevat asiat, joita tarvitaan Hankkeen toteutuksessa sekä päätöksenteossa;
- Osapuolet toimivat tavalla, joka johtaa Hankkeen kannalta parhaaseen lopputulokseen; sekä
- Osapuolet toimivat oikeudenmukaisesti, järkevästi ja rehellisesti.

4. Hankkeen keskeiset tavoitteet

Turun kaupunki on kuvannut hankkeen toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet hankesuunnitelmassa ja tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Näiden lisäksi tilaaja on asettanut hankkeelle seuraavat erityistavoitteet, joihin tarjoaja on sitoutunut tarjouksessaan:



Avaintavoite	Urakan tavoitteet
Toteutuskustannukset	Hankkeen kiinteä perusvuokra ilman muutostöiden kustannusta on x euroa/kk (olemassa oleva rakennus). Muutostöiden/uudisrakennuksen toteutuksen tavoitehintaa (rakentamisen urakkahinta sisältäen suunnittelun ja suunnittelunohjauksen) on x € (alv 0%) (Haahtela- ind x, hintataso xx) sisältäen projektinjohtopalkkion, työmaanjohto- ja hallintokorvauksen, hankintakustannukset, tavoitepalkkion ja takuun ajan kustannukset). Kustannuksia tarkistetaan suunnittelun aikana sekä töiden valmistuttua. Hankkeen ehdoton kattohinta on kuitenkin x euroa (tarjouksen mukaisesti). Lisäksi ylläpitovuokran kattohinta tarjouksen mukaisesti on x euroa/kk. Ylläpitovuokra sidotaan tarjouspyynnön mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Valmistuminen	Rakennus on vastaanottotarkastettu ja kalustettuna valmis käyttöön viimeistään kesäkuussa 2025.
Turvallisuus	Rakennus toteutetaan turvallisesti ilman tapaturmia, kuolemantapauksia, osapuolten aktiivinen osallistuminen työturvallisuusasioihin koko hankkeen ajan.
Käyttöönotto	Rakennus luovutetaan käyttöön valmiina käyttöönotettavaksi siten, että rakennus on hyväksyttävästi vastaanotettu ns. nollavirheluovutuksena ennen vuokra-ajan alkamista. Takuu-aika on 5 vuotta.
Energiatohokkuus	Luokka A
Ympäristöluokitus	*** (kolme tähteä minimi vaatimus) RTS tai vastaava
Kosteus yms	Hyvän rakennustavan mukaiset käytänteet, RT-kortiston määritykset sekä huonekorteissa osoitetut olosuhteet tiloittain tulee täyttyä.
Olosuhdevaatimukset	Huonekorteissa osoitetut olosuhdeluokat tiloittain tulee täyttyä.

Hankkeen johtoryhmä seuraa tavoitteiden toteutumista jatkuvasti siten, että varmistutaan niiden saavuttamisesta niin taloudellisten kuin laadullisten tekijöidenkin suhteen.

5. Hankkeen toimintamalli ja eteneminen

Kehitysvaiheessa osapuolet tekevät yhteistyössä X Oy:n hankkeeseen nimeämien asiantuntijoiden kanssa Hankesuunnitelman ja suunnitteluratkaisun, jota tukee sekä ratkaisun mukainen yleissuunnitelma ja vaadittavat rakennuslupa-asiakirjat ja toteutussuunnitelmat. Suunnittelun kanssa limittyvän tuotannosuunnittelun ja -valmistelun tuloksena saadaan yksityiskohtainen toteutusaikataulu, tavoitehintaa ja koko hankkeen yhteinen projektisuunnitelma. Hankesuunnitelma viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen toteutusvaiheen suunnittelun aloittamista.



Tilaaaja päättää kuultuaan asiassa muita osapuolia siitä, milloin hankkeessa voidaan esittää toteutusvaiheeseen siirtymistä. Osapuolten tavoitteena on, että suunnitelmien valmiusaste ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä on niin hyvä, että niiden pohjalta voidaan määrittää realistinen tavoitehinta. Kaavan tulee mahdollistaa suunniteltu rakentaminen tai Vuokranantajalle tulee olla myönnettynä poikkeuslupa, joka mahdollistaa tontille rakentamisen suunnitelman /suunnitelmien mukaisesti.

Mikäli Turun kaupunki päättää siirtyä hankkeen toiseen vaiheeseen, Turun kaupunki ja Vuokranantaja tekevät vuokrasopimuksen, jonka mukaan Vuokranantaja toteuttaa vaaditut rakennustyöt kehitysvaiheessa kehitettyjen suunnitelmien, toteutussuunnitelman ja projektisuunnitelman mukaisesti.

Mikäli osapuolille syntyy ristiriitaa vuokrasopimuksen ja/tai suunnitelmien, toteutussuunnitelman sisällöstä, tulkinnaissa käytetään apuna tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

6. Osapuolten tehtävät

Yhteiset tehtävät

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat osallistumaan hankkeen eri vaiheisiin ja niiden suunnitteluun yhteistyössä muiden osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolet luovuttavat hallussaan olevia tietoja sopimuksen mukaisten tavoitteiden toteuttamiseksi huomioiden kuitenkin osapuolen liike- ja ammattisalaisuuksiin sekä pörssilainsäädännön noudattamiseen liittyvät rajoitukset. Osapuolet sitoutuvat toimimaan hankkeen parhaaksi koko hankkeen ajan.

Osapuolet sitoutuvat suorittamaan tehtävät:

- a) *huolellisesti, asiantuntevasti ja tehokkaasti tiiviissä ja avoimessa yhteistyössä;*
- b) *niin, että luvattu laatu saavutetaan toteutusasiakirjassa olevien laatuvaatimusten ja valvontasuunnitelmien mukaisesti;*
- c) *sopimuksen mukaisessa aikataulussa;*
- d) *noudattaen lainsäädäntöä, määräyksiä, viranomaisohjeita ja työehtosopimuksia sekä hankkeessa tehtyjä päätöksiä, ja velvoittaen myös Osapuolten alihankkijat ja muut sopijakumppanit noudattamaan niitä;*
- e) *tavoitteena saavuttaa tai ylittää ne tavoitteet, jotka Tilaaaja on asettanut Hankkeelle tai jotka on esitetty toteutusasiakirjoissa ja muissa osapuolten mahdollisesti laatimissa asiakirjoissa; ja*
- f) *varmistaen, että Osapuolet eivät riko suojattuja immateriaalioikeuksia.*
- g) *toteuttaen turvallisen työympäristön ja pyrkivät ehkäisemään vahinkoja ja onnettomuuksia.*
- h) *noudattaen hankinnoissa kokonaistaloudellisesti edullisinta vaihtoehtoa, ellei toisin sovita*
- i) *noudattaen kaikkia työsuojeluun liittyviä lakisääteisiä vaatimuksia, toteutusasiakirjassa mainittuja ohjeita, suunnitelmia ja menettelytapoja sekä otettujen vakuutusten ehtoja.*

Osapuolten tehtävät

Kehitysvaiheessa X Oy tekee suunnittelijoiden kanssa sopimukset Hankkeen hankesuunnitelman ja toteutussuunnitelmien laatimiseksi. X Oy vastaa suunnittelusta suunnittelijoiden kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti. X Oy johtaa suunnittelua yhteistoiminnassa Turun kaupungin ja urakoitsijan kanssa etukäteen asetettujen tavoitteiden perusteella.

Turun kaupunki antaa urakoitsijan käyttöön tarvittavat tiedot ja myötävaikuttaa tarvittavien analyysien tekemisessä. X Oy antaa urakoitsijan käyttöön yhteisesti laaditut suunnitteluasiakirjat. Turun kaupunki ei tee yhteistoimintasopimuksen voimassaolon aikana samasta hankkeesta sopimusta kolmannen



osapuolen kanssa. Turun kaupunki maksaa X Oy:lle yhteistoimintasopimuksen aikaisten tehtävien hoidosta kehitysvaiheessa tämän sopimuksen x kohdassa määritellyn korvauksen ja toteutusvaiheessa Vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellysti korvaukset Hankkeen kustannuksista.

Turun kaupunki ja X Oy sekä urakoitsija yhdessä määrittävät tarpeelliset tutkimukset, joita projekti edellyttää. Lopullinen päätäväältä hankkeesta on aina Turun kaupungilla, joka määrittää urakassa sovellettavan laatutason ja laajuuden.

PJU:n toteutusvaiheen tehtävät, vastuut ja muut sopimusehdot on määritelty erillisessä projektinjohdourakkasopimuksessa, joka tehdään Vuokranantajan ja PJU:n välille, mikäli Turun kaupunki päättää siirtyä toteutusvaiheeseen

Toteutusvaiheen aikaiset vakuutukset on määritetty tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Suunnittelijat ja urakoitsija/konsultti

Suunnittelijat vastaavat suunnitelmien tekemisestä erillisten suunnittelusopimusten ja tarjouspyynnön mukaisesti. Tämä lisäksi suunnittelijat noudattavat lisäksi tässä sopimuksessa määritettyjä yleisiä tavoitteita ja periaatteita. Suunnittelusopimukset tehdään X Oy:n ja suunnittelijoiden välille.

Konsultin/urakoitsijan kehitysvaiheen tehtävät on määritelty erillisessä konsulttisopimuksessa ja toteutusvaiheen tehtävät projektinjohdourakkasopimuksessa. X Oy tekee nämä sopimukset urakoitsijan kanssa. Turun kaupunki tekee toteutusvaiheeseen siirryttäessä ainoastaan vuokrasopimuksen X Oy:n kanssa. Muiden sopimusten tekemisestä vastaa X Oy. X Oy vastaa siitä, että sen sopimukset on laadittu siten, että ne vastaavat tarjouspyyntöasiakirjojen ja vuokrasopimuksen vaatimuksia. Lisäksi X Oy vastaa siitä, että sopimuksin turvataan se, että rakentamisessa ja suunnittelussa noudatetaan rakennusluvan myöntämisvaiheessa voimassa olevia Euroopan unionin suoraan velvoittavia säädöksiä, Suomen rakentamismääräyksiä ja -asetuksia sekä viranomaisten antamia määräyksiä ja suosituksia.

7. Kaupallinen malli ja kannustinjärjestelmä ja kehitysvaiheen kustannusten korvaaminen

Kaupallinen malli kuvaa periaatteet, joilla palkitseminen ja kannustavuus hankkeessa toteutetaan.

Kaupallinen malli jakautuu suoriin kustannuksiin, palkkioon ja tavoitehintamekanismiin. Tavoitehintamekanismin avulla hankkeen kokonaiskustannukset pidetään tavoitehinnan mukaisina. Jos toteutusvaiheen kustannukset ylittävät tai alittavat tavoitehinnan, ylitys tai alitus jaetaan Turun kaupungin, Vuokranantajan ja urakoitsijan kesken tarjouspyynnössä sovitussa suhteessa.

Toteutusvaiheen kaupalliset ja juridiset ehdot sovitaan yksityiskohtaisesti osapuolikohtaisissa sopimuksissa, mutta seuraavassa listataan kaupallista mallia koskevia yleisiä sääntöjä sekä kehitysvaiheen kustannusten käsittely.

Kaupallinen malli

- Hankkeen alussa asetetaan toteutukselle ajalliset ja taloudelliset puitteet.
- Kehitysvaiheen tuloksena saadaan täsmennetyt sisällölliset tavoitteet, aikataulu välitavoitteineen, ylläpitovuokra sekä PJU:n tavoitehinta.

PJU:n tavoitehinta sisältää hankkeen kaikki kustannukset pois lukien kehitysvaiheen kustannukset. Kustannusraportointi perustuu tavoitehintaan ja on avointa projektiryhmässä siten, että kaikilla on kokonaiskuva hankkeen kokonaiskustannuksista.



- Tavoitehinta (PJU) ja ylläpituvuokra määritetään kehitysvaiheessa ja solmittavassa vuokrasopimuksessa kuvataan tavoitehinnan ylityksen ja alituksen jakosuhte ja mahdollisen perusvuokran määrä
- Yhteiset tavoitteet tulee sisällyttää merkittävien aliurakoitsijoiden sopimuksiin, jotta toimintamalli pe-riytyy kaikille osapuolille.

Kehitysvaiheen kustannusten korvaaminen

Kehitysvaiheen lopuksi Tilaaja joko päättää siirtyä hankkeessa toteutusvaiheen kautta (rakentaminen) vuokrasopimukseen tai mikäli hankkeen kustannukset ylittävät tarjousvaiheen kustannukset tai Tilaaja mistä tahansa muusta syystä haluaa keskeyttää hankinnan (hankkeen etenemiselle pitää saada päätäjien hyväksyntä), hanke keskeytetään ja Tilaaja ja tarjoaja maksavat siihen mennessä kertyneet kehitysvaiheen kustannukset puoliksi 50 % /50 %. Tarjoaja ei ole oikeutettu muuhun korvaukseen, kuin mitä **kehitysvaiheessa on sovittu korvattavaksi**.

Tilaaja maksaa X Oy:lle tässä sopimuksessa ja tarjouspyynnössä kuvattujen tehtävien suorittamisesta tarjoajan tarjouksen mukaisesti kehitysvaiheessa yhteensä x euroa (alv 0%) (X Oy:n ja Suunnittelijan kehitysvaiheen kustannukset).

Maksu tapahtuu seuraavien tavoitteiden hyväksytyä suoritusta vastaan (täsmennetään tarvittaessa ennen sopimuksen tekoa):

- hankintasuunnitelma tehty: x euroa
- Toteutussuunnitelman riski- ja mahdollisuuskartoitus tehty: x euroa.
- toteutussuunnitelma tehty: x euroa
- suunnitelmaratkaisua ja Toteutussuunnitelmaa vastaava hankkeen tavoitehinta las-kettu; x euroa
- mahdollinen vastuunjakotaulukon täsmentäminen: x euroa

Laskuista on käytävä ilmi laskituksen perusteet ja laskut tulee laatia niin, etteivät ne sisällä lain mukaan salassa pidettäviä tietoja.

Laskutus- yms. lisiä ei hyväksytä.

Maksut maksetaan laskun perusteella. Lasku erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluttua hyväksyttävän laskun saapumisesta. Viivästyskorko on enintään kulloinkin voimassa olevan korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

Laskutus tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

8. Hankkeen organisointi ja johtaminen

Hankkeen ylin päättävä elin on *johtoryhmä*, johon kuuluvat Turun kaupungin X Oy:n, PJU:n ja suunnittelijaosapuolten edustajat, jotka eivät ole hankkeen päivittäisissä operatiivisissa tehtävissä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii Turun kaupungin nimeämä edustaja.

Johtoryhmä kokoontuu joka toinen kuukausi tai tarpeen mukaan.

Johtoryhmän tehtäviä ovat ainakin:

- hankkeen tavoitteiden asettaminen ja niiden toteutumisen varmistaminen
- hankkeen etenemisen seuraaminen, raporttien ja palautteiden käsittely
- hankkeen johtotason organisointi ja sen muutoksista päättäminen
- hankkeen yhteistoiminnan toimivuuden varmistaminen ja mahdollisten erimielisyyksien ratkaiseminen, jos niitä ei ole kyetty ratkaisemaan projektiryhmässä.



Hankkeen operatiivisesta johtamisesta vastaavat *museokeskuksen kokoelmatilojen ja päätearkiston projektiryhmät*, johon kuuluvat kunkin osapuolen kyseisen hankkeen projektipäälliköt (Turun kaupungin, X Oy:n, PJU:n ja suunnittelijoiden projektipäälliköt). Projektiryhmät kokoontuvat kerran kuukaudessa tai tarvittaessa. Kokouksista pidetään pöytäkirjaa, jonka projektipäälliköt varmentavat allekirjoituksillaan. Sen keskeinen tehtävä on hankkeen tehtävien ohjaaminen ja koordinointi. Hankkeen johtamisesta vastaa kokonaisuutena *X Oy:n edustaja*, joka johtaa ko. projektiryhmää ja toimii sen puheenjohtajana tai vaihtoehtoisesti PJU:n projektipäällikkö niin sovittaessa. Lisäksi toimintaa koordinoidaan työryhmien sisäisissä ja niiden välisissä kokouksissa.

Projektiorganisaatio, osapuolten tehtävät ja kokouskäytännöt kuvataan tarkemmin yhdessä laadittavassa projektisuunnitelmassa ja siihen kuuluvassa tehtäväjakolistassa.

9. Käyttöönotto ja takuu aika

Tämän yhteistoimintasopimuksen yhtenä tavoitteena on varmistaa tilojen sujuva käyttöönotto ja käyttö. Tälle luodaan pohja hallitulla viimeistely- ja luovutusvaiheella, joka kuvataan toteutusvaiheessa laadittavassa viimeistelyohjelmassa. Viimeistelyohjelmalla varmistetaan teknisesti virheetön luovutus. Tämän lisäksi panostetaan käytön ja ylläpidon aloitusvaiheeseen. Viestintä ja Tilaajan osallistuminen hankkeeseen aktiivisena osapuolena luo hyvän pohjan käyttöönotto vaiheen toimintojen suunnittelulle ja toteutukselle.

Takuuajana (5 v) kiinteistön toimintaa seurataan. Kukin osapuoli nimeää takuuajalle vastuuhenkilöt. Vuokranantaja vastaa koko vuokralauden ajan suhteessa vuokralaiseen päin siitä, että tilat täyttävät vuokrasopimuksen, sen liitteiden ja tarjouspyynnön vaatimukset.

10. Vakuutukset

X Oy:llä tulee olla tarjouspyynnön mukainen vakuutusturva.

11. Sopimuksen keskeyttäminen ja päättäminen kehitysvaiheessa

Turun kaupunki voi missä vaiheessa tahansa ja mistä syystä tahansa ilmoittaa osapuolille keskeyttävänsä kehitysvaiheen tehtävät. Keskeytys voi koskea kaikkia osapuolia yhteisesti tai yksittäisiä palveluntuottajia erikseen. Tilaajan tulee tehdä ilmoitus kirjallisesti.

Jos Tilaaja keskeyttää kehitysvaiheentehtävät, Tilaaja voi milloin tahansa määrätä osapuolet aloittamaan kehitysvaiheentehtävät uudelleen. Tilaajan tulee tehdä ilmoitus kirjallisesti.

Tilaajan ja muiden osapuolien tulee yhdessä suunnitella ja toteuttaa hallitusti tehtävien keskeyttäminen ja uudelleen aloittamiseen liittyvät järjestelyt sekä järjestelyjen aikataulu tämän kohdan ensimmäisessä ja toisessa kappaleessa todetun mukaisesti.

Jos Tilaaja ei ilmoita kirjallisesti edellisen kappaleen mukaisesta palveluiden tuottamisen jatkamisesta 3 kuukauden sisällä keskeytyksestä, osapuolilla on mahdollisuus vetäytyä tästä sopimuksesta, jolloin sovelletaan kohtaa 11.1. Tilaaja ja Palveluntuottajat voivat sopia myös kolmea kuukautta pidemmästä ajasta koskien ilmoitusta palveluiden tuottamisen jatkamista.

11.1 Sopimuksen päättämisen vaikutukset

Mikäli Tilaaja irtisanoo tämän sopimuksen kehitysvaiheen aikana, osapuolten tulee toimia seuraavasti:

- a) *lopettaa kaikki kehitysvaiheen tehtäviä koskevat työt;*



- b) suorittaa sellaiset välttämättömät työt, jotka ovat tarpeen, jotta kehitysvaiheessa tehty työ ei mene hukkaan ja jotta kehitysvaiheessa tehty työ on luovutettavissa Tilaajalle;
- c) säilyttää huolellisesti ja palauttaa kaikki hallussaan oleva Tilaajalle kuuluva omaisuus;
- d) Tilaajan niin vaatiessa viipymättä siirtää Tilaajalle tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden toimittamiseksi tekemänsä alihankintasopimukset;
- e) Tilaajan niin vaatiessa viivytyksettä toimittaa Tilaajalle kaikki hallussaan olevat asiakirjat ja tiedot (myös sähköisesti tallennetut tiedostot), jotka liittyvät kehitysvaiheen tehtäviin
- f) sekä kaikin mahdollisin ja kohtuudella käytettävissä olevin keinoin minimoida Tilaajalle aiheutuvia kustannuksia.

Osapuolet voivat purkaa tämän yhteistyösopimuksen kehitysvaiheen aikana seuraavissa tilanteissa:

- 1) kehitysvaiheen aikana tulee ilmi tekijöitä, jotka muuttavat hankkeen laajuutta tai laatua niin oleellisesti, että hankkeen toteutuksen edellytykset uhkaavat muuttua niin oleellisesti, että olisi kohtuutonta edellyttää toisen osapuolen sitoutumista hankkeeseen
- 2) kehitysvaiheen aikana tulee esiin seikkoja, joiden johdosta viranomaiset estävät rakennustyön toteuttamisen kokonaan tai vaatimuksillaan muuttavat hankkeen luonnetta olennaisesti siten, että olisi kohtuutonta edellyttää toisen osapuolen sitoutumista hankkeeseen.
- 3) osapuolilla on vastaavasti kehitysvaiheessa oikeus päättää sopimus, jos hanke viivästyy yli 5 kk Tilaajasta johtuvasta syystä tai muun ylivoimaisen syyn perusteella. Ylivoimaisella syyllä tarkoitetaan YSE 1998 yleisten sopimusehtojen 20 §:n mukaista määritystä ylivoimaisesta esteestä.

Jos sopimus puretaan tai se muutoin päättyy edellä mainituin perustein, Tilaaja maksaa X Oy:lle kehitysvaiheen mukaisten tehtävien suorittamisesta siihen asti aiheutuneet kustannukset. Tilaaja ei maksa muita korvauksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että toteutusvaiheessa osapuolten välillä noudatetaan vuokrasopimusta ja muita kahdenvälisiä sopimuksia sekä niiden irtisanomis- ja purkamismenettelyjä sekä tämän sopimuksen kohdan 12 sopimuksen päättämistä erityistilanteessa.

12. Sopimuksen päättäminen erityistilanteessa

Tilaajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus ja siihen liittyvä vuokra-, urakka- tai suunnittelusopimus päättymään välittömästi, jos Vuokranantajaan kohdistuu hankintalain 80 §:n (1397/2016) mukainen pakollinen poissulkemisperuste Tilaajalla on lisäksi oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokranantajaa rasittaa hankintalain 81 §:n harkinnanvarainen poissulkemisperuste. Tilaajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi, vaikka edellä mainitut perusteet olisivat syntyneet vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Hankintalain mukaan pakolliset poissulkemisperusteet selvitetään Vuokranantajan sijoittautumismaan toimivaltaisen viranomaisen antamalla rikosrekisteriotteella. Vuokranantaja on velvollinen toimittamaan rikosrekisteriotteen ennen sopimuksen allekirjoitusta ja pyydettäessä milloin tahansa sopimuskauden aikana. Mikäli näin ei tapahdu, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus. Lisäksi Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus kesken sopimuskauden, jos otteesta käy ilmi hankintalain 80 §:ssä tai 81 §:ssä mainittuja rikoksia.

Ennen irtisanomista Tilaajan on huomautettava asiasta Vuokranantajaa ja varattava tälle mahdollisuus selvityksen antamiseen kohtuullisessa ajassa.

Jos Tilaaja irtisanoo sopimuksen em. seikkojen perusteella, Vuokranantajalla on oikeus saada täysimääräinen maksu sopimuksen päättymishetken mennessä kertyneistä kustannuksista. Selvyyden



vuoksi todetaan, että tällä tarkoitetaan vuokrasopimuksen mukaisia kustannuksia eli siihen mennessä kertyneitä vuokria ja kehitysvaiheen kustannuksia, mutta ei oikeutta muuhun korvaukseen sopimuksen päättymisen johdosta.

Tilaaajalla on oikeus vaatia Vuokranantaja vaihtamaan viipymättä sen palveluntuottajana toimiva yritys, mikäli selviää, että siihen kohdistuu tässä kohdassa tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste.

X Oy on velvollinen korvaamaan täysimääräisesti Tilaaajan ja X Oy:n välisen yhteistyösopimuksen ja tähän sopimukseen liittyvän vuokra-, urakka- tai suunnittelusopimuksen päättämisestä Tilaaajalle aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot.

13. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Se päättyy, kun urakkasopimuksen mukainen takuu-aika loppuu ja kaikki tähän sopimukseen liittyvät velvoitteet osapuolten välillä päättyneet. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen päättymisen ei kytkeydy vuokrasopimuksen voimassaoloon vaan sen perusteena oleviin rakentamis- ja takuu-aikaan liittyviin oikeuksiin ja velvoitteisiin.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki erimielisyydet pyritään ratkaisemaan hankkeen osapuolten kesken ja niistä pyritään päättämään yksimielisesti. Mikäli projektiryhmä ei saavuta yksimielisyyttä, asia viedään johtoryhmään päätettäväksi. Jos erimielisyys ei ratkea hankkeen sisäisin toimenpitein, se annetaan Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Turussa . päivänä . kuuta 2021

Turun kaupunki

X Oy

X Oy

X Oy



Liitteet

Liite x Tarjouspyyntö liitteineen
Liite x Tarjous liitteineen