



**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	14
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

Vuokratarjouskilpailu 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 vuokratarjousmenettelyllä 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 (tyydyttävä) 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 pyydettäessä 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 tavoitehintalaskelma, 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 sopimuskomppania 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 vuokra-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:

Kaupunkiympäristötoimiala, Kaupunkirakentaminen, toimitilojen rakennuttaminen

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. tavoitehintaa 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 vuokratkaudelle 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 vuokratkauden.

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 PJJ 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 $x€/v$ + 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 määräaika (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 määräaika. 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 tilaaajan 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 suuruista 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 suuruista 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 suuruista 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 lisärakentamismahdolluuksineen.

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 mainitsemat 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 konserviojalle 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 laatuavoitteiden 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)
 - o Pääsuunnittelu
 - o Arkkitehtisuunnittelu
 - o Rakennesuunnittelu (rakennesuunnittelu ja rakennusfysikaalinen suunnittelu)
 - o LVI- suunnittelu
 - o Rakennusautomaatiosuunnittelu
 - o Sähkö- ja telesuunnittelu
 - o Geosuunnittelu
 - o Akustiikkasuunnittelu
 - o Tietomallikoordinaattori
 - o 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. Yhdistelmä rakennusta 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)
 - o Pääsuunnittelu
 - o Arkkitehtisuunnittelu
 - o Rakennesuunnittelu (rakennesuunnittelu ja rakennusfysikaalinen suunnittelu)
 - o LVI- suunnittelu
 - o Automaatiosuunnittelu
 - o Sähkö- ja telesuunnittelu
 - o Geosuunnittelu
 - o Akustiikkasuunnittelu
 - o Tietomallikoordinaattori
 - o 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 olosuhdemääritteet (lämpö, kosteus yms.) tulee toteutua tiloissa koko sopimuskauden ajan.

5. Ylläpitovuokran hinta

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

Kiinteistöhoitovuokra 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	
	<i>Tarjouksen sisältövaatimukset:</i>
1.	Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee kehityspalkkiot olla esitettynä rakennuskohtaisesti sekä yhteenlaskettuna summana.
2.	Tarjoaja ilmoittaa toteutusvaiheesta (sisältäen takuvaiheen) 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 esitettyä 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• Käyttöönottomennettely <p>Tarjoajan tarjotessa kahta erillistä rakennusta tulee projektisuunnitelma olla esitettyä 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)

Tilaaaja 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:

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

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 sama 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.hahtela.fi/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 päivättävä ja allekirjoitettava tai merkittävä niihin tarjouksen antajan yksilöity tunnistetunnus.

5.3 Vaihtoehtoiset ja rinnakkaistarjoukset

Tarjous tulee tehdä joko 2 erillisestä rakennuksesta tai yhdistelmärakennuksesta. 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.

Tilaaja 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 tilaaja 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

Tilaaja 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.

Tilaajalla 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.

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

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

5.10 Sopimuksen syntyminen

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

Tilaaja 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. Tilaajan 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

Tilaaja 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. Tilaajalla tulee olla oikeus katsella/käyttää projektin materiaaleja. Lisäksi tilaajalle pitää toimittaa pohjakuvat DWG muodossa kiinteistötietojärjestelmää varten. kiinteistötietojärjestelmään. Tilaaja 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 ennakointia 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.