
TARJOUSPYyntÖ 12788-2015

Kiinteistöhoitopalvelut, Itä-Turku, 1.9.2016 alkaen

1. Hankintayksikön perustiedot

Yhteystiedot:

Turun kaupunki
Linnankatu 31, 2krs. / PL 630
20101 Turku
Suomi
Yhteyspiste(et): Hankinta- ja logistiikkakeskus
Vastaanottaja: Kirsi Mäntynen
puh. +358 449075894
kirsi.mantynen@turku.fi
<http://www.turku.fi/hankinnat>

Osoite, josta saa lisätietoja:

Ks. edellä hankintayksikön yhteystiedot

Osoite, josta saa eritelmiä ja täydentäviä asiakirjoja (myös kilpailullista neuvottelumenettelyä ja dynaamista hankintajärjestelmää koskevia asiakirjoja):

Ks. edellä hankintayksikön yhteystiedot

Osoite, johon tarjoukset tai osallistumispyynnöt on lähetettävä:

Tarjous tai osallistumishakemus lähetettävä Tarjouspalvelu.fi:n kautta

Hankintaviranomaisen luonne:

Alue- tai paikallistason virasto/laitos:

Pääasialliset toimialat:

Yleinen julkishallinto

Hankintaviranomainen tekee hankintoja muiden viranomaisten puolesta:

Ei

2. Hankintalaji

Hankintalaji:

Palvelut

3. Hankinnan kohde

Hankintaviranomaisen sopimukselle antama nimi:

Kiinteistöhoitopalvelut, Itä-Turku, 1.9.2016 alkaen

Hankinnan tunniste- tai viitenumero:

12788-2015

Sopimuksen tai hankinnan (hankintojen) lyhyt kuvaus:

Turun kaupungin hankinta- ja logistiikkakeskus pyytää tarjouksia Turun kaupungin kiinteistöliikelaitoksen toimeksiannosta Itä-Turun alueen kiinteistöjen ja ulkoalueiden kiinteistöhoitopalveluista ajalle 1.9.2016 (tavoite) – 31.8.2019, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuitenkin siten, että sopimuskausi on yhteensä enintään viisi (5) vuotta.

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos hakee kiinteistönhoitoon yhteistyökumppania, joka hallitsee taloteknisten laitteiden ja järjestelmien prosessit, suoriutuu ulkoalueiden hoidosta tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti ja pysyy asetetuissa laatutavoitteissa.

Hankinta on jaettu kahteen (2) ryhmään:

Ryhmä 1 Pääskyvuori - Itäharju - Hannunniittu - Kohmo - Halinen

Ryhmä 2 Varissuo - Lauste

Hankinnasta tehdään sopimus yhden (1) Palveluntuottajan kanssa ryhmittäin.

Tarjoajan tulee tutustua kohteisiin ennen tarjouksen jättämistä.

Kaikissa ryhmissä järjestetään kaksi (2) kohteiden esittelykierrosta.

Kohteiden esittelyjä pidetään seuraavasti:

Ryhmän 1 Pääskyvuori - Itäharju - Hannunniittu - Kohmo - Halinen kohteista esitellään

Hannunniitun päiväkotia (Virmuntie 1), Hannunniitun koulutalo (Virmuntie 3) ja Kasarmialue.

Kohteiden esittelyt pidetään xxxxx. xx.xx.2016 klo xx alkaen ja xxxxx xx.xx.2016 klo xx alkaen. Esittelykierron aloitetaan xxxx

Ryhmän 2 Varissuo - Lauste kohteista esitellään Koukkarinkatu 3 päiväkotia, Varissuon koulutalo (Kuopuksenpolku 1) ja Varissuon jäähalli

Kohteiden esittelyt pidetään xxxxx. xx.xx.2016 klo xx alkaen ja xxxxx xx.xx.2016 klo xx alkaen. Esittelykierron aloitetaan xxxx

Osallistumisesta esittelyihin tulee ilmoittaa ylläpitöinsinööri Jari Keskitalolle sähköpostilla jari.keskitalo@turku.fi viimeistään xxxxxx xx.xx.2016. Viestissä tulee ilmoittaa mihin esittelyyn aikoo osallistua.

Kohteiden esittelytilaisuudessa ei voi esittää hankintaan liittyviä kysymyksiä. Kysymykset tulee esittää Lisätiedot -kohdan mukaisesti.

NUTS-koodi:

K853 (Turku)

Sopimukseen liittyy lisähankintamahdollisuuksia:

Kyllä

Kyseisten lisähankintamahdollisuuksien kuvaus:

Tämä sopimus on määräaikainen 1.9.2016 – 31.8.2019 (3 vuotta), jonka jälkeen se jatkuu kaksi vuotta määräaikaisena, noudattaen yhdeksän (9) kuukauden molemminpuolista irtisanomisaikaa. Koko sopimuskausi on siten yhteensä enintään viisi (5) vuotta päättyen viimeistään 31.8.2021. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti vähintään yhdeksän (9) kuukautta ennen sopimuksen päättämistä. Irtisanomisilmoituksesta on käytävä ilmi, milloin sopimus päättyy irtisanomisen johdosta. Sopimus päättyy kuitenkin irtisanomista vaatimatta viimeistään, kun viisi vuotta on kulunut sopimuksen alkamisesta.

Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV) Päänimikkeistö:

70000000-1 (Kiinteistöpalvelut)

4. Hankinnan taustaa

Hankinnan kohteina ovat tarjouspyynnön hintaliitteissä 1 ja 2 mainitut kiinteistöt sekä niiden ulkoalueet.

Tilaja pidättää itsellään oikeuden tehdä muutoksia kiinteistöluetteloon ja töiden sisältöön perustelluista syistä. Kiinteistöjen määrä voi muuttua sopimuskauden aikana mm. mahdollisen myynnin tai oston johdosta tai kohteen käyttötarkoitus muuttua. Mahdollisista muutoksista ilmoitetaan vähintään kaksi (2) kuukautta ennen muutoksen astumista voimaan.

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta korvauksiin, mikäli kiinteistökohteiden määrä vähenee.

Mikäli kohteiden käyttötarkoitus muuttuu tai kohteita tulee lisää, niistä sovitaan erikseen.

Työyhteenliittymä

Taloudellisten toimijoiden yhteenliittymä voi halutessaan perustaa yhteenliittymän hankkeen toteuttamiseksi. Yhteenliittymää perustettaessa on otettava huomioon kilpailulain (948/2011) säännökset. Tarjouksessa on yksilöitävä, minkä laatuinen ja kuinka suurin panostuksin kukin yhteenliittymän jäsen on yhteenliittymässä mukana.

Tilaaaja edellyttää, että yhteenliittymässä jokainen yhteenliittymän jäsen vastaa yhteisvastuullisesti palvelun toteuttamisesta sovitun mukaisesti. Yhteenliittymän tulee nimetä yhteenliittymästä yksi, joka toimii päävastuullisena Palveluntuottajana suhteessa Tilaaajaan. Yhteenliittymän osapuolet vastaavat sopimuksesta ja sen toteuttamisesta kuitenkin yhteisvastuullisesti eikä nimetyn yhteenliittymän osapuolen päävastuullisuus rajoita tai vähennä muiden yhteenliittymän osapuolten vastuuta suhteessa Tilaaajaan.

Tarjoajia ja mahdollisia alihankkijoita koskevat ehdot on kuvattu tarjouspyynnössä. Ryhmittymän tai tarjoajan on osoitettava, että ryhmittymän tarjouksessaan esittämät seikat vastaavat kaupungin asettamia vaatimuksia (esim. sopimuksella tai sitoumuksella, jolla varataan ko. resurssit tarjoajan käyttöön tarjouksesta ilmenevällä tavalla). Kaupunki arvioi tämän näytön riittävyyden. Varsinaista hankintasopimusta silmällä pitäen tarjouksen tekijän on syytä ottaa huomioon taloudellisiin vastuisiin ja oikeudellisiin velvoitteisiin liittyvät seikat. Tilaaajalla edellyttää mahdolliselta tarjousryhmittymältä vähintään yritysten välisiä esisopimuksia, joilla osoitetaan, että vaaditut edellytykset täyttävät voimavarat ovat tarjoajien taikka ryhmittymän käytettävissä sopimusaikana hankintasopimuksen asianmukaiseksi toteuttamiseksi. Tällaiset selvitykset tulee toimittaa tarjouksen antamisen yhteydessä ja tulee toimittaa pyydettyinä.

Kilpailulaista aiheutuu rajoituksia tarjoajien väliselle yhteistoiminnalle. Laki kieltää esimerkiksi ns. tarjouskartellit. Tarjouskartellikielto ei koske yhteisen tarjouksen antamista yhteisestä suorituksesta (ns. konsortio). Sallitusta yhteistoiminnasta on kyse silloin, kun suoritus, jota tarjouskilpailu koskee, olisi liian suuri yksittäiselle yritykselle. Jokaisen yhteistarjoukseen osallistuvan yrityksen on lisäksi osallistuttava suoritusten tekemiseen merkityksellisellä panoksella, joka ei ole korvattavissa kenenkään muun yhteistarjoukseen osallistuvan toimesta. Yhteistarjoukseen osallistuneilla yrityksillä on näyttövelvollisuus yhteistyön sallittavuudesta. Jos yhteinen tarjous osoittautuu tarjouskartellikiellon vastaiseksi, tämä voi johtaa tarjoajien osalta Kilpailu- ja kuluttajaviraston tutkimuksiin, kilpailuoikeudellisiin seuraamuksiin ja mahdollisesti myös vahingonkorvausvastuuseen.

Hankintayksikkö voi halutessaan pyytää tarjoajia täydentämään tai täsmentämään selvityksiä ja muita asiakirjoja.

PALVELULLE ASETETUT EHDOTTOMAT VAATIMUKSET

Sopijapuolten tavoitteena ovat hyvät, laatuolosuhteiden oikein mitoitettujen ja kokonaistaloudellisesti edullisten kiinteistöjen kiinteistöjenhoitopalvelut. Hyvillä palveluilla varmistetaan osaltaan kiinteistöjen arvon, kunnon, ominaisuuksien ja käytettävyyden säilyttäminen sekä mahdollisuus tyydyttää toimitilojen käyttäjien tarpeet ja odotukset.

Kiinteistönhoidon tehtävät sekä palvelulle asetetut ehdottomat vaatimukset on määritelty tarjouspyynnössä ja sen liitteenä olevissa kiinteistönhoidon asiakirjoissa. Erillisiä kiinteistöhoitoon asiakirjoja ovat Palvelunkuvaus, ulkoalueyöpöirustus sekä laiteluettelo. Kaikki tarjouspyynnön liitteet sekä tarkemmat kiinteistötiedot on saatavissa Granlund Manager -ohjelmasta. Ohjelmaan tarvittavat katseluoikeudet saa pyydettyinä sähköpostilla osoitteesta aappo.niikko@granlund.fi. Saatuja tunnuksia ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle.

Palveluun sisältyvistä muutoksista voivat sopia ainoastaan sopimuksen yhteyshenkilöt.

Toimiva yhteistyö kiinteistöjen käyttäjien ja muiden Palveluntuottajien kanssa on ensiarvoisen tärkeää, samoin huomaavaisuus ja ystävällisyys asiakkaitamme kohtaan.

Palveluntuottaja sitoutuu suorittamaan Tilaaajan kiinteistöhoitotehtävät sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, vaatimusten ja julkisten hankintojen yleisten sopimusehtojen (JYSE 2014

PALVELUT) sekä kiinteistöpalveluiden yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL).

Palveluntuottajan tulee noudattaa työssään Suomessa kulloinkin voimassa olevia lakeja ja asetuksia sekä kaikkia työsuojelu- ja turvallisuusmääräyksiä ja –asetuksia ja huomata, että työsuojelu- ja turvallisuusvastuu Palveluntuottajan työsuorituksen osalta on Palveluntuottajalla itsellään.

Palveluun kuuluu kohteissa havaituista vioista ja puutteista ilmoittaminen Tilaajalle.

Palveluntuottaja sitoutuu pitämään rakennukset kunnossa ja hoitamaan niihin kuuluvia laitteita ja järjestelmiä taloudellisesti sekä hyvää kiinteistöhoitotapaa noudattaen siten, että vähintään rakennusten suunnitteluarvot toteutuvat ja viranomaismääräyksiä ohjearvoja terveydelle, viihtyisyydelle ja turvallisuudelle ei ylitetä, huomioiden kiinteistön kunto, ikä ja tekniset ominaisuudet.

Osapuolet pyrkivät rakennusosien ja laitteiden tavoitteiden mukaisen elinkaaren saavuttamiseen optimaalisin kustannuksin, toimenpiteiden ja kustannusten suunnitelmallisuuteen ja ennustettavuuteen, toimiviin, viihtyisiin ja terveellisiin ja turvallisiin sisäolosuhteisiin, järkevään energiatalouteen, ympäristön huomioon ottaviin ratkaisumalleihin ja riskien tuntemukseen ja hallintaan.

Henkilökunta

Palveluntuottajalla tulee olla riittävä ja ammattitaitoinen henkilöstö sekä varahenkilöjärjestelmä, jolla taataan palvelun tasalaatuisuus ja tavoitettavuus.

Erikoisammattitaitoa vaativissa tehtävissä on käytettävä tehtävänmukaista koulutuksen saanutta henkilöstöä.

Palveluntuottaja on työntekijöiden työnantaja ja vastaa työntekijöidensä palkoista, lakisääteisistä vakuutuksista ja kaikkien lakisääteisten työnantajamaksujen suorittamisesta loma- ja matkakorvaukset mukaan lukien eli kaikista työnantajalle kuuluvista velvoitteista työntekijään nähden.

Palveluntuottaja nimeää kullekin alueelle vastuullisen, ammattitaitoisen esimiehen / työnjohtajan, joka ohjaa ja valvoo kiinteistöhoitajien työtä ja tälle samat vaatimukset omaavan varahenkilön. Esimiehen tulee olla tavoitettavissa sovittuina aikoina tai sovitulla tavalla normaalin työajan puitteissa. Palveluntuottaja ilmoittaa vastuuhenkilöt Tilaajalle ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Palveluntuottajan tulee toimittaa Tilaajalle ja ko. kohteen käyttäjälle luettelo esimiehistä / työnjohtajista ja heidän varahenkilöistä yhteystietoineen sekä luettelo palvelua tuottavasta henkilöstöstä ennen sopimuksen allekirjoittamista. Tilaajalle tulee lisäksi toimittaa selvitykset em. henkilöiden tarjouspyynnön mukaisista pätevyyksistä.

Palveluntuottajan on tiedotettava sopimukseen liittyvän henkilöstön vaihdoksista viipymättä Tilaajalle sekä kohteen käyttäjälle. Palveluntuottajan on vältettävä sellaisia henkilöstön vaihdoksia, joilla voi olla vaikutusta palvelujen laatuun.

Jos Tilaaja ei ole tyytyväinen Palveluntuottajan palvelun tuottamisessa käyttämään henkilöön, Palveluntuottaja sitoutuu Tilaajan vaatimuksesta vaihtamaan viivytyksettä ja veloituksetta henkilön, jolta puuttuu Tilaajan perustellun näkemyksen mukaan kohteen vaatima ammattitaito tai joka muutoin ei ole sopiva kyseiseen tehtävään. Mikäli Palveluntuottaja ei kykene osoittamaan Tilaajan hyväksymää henkilöä toimeksiantoihin, Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus.

Palveluntuottaja vastaa käyttämiensä työntekijöiden perehdyttämisestä, työnopastuksesta, kouluttamisesta ja kehittämisestä niin, että työntekijöillä on edellytykset selviytyä sopimuksen mukaisen palvelun tuottamisesta. Palveluntuottaja vastaa myös asiantuntijoidensa sekä toimeksiannon suorittamisessa mahdollisesti käyttämiensä muiden yrittäjien töistä ja toimenpiteistä kuin omasta työstään.

Palveluntuottajan on huolehdittava siitä, että jokaisella työntekijällä on näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste, jossa on työnantajan ja henkilön nimi.

Palveluntuottajan on otettava huomioon, että Tilaajan edustajien käyttämä kieli on suomi. Tilaajan kirjalliset ohjeet, selvitykset ja määräykset ovat suomenkielisiä, joten työntekijällä tulee olla työn edellyttämä riittävä suomenkielen taito.

Palveluntuottajan on järjestettävä työnsä siten, etteivät ne tarpeettomasti häiritse käyttäjien (henkilökunta, vuokralaiset, kouluissa oppilaat jne.) toimintaa.

Tiedottaminen

Palveluntuottajan tulee laatia ja toimittaa kirjallinen tiedote kaikkiin kohteisiin, josta ilmenee Palveluntuottajan yhteystiedot.

Kiinteistöhoitajan tavoitettavuus

Kiinteistöhoitajien tai esimiehen tulee olla tavoitettavissa klo 7.00 – 16.00 ja kohteiden käyttäjien tulee pystyä jättämään viesti Palveluntuottajan edustajalle. Kiinteistöhoitajan tai esimiehen tulee olla yhden (1) tunnin lähtövalmiudessa.

Palveluntuottajan tulee ilmoittaa sijaisjärjestelyistä Tilaajalle ja kohteiden käyttäjille.

Päivystys

Palveluntuottajalle kuuluu normaalityöajan ulkopuolinen ympärivuorokautinen päivystys 24 / 7. Palveluntuottaja ilmoittaa Tilaajalle ennen sopimuskauden alkua päivystysnumeron.

Päivystysaikana vikailmoitukset, jotka on priorisoitu hoidettavaksi kiireellisenä, hoidetaan välittömästi. Ne päivystystyöt, jotka eivät vaadi heti välittömiä korjaustoimenpiteitä, siirretään hoidettavaksi normaalina työaikana. Korjaustyöt saatetaan loppuun viipymättä normaalina työaikana.

Normaalityöajan ulkopuoliset (ma-pe 16.00 – 07.00 sekä lauantaina ja sunnuntaina) päivystyskäynnit ja niiden aiheuttamat toimenpiteet ovat erillisveloitettavaa työtä lukuun ottamatta lumi- ja liukkaudentorjuntatöitä. Lumi- ja liukkaudentorjuntatyöt sisältyvät kiinteistön kuukausihintaan. Normaalityöajan ulkopuolisista töistä tulee raportoida Tilaajalle laskun tai kuukausiraportin yhteydessä kerran kuukaudessa.

Joissakin kohteissa voidaan järjestää normaalin työajan ulkopuolella tapahtumia, joissa edellytetään kiinteistöhoitajan läsnäoloa, näistä sovitaan etukäteen.

Tilaajalla on voimassa olevia sopimuksia mm. lasitus-, lukko- ja kylmälaitehuolloista. Tilaaja toimittaa sopimuskauden alkaessa Palveluntuottajalle luettelon sopimuksista, joita Palveluntuottajan tulee käyttää Tilaajan kohteissa.

Granlund Managerin käyttö / huoltotoimenpiteiden aikataulutus

Tilaajalla on käytössä Granlund Manager – ohjelma, jonne Tilaaja kirjaa tarvittavat huoltotoimenpiteet, ja johon Palveluntuottajan tulee kuitata ne tehdyiksi. Palveluntuottajan tulee kirjata ohjelmaan myös kaikki määräajoin tehtävät huollot, tarkastukset sekä muut toimenpiteet.

Kaikki palvelupyynnöt ohjautuvat kohteen kiinteistöhoitajalle ja kiinteistöhoitaja siirtää tarvittaessa pyynnöt eteenpäin alan ammattilaiselle tai ottaa työn itse käsittelyyn. Kun työ on suoritettu, kuittaa kiinteistöhoitaja työn tehdyksi.

Tilaaja antaa Palveluntuottajalle tarvittavat tunnukset ohjelmaan. Saatuja tunnuksia ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle.

Granlund Manager -ohjelmaa voi käyttää myös mobiililaitteella, joten kiinteistöhoitajalla tulee olla esim. älypuhelin Granlund Manager -ohjelman käyttämiseen.

Lamppujen vaihto

Palveluntuottajalle kuuluu lamppujen vaihtotyöt. Palveluntuottaja tilaa lamput Tilaajan osoittamasta paikasta. Ryhmävaihoista sovitaan erikseen.

Liputukset

Palveluntuottajalle kuuluu kaikki viralliset ja vakiintuneet liputukset mm. Turun Päivä, koulujen päättäjäiset

Liukkauden torjunta

Liukkaudentorjunta materiaaleineen kuuluu Palveluntuottajalle.

Lumenläjityspaikat

Lumenläjityspaikat määritellään valitun Palveluntuottajan kanssa myöhemmin.

Sadevesikourut

Sadevesikourujen puhdistustyöt nostimiseen kuuluu Palveluntuottajalle.

Kiinteistöjen tarkastuskierrokset

Palveluntuottajalle kuuluu kiinteistön toiminnan mukaan tarkastaa päivittäin ulko-ovien lukitukset ja niiden toimivuus. Palveluntuottajan tulee viikoittain tarkastaa muiden ovien lukitus ja niiden toimivuus ja, että hätäpoistumistiet ovat määräysten mukaisessa kunnossa ja raportoida Tilaaajalle havaituista puutteista välittömästi. Tarkastettavat asiat käydään sopimuskauden alussa läpi Tilaaajan kanssa.

Kylmälaitteiden päälle kytkentä

Palveluntuottajan tulee huolehtia kylmälaitteiden päälle kytkemisestä kaksi (2) viikkoa ennen toiminnan alkamista niissä kohteissa, joissa kylmälaitteet on kytketty pois päältä esim. kesäloman ajaksi (koulut jne). Mikäli kylmälaitteet eivät kytkeydy päälle tai niissä esiintyy muita vikoja, Palveluntuottaja tilaa Tilaaajan osoittamasta paikasta huoltoliikkeen korjaamaan viat.

Laitekantamuutokset

Kohteiden vähäiset laitekantamuutokset eivät saa vaikuttaa tarjoushintoihin.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöhoiton tehtäviin kuuluu myös huolehtia päivittäin rakennuksien teknisten laitteiden, järjestelmien toimintakunnosta, energiakulutuksesta rakennuksessa ja sisäilmaolosuhteista. Tilaaaja antaa Palveluntuottajalle käyttöön tietokoneen ja tarvittavat ohjelmistolisenssit.

Palveluntuottajalle ei kuulu ns. ESCO – energiasäästösopimukseen piiriin kuuluvien laitteiden ylläpito eikä huolto. Tilaaajalla on ESCO – energiasäästösopimus mm. Varissuon jäähallissa. Sopimus päättyy 31.12.2016, sen jälkeen ESCO - energiasäästökohteiden laitteiden ylläpito ja huolto kuuluvat Palveluntuottajalle ellei muuta sovita.

Työvälineet, koneet ja laitteet

Palveluntuottajalla tulee olla työn vaatimat työvälineet, koneet ja laitteet mukaan lukien sadevesikourujen puhdistuksessa ja lumen pudotuksesta katolta mahdollisesti käytettävät nostimet.

Palveluntuottajalla tulee olla riittävä ja asianmukainen kalusto palvelun suorittamiseksi ja Palveluntuottajan tulee suoriutua kaikista töistä vaaditussa ajassa.

Kaluston tulee täyttää työtehtävissä vaadittavat Suomessa voimassaolevat työsuojelu- ja turvallisuusmääräykset ja koneiden tulee olla CE-merkitty.

Kalustossa tulee olla kulloisenkin työtehtävän edellyttämä varustus.

Raskaan kuljetuskaluston päästöluokituksen tulee olla vähintään Euro 3.

Tulityöluvan myöntäminen

Tulityöluvan myöntäminen kohteessa tehtäville tulitöille kuuluu Palveluntuottajalle. Myöntäjällä on oltava voimassaoleva tulityökortti.

Käyttäjäpalvelut / Erillisveloituksena tehtävät työt

Kohteen käyttäjät voivat tilata Palveluntuottajalta tarvittaessa erilaisia erillisveloituksella suoritettavia töitä. Liitteessä x, ilmoitetut käyttäjäpalvelujen / erillisveloituksena tehtävien töiden määrät ovat arvoja, joita käytetään vertailussa. Tilaaaja ei sitoutu tiettyyn hankintamäärään.

Erillisveloituksella tehtäviä töitä, joita kiinteistönhoitajat voivat tehdä, ovat esimerkiksi huonekalujen siirrot, tavaralähetysten vastaanotot, taulujen yms. kiinnitykset, postin kuljetus, ovien lukitukset (kohteissa, joissa ei ole sähkölukitusta).

Kohteen käyttäjät voivat tilata em. töitä myös kohteen läheisyydessä oleviin kohteisiin, joiden varsinainen kiinteistöjen hoito ei kuulu Tilaaajalle.

Kohteiden käyttäjät pidättävät itsellään oikeuden tilata em. töitä myös Turun kaupungin työllisyyspalvelukeskukselta.

Mikäli käyttäjä on tilannut työn, tulee lasku lähettää suoraan käyttäjälle.

Erillisveloituksella suoritettavien töiden veloitus hinnat tulee ilmoittaa hintalomakkeessa, liite X. Kaikki hinnat tulee tarjota.

Minimiveloitusaika käyttäjäpalveluissa on 30 minuuttia.

Sosiaalitulat
Tilaaaja ei anna erillisiä sosiaalituloja Palveluntuottajan käyttöön.

Varastotilat
Palveluntuottajan tulee huolehtia itse mahdollisista varastotiloista. Mahdollisten tilapäisten varastotilojen pystytys tontille ilman kiinteistönomistajan lupaa on kielletty.

Tupakointi
Tupakointi on kielletty kiinteistössä ja kiinteistöjen tonteilla.

5. Hankintamenettely

Hankintamenettely:

Avoin menettely

Sopimus on jaettu osiin:

Kyllä

Tarjoukset voivat koskea:

Yhtä tai useampaa osaa

Osatarjoukset hyväksytään:

Kyllä

Vaihtoehtoiset tarjoukset hyväksytään:

Ei

Hankinta varataan työkeskuksille tai toteutettavaksi työohjelmien yhteydessä:

Ei

Käytetään kahden kuoren menettelyä:

Ei

Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot:

Hankintamuotona käytetään avointa menettelyä.

Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta on lähetetty tarjouspyynnön allekirjoituspäivänä ilmoitus www.hankintailmoitukset.fi julkaistavaksi EU:n viralliseen lehteen (EUVL) täydennysosassa (S-osa) sekä Tenders Electronic Daily (TED)-tietokannassa EU:n laajuisesti.

Tarjouspyyntö on julkaistu internetissä Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa.

Sähköistä huutokauppaa käytetään:

Ei

Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä:

Pisteitys kohderyhmittäin

Ratkaisuperusteet:

Alin hinta

Liite B: Osia koskevat tiedot**Sopimuksen kohde:**

Kiinteistönhoitopalvelut, Itä-Turku, 1.9.2016 alkaen

Osa N:o:

1

Nimi:

Ryhmä 1 Pääskyvuori - Itäharju - Hannunniittu - Kohmo - Halinen

Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV) Päänimikkeistö:

70000000-1

Liite B: Osia koskevat tiedot**Sopimuksen kohde:**

Kiinteistönhoitopalvelut, Itä-Turku, 1.9.2016 alkaen

Osa N:o:

2

Nimi:

Ryhmä 2 Varissuo-Lauste

Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV) Päänimikkeistö:

70000000-1

6. Hankinnan kohteen kriteerit

Ryhmä 1 Pääskyvuori - Itäharju - Hannunniitty - Kohmo - Halinen
 (Vertailussa ei käytetä pisteytystä)
 (Osatarjoukset kohderyhmän sisällä ei sallittu)

Ryhmä 1 Kokonaishinta (kaikkien kohteiden kokonaishinta / vuosi + erillisveloituksena tehtävät työt arvioituilla määrillä). Kokonaishinta siirretään hintalomakkeen, liite 1, kohdasta XXX tähän.

€

Ryhmän yleiset kriteerit	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
--------------------------	-----------------	------------------	-----------------	------------------------

Hintalomake, liite 1	Ladattava			
----------------------	-----------	--	--	--

Kohderyhmän pisteet yhteensä 0.00

Ryhmä 2 Varissuo - Lauste
 (Vertailussa ei käytetä pisteytystä)
 (Osatarjoukset kohderyhmän sisällä ei sallittu)

Ryhmä 2 Kokonaishinta (kaikkien kohteiden kokonaishinta / vuosi + erillisveloituksena tehtävät työt arvioituilla määrillä). Kokonaishinta siirretään hintaliitteen, liite 2, kohdasta XXX tähän.

€

Ryhmän yleiset kriteerit	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
--------------------------	-----------------	------------------	-----------------	------------------------

Hintaliite, liite 2	Ladattava			
---------------------	-----------	--	--	--

Kohderyhmän pisteet yhteensä 0.00

Yhteiset kriteerit/tiedot (pisteet lisätään erikseen jokaiseen yllä olevaan kohderyhmään)

	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
--	-----------------	------------------	-----------------	------------------------

Palveluntuottajalla tulee olla käytettävissään palvelun tuottamiseen riittävät henkilöresurssit. Palveluun käytettävien henkilöresurssien riittävyyden arvioimiseksi tulee tarjoukseen liittää suunnitelma, josta ilmenee käytettävien henkilöresurssien määrä ja niiden aiottu käyttö.	Ladattava			
---	-----------	--	--	--

Sopimusehdot

Omia sopimusehtoja ei voi esittää tarjouksessa.

Tarjoaja hyväksyy tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt sopimusehdot	Kyllä			
--	-------	--	--	--

7. Hinta ja kaupalliset ehdot

Tarjoushinnat tulee ilmoittaa arvonlisäverottomina kokonaishintoina / kiinteistö / kuukausi.

Kaikki tarjotun ryhmän kiinteistöt ja erillisveloituksena tehtävät työt tulee tarjota.

Tarjottujen kuukausihintojen tulee sisältää kaikki tarjouspyynnössä, palvelunkuvauksessa / tehtäväkuvauksissa esitetyt työt palkka- ja yleiskuluineen sekä töissä tarvittavat laitteet ja koneet ellei muuta ole mainittu.

Tehtäväkuvauksissa mainituista erillisveloitustöistä kuten lumen katolta pudottamisesta ja muista erillisveloitustöistä tulee antaa hinnat hintaliitteiden (liitteet 1 ja 2) mukaisesti.

Tarjoushintojen tulee olla voimassa kiinteinä 31.12.2017 asti sopimuskauden alkamisesta.

Sopimushintojen hinnankorotus on mahdollista vain, mikäli yleinen hintataso, jonka määrittelyssä käytetään indikaattorina kiinteistöalan palkkakustannustasoa, on kohonnut yli 2 %. Neuvottelut voidaan käynnistää myös, jos jokin muu kiinteistönhoidon kustannuskomponentti on voimakkaasti kasvanut.

Neuvottelut hinnankorotuksesta on aloitettava 31. elokuuta mennessä. Hinnanmuutokset astuvat voimaan 1. tammikuuta. Selvennykseksi todettakoon vielä, että hinnankorotus on mahdollinen vain kiinteistöhoitoalan palkkakustannustason tai muun kiinteistönhoidon kustannuskomponentin yli 2 % ylittävältä osalta.

Palveluntuottajan on esitettävä Tilaajalle asianmukainen kirjallinen selvitys kustannusten kehityksestä ja hinnanmuutoksen syistä. Hinnan tarkistuksen huomioon ottamisen edellytyksenä on, että hinnankorotuksen peruste on syntynyt sopimuksen solmimisen jälkeen ja se on sopimuksen käsittämään suoritukseen välittömästi vaikuttava.

Myös Tilaajalla on oikeus neuvotella mahdollisista hinnoista alentavista vaikutuksista. Mikäli alakohtainen lainsäädäntö tai viranomaisohjeet edellyttävät ja Tilaajan kanssa sovitaan palvelun sisällössä tai järjestämisessä olennaisia muutoksia, hinnoista voidaan tarkistaa muutosta vastaavasti myös edellä mainituista hinnojen tarkasteluajoista poiketen.

Palveluntuottajalla on oikeus huomioida sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtuneista viranomaisten määräämistä uusista julkisista maksuista tai olemassa olevien maksujen korotuksista aiheutuneet kohtuulliset välittömät kustannukset hinnassaan siten, että ne eivät ole olleet sopimusta tehdessä tiedossa ja ottaen huomioon kuitenkin edellä oleva hinnankorotusperusteen olemassaolo.

Mikäli hinnojen muutoksesta ei päästä yksimielisyyteen, Tilaajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään valitsemanaan ajankohtana. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ennen uusien hinnojen voimaantuloa.

Jos Tilaaja irtisanoa sopimuksen, Palveluntuottaja on velvollinen soveltamaan muuttamattomia hinnoja yhdeksän (9) kuukauden ajan irtisanomisilmoituksen tekemisestä.

Hinnan varauksia eikä muita korvauksia yms. lisiä ei hyväksytä.

Tarjous liitteineen tulee laatia suomen kielellä.

Tarjouksen tulee täyttää tarjouspyynnön vaatimukset.

Tarjoajan tulee sitoutua noudattamaan julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja, JYSE 2014 PALVELUT, (www.turku.fi/tarjouspyynnot) mikäli tarjouspyynnössä tai sopimuksessa ei muuta edellytetä.

Omia sopimusehtoja ei voi esittää.

Tarjous ei saa olla ehdollinen.

Jättämällä tarjouksen tähän tarjouspyyntöön tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnössä ja sen liitteenä olevissa asiakirjoissa olevat ehdot.

Tarjous hylätään, jos tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt vaatimukset eivät täyty tai jos tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä tai jos tarjous saapuu myöhästyneenä.

Hankintayksikkö voi halutessaan pyytää lisäselvityksiä tarjoajan kelpoisuuteen vaikuttavista seikoista.

LAATUTASO

Laatutasoa, joka on määritelty kunkin kiinteistön palvelunkuvauksessa, mitataan sopimuskaudella jatkuvasti Granlund Manager ohjelmasta saatavista raporteista.

Palveluntuottajalla on mahdollista saada enintään 5 % kannustetta hyvin toteutetun palvelun laadusta. Vastaavasti huonosta laadusta sanktio on enimmillään 3 %. Laatutason mittaaminen ja sopimuskannusteen / -sanktion määräytyminen on kuvattu tarkemmin tarjouspyynnön liitteessä, liite X.

Bonus / sanktiojärjestelmä on jaettu kiireellisiin ja ei kiireellisiin tehtäviin.

Tilaaajan edustajien toimesta ja kiinteistöjen käyttäjiltä saadun palautteen perusteella pidetään kehittämis- ja laatukokouksia 2 - 6 kertaa vuodessa.

Sanktioita ovat mm. kirjallinen muistutus, euromääräinen sanktio, henkilövaihdokset ja sopimuksen purku.

TAKUUAIKA

Takuuaika on kuusi (6) kuukautta.

8. Laskutus ja maksuehto

Palvelusta laskutetaan kuukausittain jälkikäteen kiinteistöittäin eriteltynä. Erillisveloituksina tehtävät työt laskutetaan erillislaskutuksena kiinteistöittäin työn tilaajalta.

Turun kaupungille lähetetyt laskut käsitellään sähköisesti. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Laskutus-, toimitus- yms. lisiä ei hyväksytä.

Maksuehto on 30 pv netto, kun hyväksyttävä lasku on saapunut Tilaajalle ja palvelu on hyväksyttävästi suoritettu.

Viivästyskorko on enintään kulloinkin voimassa olevan korkolain 4 §:n 1 momentin mukainen.

9. Kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimukset

Tarjoajalla tulee olla riittävät taloudelliset, tekniset ja muut edellytykset hankinnan toteuttamiseksi. Tarjoaja, joka ei täytä asetettuja vaatimuksia tai joka syyllistyy olennaisesti väärin tietojen antamiseen toimittaessaan tietoja tai joka ei asetetussa määräajassa toimita pyydettyä selvitystä, suljetaan tarjouskilpailusta pois.

Tarjoajan on täytettävä ilmoitetut rahoituksellista ja taloudellista tilannetta koskevat vaatimukset sekä toimitettava vaatimusten täyttymisen selvittämiseksi kunkin vaatimuksen kohdalla mainittu selvitys erikseen pyydettyä. Pyydetty tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia niiden toimituspäivästä laskettuna. Lisäksi sopimuksessa tarjoaja voidaan velvoittaa toimittamaan todistukset erikseen sovittuina aikoina. Vastaavat tiedot, todistukset ja selvitykset on toimitettava pyydettyä myös mahdollisten alihankkijoiden osalta.

Tilaaaja pyytää alla mainitut todistukset ja selvitykset ainakin siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella voittavan tarjouskilpailun, ellei selvityksiä ole saatavissa www.tilaajavastuu.fi - tai vastaavasta palvelusta.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava vaatimuksissa tarkoitetut tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla muulla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla kuten antamalla sijoittumismaan lainsäädännön mukainen valahtoinen tai vakuutuksella vahvistettu ilmoitus. Jos ulkomaisella tarjoajalla on suomalainen Y-tunnus, tarjoajan on lisäksi toimitettava selvitykset ennakkoperintärekisteriin, arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja työnantajarekisteriin kuulumisesta sekä verovelkaa koskevana tietona tieto siitä, onko yrityksellä vähintään 10 000 euroa sellaisia erääntyneitä ja suorittamatta olevia Verohallinnon kantamia veroja ja maksuja, joista ei ole Verohallinnon tekemää maksujärjestelyä tai muutoksenhakuviranomaisen täytäntöönpanon keskeytystä koskevaa määräystä. Mikäli tarjoaja on ulkomainen yritys ja se käyttää työssä laissa tarkoitettuja lähetettyjä työntekijöitä niin tarjoajan on selvitettävä työntekijöiden sosiaaliturvan määräytyminen.

	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Lisätietoa
Rahoitukselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen liittyvät vaatimukset			Tarjoajan tulee täyttää kunkin todistuksen/selvityksen yhteydessä ilmoitettu vaatimus sekä liittää tarjoukseensa mainittujen vaatimusten täyttymisen selvittämiseksi kunkin vaatimuksen kohdalla mainittu selvitys. Mikäli tarjoaja kuuluu tilaajavastuu.fi -palveluun ja raporttien saaminen sieltä on hankintayksikölle maksutonta, tarjoukseen ei tarvitse liittää rahoitukselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen liittyvien vaatimuksien todistuksia / selvityksiä, siltä osin kuin ko. tiedot ovat saatavilla palvelusta.
Tarjoajalla tulee olla Y-tunnus	Syötettävä		Y-tunnus syötettävä.
Tarjoaja kuuluu tilaajavastuu.fi -palveluun ja raporttien saaminen sieltä on hankintayksikölle maksutonta (ei ehdoton vaatimus).			
Tarjoajan tulee olla huolehtinut verojen ja sosiaaliturvamaksujen maksamisesta. Tarjoaja voidaan kuitenkin hyväksyä, jos laiminlyötyjen maksujen osalta on maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma.			Veroviranomaisen todistus verojen maksamisesta tai selvitys siitä, että verovelan määrä, josta ei ole tehty maksusuunnitelmaa, ei ylitä 10 000 euroa tai selvitys verovelan määrästä.
Tarjoajan tulee olla huolehtinut eläkevakuutusmaksujen maksamisesta. Tarjoaja voidaan kuitenkin hyväksyä, jos laiminlyötyjen maksujen osalta on maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma.			Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty. Lisäksi yksityisenä elinkeinonharjoittajana toimiva valittu toimittaja huolehtii, että tilaajalla on tieto voimassa olevasta yrittäjien eläkelain mukaisesta YEL-vakuutuksesta. Valitun toimittajan tulee vuosittain toimittaa kopio vakuutustodistuksesta osoitteeseen Taitoa Oy Lemminkäisenkatu 14 – 18, A-porras, 20720 Turku

<p>Tarjoajalla tulee olla koko sopimuskauden ajan voimassa oleva hankinnan kohteena olevaa toimintaa koskeva vastuuvakuutus, joka on riittävä suhteessa hankinnan laajuuteen ja riskeihin nähden, kuitenkin vähintään 500 000 euroa / vahinko, ja joka kattaa tässä työssä Tilaaajalle, kolmannelle osapuolelle tai tämän omaisuudelle aiheutuneet vahingot.</p>	Ladattava	<p>Vakuutusyhtiön todistus toiminnan vastuuvakuutuksen voimassaolosta ja maksetuista vakuutusmaksuista tai luotettava vakuutusyhtiön selvitys siitä, että tarjoaja saa ja pystyy saamaan ko. vakuutuksen viimeistään sopimuskauden alkaessa.</p>
<p>Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen tapaturmavakuutuslaissa (608/1948) tarkoitetun vakuutuksen. Tapaturmavakuutuksen tulee kattaa mahdollisesta työtapaturmasta ja ammattitaudista aiheutuneet vahingot.</p>	Ladattava	<p>Vakuutusyhtiön todistus työntekijöiden tapaturmavakuutuksen voimassaolosta ja maksetuista vakuutusmaksuista.</p>
<p>Tarjoajalla on hankinnan kokoon ja laatuun nähden taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan luottoluokituksen tulee olla Asiakastiedon Alfa Rating - luottoluokitusraportin mukaan vähintään tyydyttävä (A) tai muun luottoluokituslaitoksen (ei pankin) raportin mukaan vähintään tätä vastaava. Jos Palveluntuottaja on vasta aloittanut toimintansa, voi tarjoaja osoittaa edellytyksensä suoritua taloudellisista vaatimuksista muulla hankintayksikön hyväksymällä asiakirjalla.</p>	Ladattava	<p>Selvityksenä Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa –yritysraportti tai muu luottotietolaitoksen (ei pankin) lausunto.</p>
<p>Tarjoajan tulee vastata koko sopimuskauden ajan kaikista työehtosopimuksen työ- ja sosiaalilainsäädännön edellyttämistä velvoitteista ja vaateista (palkanmaksuvelvoitteista jne.) sekä omalta että mahdollisesti käyttämiensä alihankkijoiden osalta. Sopimukseen liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä.</p>	Ladattava	<p>Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista. Selvitys voi olla tarjoajan itsensä laatima.</p>
<p>Kauppa-, ennakoperintä-, työnantaja- ja arvonnäkövelvollisten rekisteriin kuuluminen</p>		<p>Tarjoajan tulee olla merkitty koko sopimuskauden ajan kaupparekisteriin, ennakoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonnäkövelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.</p>
<p>Tarjoaja on merkitty kaupparekisteriin</p>		
<p>Tarjoaja on merkitty ennakoperintärekisteriin</p>		

<p>Tarjoaja on merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin.</p>		
<p>Tarjoaja on merkitty työnantajarekisteriin</p>		
<p>Selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, jos tarjoaja ei kuulu kauppa-, ennakkoperintä-, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Selvitys voi olla ehdokkaan itsensä laatima.</p>		<p>Mikäli tarjoaja ei kuulu johonkin em. mainittuihin rekistereistä, tulee tarjoajan liittää tarjoukseen selvitys rekisteröimättömyyden perusteista. Selvitys voi olla tarjoajan itsensä laatima.</p>
<p>Muut vaatimukset</p>		
<p>Tarjoajan tulee olla järjestänyt työntekijöilleen lakisääteisen työterveyshuollon.</p>	<p>Ladattava</p>	<p>Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä.</p>
<p>Tarjoaja vakuuttaa, ettei sen vastuuhenkilöitä ole asetettu liiketoimintakieltoon</p>	<p>Kyllä</p>	
<p>Tarjoaja vakuuttaa, ettei sitä tai sen johtoon kuuluvaa henkilöä ole tuomittu rikosrekisteristä ilmenevällä lainvoimaisella tuomiolla hankintalaissa luokitelluista rikoksista (laki julkisista hankinnoista 53§).</p>	<p>Kyllä</p>	
<p>Edellytämme, että sopimuskuppanimme sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan lakia lasten kanssa työskentelevien rikostaustan selvittämisestä (504/2002):</p>		
<p>Tarjoaja vastaa siitä, että rikosrekisteriotteet tarkastetaan alaikäisten Palveluntuottajan työntekijöiden osalta ja, että niissä ei ole merkintöjä lapseen kohdistuvista rikoksista, seksuaali-rikoksista, väkivaltarikoksista ja huumausainerikoksista. (Laki lasten kanssa työskentelevien rikostaustan selvittämisestä). Tilaajalle on pyydettyäessä esitettävä yhteenveto Palveluntuottajan työntekijöiden rekisterin tunnistetiedoista ja esittämispäivästä.</p>		
<p>Tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset</p>		<p>Palveluntuottajan on täytettävä hankintaan nähden riittävät suorituskykyä ja ammatillista pätevyyttä koskevat vaatimukset. Palvelut tulee tuottaa huolellisesti, harkiten ja sellaisella ammattitaidolla, mitä voidaan kohtuudella olettaa ammattitaitoiselta ja kokeneelta Palveluntuottajalta. Palveluun sisältyvät sovitut lopputulokset sekä muut mahdolliset asiakirjat, joita tarvitaan palvelun hyödyntämiseen sopimuksen mukaisesti. Palveluntuottaja sitoutuu ammattimaiseen töiden järjestelyyn ja toimintansa kehittämiseen. Vastaavat tiedot, todistukset ja selvitykset on toimitettava myös mahdollisten alihankkijoiden osalta.</p>

<p>Palveluntuottajalla tulee olla vähintään neljän (4) vuoden kokemusta viimeisen viiden (5) vuoden aikana kiinteistöjenhoitotöistä. Uusien yritysten osalta voidaan hyväksyä työntekijöiden referenssit yrityksen kokemukseksi.</p>	Ladattava	Referenssiluettelo viimeisen viiden (5) vuoden ajalta, josta ilmenee kohteet, toimeksiantajat ja toimeksiantajan yhteystiedot.
Esimiehen / työnjohtajan pätevyys		
<p>Esimiehellä / työnjohtajalla on vähintään viiden (5) vuoden työkokemusta kiinteistöjenhoitotöistä, joista vähintään kolme (3) vuotta työnjohtotehtävistä viimeisen seitsemän (7) vuoden aikana.</p>	Kyllä	
<p>Palveluntuottaja nimeää ennen sopimuksen allekirjoittamista esimiehen / työnjohtajan ja toimittaa selvityksen esimiehen / työnjohtajan pätevydestä.</p>	Kyllä	
Kiinteistöhoitajan pätevyys		
<p>Kiinteistöhoitajalla on vähintään kolmen (3) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitotöistä viimeisen neljän (4) vuoden aikana. Selvitys kiinteistöhoitajan pätevydestä toimitetaan Tilajalle ennen sopimuksen allekirjoittamista.</p>		
Alihankinta		
		<p>Mikäli Palveluntuottaja aikoo käyttää alihankkijoita, on siitä ilmoitettava tarjouksessa. Palveluntuottaja vastaa alihankkijan työstä ja tuloksista kuin omastaan ja alihankkijoiden työn tulee olla tässä tarjouspyynnössä kuvatun laatutason mukaista ja alihankkijan tulee noudattaa omalta osaltaan sopimusasiakirjoja. Alihankintaketjun pituus saa olla korkeintaan kaksi (1+1, eli pääurakoitsija + alipurakoitsija). Tilaja voi perustellusta syystä kieltää Palveluntuottajaa käyttämästä tiettyä alihankkijaa.</p>
Tarjoaja käyttää alihankkijaa		
<p>Selvitys mahdollisesta alihankinnan käyttämisestä sekä alihankkijoista.</p>		<p>Alihankkijoiden käyttö tulee kuvata tarjouksessa. Alihankkijoita koskevat samat tässä tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset kuin Palveluntuottajaa. Tarjoajien kelpoisuuden arviointi -kohdassa pyydetyt selvitykset tulee toimittaa pyydettyä myös mahdollisen alihankkijan osalta. Alihankkijat tulee hyväksyttäväksi Tilajalla.</p>
Kestävä kehitys		
		<p>Turun kaupunki on hankintojensa osalta sitoutunut käyttämään luonnonvaroja viisaasti ja tehokkaasti sekä kannustamaan kestävästi kulutukseen ja tuotantoon. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi pyrimme tekemään kestäviä hankintoja.</p>

Palveluntuottajan tulee noudattaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä (<http://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto/ymparistoluovat-ja-valvonta/ymparistonsuojelumaaraykset>) ja kunnallisia jätehuoltomääräyksiä (<http://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/jatehuolto/jatehuollon-maaraykset-ja-maksut>).

Ympäristöasioiden huomioon ottaminen tarkoittaa ympäristöä vähemmän kuormittavien menetelmien käyttöä, kone- ja toteutustapavalintoja sekä muovin (roska- ja jätepussien) käytön vähentämistä.

Selvitys siitä miten tarjoajan toiminnassa, kalustossa ym. on huomioitu ympäristö- ja laatu- ja ympäristö- ja laatu- ja ympäristö- ja laatu-

Ladattava

Sosiaalinen vastuu

Palveluntuottaja sitoutuu sopimuskauden aikana kiinnittämään huomiota työllisyyden edistämiseen seuraavien ryhmien osalta: Pitkäaikaistyöttömät, nuoret työttömät, vammaiset, maahanmuuttajat, kesätyöntekijät, oppisopimuskoulutettavat, harjoittelijat.

Kyllä

Palveluntuottaja sitoutuu selvittämään yhteistyössä Turun kaupungin Työllistämispalveluyksikön kanssa mahdollisuutta työllistää edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvia henkilöitä

Kyllä

Selvitys yrityksen tilanteesta viimeksi kuluneen vuoden aikana em. ryhmiin kuuluvien henkilöiden työllistämiseksi tehdyistä toimenpiteistä.

Ladattava

Varautuminen

Tilajalla on häiriötilanteessa (esim. poikkeukselliset sääolosuhteet tai onnettomuudet) oikeus priorisoida sopimuksen mukaisia töitä sopimuksesta poiketen.

Häiriötilanteessa Palveluntuottaja sitoutuu asettamaan sopimuksen mukaisen henkilöresurssinsa ja välineistön Tilajaan käyttöön täysimääräisenä. Mikäli tästä aiheutuu lisäkustannuksia vastaa niistä Tilaja.

Tilajalla on oikeus osoittaa
Palveluntuottajan henkilöstölle
uusi työkohte ja tarpeen
vaatiessa neuvotella
henkilöstön lisäresursoinnista
Palveluntuottajan
henkilöstöresurssien puitteissa.

10. Hallinnolliset tiedot

Kieli (kielet), jo(i)lla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan laatia:

suomi

Tarjousten avaustilaisuudessa saa olla läsnä ulkopuolisia henkilöitä:

Ei

11. Täydentävät tiedot

Muutoksenhakumenettelystä vastaava elin:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Suomi
puh. +358 295643300
fax +358 295643314
markkinaoikeus@oikeus.fi
<http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

12. Päätöksenteon perusteet

Tarjousten avaamisen jälkeen määräajassa saapuneet tarjoukset tarkistetaan ja arvioidaan. Tarjouskilpailu ratkaistaan annettujen tarjousten perusteella.

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutetaan kolmessa vaiheessa

1. Tarjoajien kelpoisuuden arviointi
2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
3. Tarjousten hintavertailu ja valinta

Arviointi- ja valintaprosessin ensimmäisen vaiheen tarkoituksena on selvittää tarjoajan edellytykset suoritua hankinnan toteuttamisesta. Tätä arvioidaan edellä esitetyillä tarjoajalle asetetuilla kelpoisuusvaatimuksilla. Hankintayksikkö voi niin halutessaan pyytää lisäselvityksiä kelpoisuusvaatimusten osalta.

Tarjouskilpailusta suljetaan pois sellaiset tarjoajat, joita koskee hankintalain 53 §:n mukainen poissulkemisperuste. Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois tarjoajat, jotka ovat laiminlyöneet verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen tai joita koskee muu hankintalain 54 §:n mukainen poissulkemisperuste.

Arviointi- ja valintaprosessin toisessa vaiheessa arvioidaan ensimmäisen vaiheen läpäisseiden tarjoajien tarjoukset. Tarjouksia tarkistetaan suhteessa niihin vaatimuksiin, joita ostettavilta tuotteilta edellytetään.

Tarjouspyyntöä vastaamattomat tarjoukset hylätään

Arviointi- ja valintaprosessin kolmannessa vaiheessa annetuista tarjouksista valitaan ryhmittäin ne, jotka ovat kokonaishinnaltaan halvimmat.

Kaikissa ryhmissä arviointiperusteina ovat tarjotun ryhmän kiinteistöhoiton kokonaishinta / vuosi + erillisveloituksena tehtävät työt arvioiduilla määrillä. Arvioidut määrät eivät sido

tilaajaa.

Katso tarkat hankinnan kohteen kriteerit kohdasta Hankinnan kohteen kriteerit.

13. Hylkäämisperusteet

Tarjous hylätään jos tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt vaatimukset eivät täyty tai jos tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä.

14. Sopimusmenettely

Hankintapäätös voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen tiedoksi päätöksen ja valitusosoituksen edellytyksellä, että hankintapäätös on saanut lainvoiman.

Hankinnasta tehdään kirjallinen määräaikainen sopimus ajalle 1.9.2016 (tavoite) – 31.8.2019, (3 vuotta), jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana noudattaen yhdeksän (9) kuukauden molemminpuolista irtisanomisaikaa, kuitenkin siten, että sopimuskausi on yhteensä enintään viisi (5) vuotta. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti vähintään yhdeksän (9) kuu-kautta ennen sopimuksen päättämistä. Irtisanomisilmoituksesta on käytävä ilmi, milloin sopimus päättyy irtisanomisen johdosta. Sopimus päättyy kuitenkin irtisanomista vaatimatta viimeistään 31.8.2021.

Turun kaupunkia sitova sopimus hankinnan kohteesta syntyy vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen.

Sopimuksen purkamisesta on määräykset julkisten hankintojen yleisissä sopimusehdoissa JYSE 2014 PALVELUT (www.turku.fi/tarjouspyynnot).

Sen lisäksi Turun kaupunki voi purkaa sopimuksen seuraavista syistä: Tilaaja saa toistuvasti perusteltuja valituksia Palveluntuottajan toiminnasta eikä Palveluntuottaja suorita korjaavia toimenpiteitä asian kuntoon saattamiseksi viipymättä saatuaan siihen Tilaajalta kirjallisen kehotuksen.

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopijapuolia tyydyttävään lopputulokseen, sopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

15. Tarjousasiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat pääsääntöisesti julkisia sopimuksenteon jälkeen, asianosaisille jo päätöksenteon jälkeen. Siksi tarjoukset on pyrittävä laatimaan siten, etteivät ne sisällä liike- tai ammattisalaisuuksia.

Jos liike- tai ammattisalaisuuksien sisällyttäminen annettuun tarjoukseen on välttämätöntä, on siitä mainittava selkeästi tarjouksessa. Hinta ei lähtökohtaisesti ole liike- tai ammattisalaisuus.

Hankintayksikkö harkitsee tapauskohtaisesti, ovatko liike- tai ammattisalaisuuksiksi ilmoitetut tiedot lain mukaan salassa pidettäviä.

16. Muut asiat

Hankintapäätöksen tekee Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta. Päätös toimitetaan sähköisesti tiedoksi kaikille tarjoajille. Tarjoajan tulee ilmoittaa sähköpostiosoite, johon hankintapäätös voidaan toimittaa.

Hankinta edellyttää hankintapäätöksen lisäksi erikseen tehtävää kirjallista sopimusta.

Hankintapäätökseen voi hakea muutosta siten, kun päätöksessä mainitaan. Päätös voi muuttua tehdyn valituksen, hankinta-oikaisun tai ylemmän viranomaisen otto-oikeuden perusteella.

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa annettu määräys on pätevä, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista.
Sopimuksen muutettujen tai täydentävien ehtojen ja liiteasiakirjojen ollessa ristiriidassa viimeisin muutettu tai täydennetty ehto vallitsee.

Hankinnassa noudatettavat asiakirjat noudattamisjärjestyksessä:

1. Sopimus
2. Selonottoneuvottelu
3. Tarjouspyyntö liitteineen
4. Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot, JYSE 2014 PALVELUT (<http://www.turku.fi/tarjouspyynnot>)
5. Tarjous liitteineen.

SOPIMUSSEURANTA

Sopimuksen toimivuutta ja palvelun laatua seurataan Tilaajan ja Palveluntuottajan välisissä seurantakokouksissa ja mahdollisesti tarvittavista raporteista, jotka Palveluntuottajan tulee Tilaajan pyynnöstä kohtuullisessa määräajassa toimittaa sopimusyhteyshenkilölle.

Seurantakokouksia pidetään kaksi - kuusi (2 - 6) kertaa vuodessa.

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen seurantakokouksista tai raportoinneista.

Reklamaatioihin tulee vastata välittömästi.

RAPORTOINTI

Kulutusseuranta- ja olosuheraportit ja raportit päivystyskäynneistä sekä raportit erillisveloituksella suoritettavista töistä toimitetaan Tilaajalle kuukausittain kiinteistöittäin / rakennuksittain.

Mahdolliset muut tarvittavat raportit sovitaan myöhemmin erikseen.

17. Lisätiedot

Lisätietokysymykset on lähetettävä 7 päivää ennen tarjouspyynnön tai osallistumispyynnön määräajan umpeutumista.

Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu-toimittajaportalista. Kysymykset ja niihin annetut vastaukset sekä mahdolliset tarkentavat muutokset tarjouspyyntöön julkaistaan Tarjouspalvelu-toimittajaportalissa viimeistään XX.XX.2016.

18. Tarjouksen lähettäminen

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

Hallintolain (434/2003) 17.1 §:n mukaan asiakirja toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla. Lähettäjän on huolehdittava siitä, että asiakirja saapuu viranomaiselle asetetussa määräajassa.

Tarjous tulee tarjoajaa sitovaksi, kun tilaaja on ottanut tarjouksesta selon.

Määräajan jälkeen saapunut tarjous suljetaan tarjoukkipailun ulkopuolelle.

Hankintayksikkö pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista tai keskeyttää hankinnan perustellusta syystä.

Turun kaupunki ei maksa korvausta tarjouksen tekemisestä.

19. Allekirjoittajat

Jouko Turto, Toimialajohtaja

