

Tarjouspyyntö Liedon paloaseman tilojen vuokrauksesta

Hankinnan kohde

Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos pyytää tarjoustanne pysyvään käyttöön, vuokra-aika 20 vuotta, hankittavien paloasematilojen vuokraamisesta. Tarjouspyyntöasiakirjat on laadittu yhteistyössä Turun Tilaliikelaitoksen kanssa.

Tilojen vuokralainen tulee olemaan Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, ja päätöksen tilojen vuokraamisesta tekee Varsinais-Suomen Aluepelastuslautakunta.

Kyseiset paloaseman tilat sijoitetaan liitteen nro 2 kartalla esitetyle Liedon kunnan omistamalle tontille liitteenä 4 olevan asemapiirrosluonnoksen mukaisesti. Vuokranantaja ostaa tai vuokraa tontin Liedon kunnan kanssa erikseen sovittavalla vähintään 20 vuoden pituisella maanvuokrasopimuksella, tai Liedon kunnan kanssa sovittulla ostohinnalla.

Kyseiset paloasematilat tulisi saada käyttöön 31.3.2012 mennessä. Vuokraus voi alkaa kun tilat on hyväksytysti luovutettu vuokralaiselle ja viranomaisten toimesta hyväksyty käyttöön.

Tilojen määräaikainen vuokra-aika on 20 vuotta, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla. Tämän tarjouspyynnön liitteenä 1 on sopimusehdoiltaan tarjouksentekijää sitova vuokrasopimus liitteineen. Lisäksi tarjoajan on sitouduttava allekirjoittamaan Liedon kunnan kanssa maanvuokrasopimus, tai hankittava tontti omistukseensa.

Mikäli tarjouspyynnössä tai liiteasiakirjoissa on käytetty nimikettä rakennuttaja, tarkoitetaan tällä vuokranantajaa.

Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos on teettänyt kustannuksellaan tilojen arkkitehtisuunnitelmaluonnokset, jotka ovat tarjouspyynnön liitteenä 4. Näitä arkkitehtisuunnitelmia tulee noudattaa kohteen jatkosuunnittelussa.

Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan kohteen suunnittelijat. Suunnittelijoilla tulee olla vähintään RakMk A2:n mukainen A-luokan pätevyys ja



sähkösuunnittelijalta edellytetään vähintään insinöörikoulutusta ja 5 vuoden kokemusta julkisten tilojen (uudisrakennus, muu kuin toimistotyyppinen julkinen rakennus) sähkösuunnittelusta.

Arkkitehtisuunnittelijalta edellytetään kokemusta paloaseman (uudisrakennus, laajennus tai peruskorjaus) suunnittelusta. Kohteen bruttoalan tulee olla vähintään 1000 m². Referenssit eivät saa olla yli 5 vuotta vanhempia laskettuna kohteen vastaanottopäivästä. Arkkitehtisuunnittelijan tulee toimia myös hankkeen pääsuunnittelijana.

Valitun vuokranantajan tulee esittää selvitys siitä, että tarjoajan käyttämät suunnittelijat vastaavat tarjouspyynnössä edellytettyä. Referensseistä on ilmoitettava tilaajan yhteystiedot, jotta hankintayksikkö voi halutessaan tarkistaa referenssin. Mikäli suunnittelijoilla on ulkomainen tutkinto, vuokranantajan on esitettävä Suomen opetusministeriön lausunto tutkinnon vastaavuudesta Suomessa.

Valitun vuokranantajan käyttämiltä urakoitsijoilta edellytetään kokemusta julkisesta rakentamisesta (uudisrakennus, muu kuin toimistotyyppinen julkinen rakennus). Urakoitsijalla tulee olla vähintään yksi uudiskohderefereenssi, jonka valmistumisesta ei saa olla yli 3 vuotta. Referenssistä tulee ilmetä kohteen laajuus ja tilaaja.

Vuokranantajan käyttämien urakoitsijoiden ja niiden taustakonsernien talous- ja rahoitusilanne tulee olla Asiakastieto Oy:n Rating Alfa - luottoluokitusjärjestelmän mukaan vähintään tyydyttävä (A) tai vastaavan luottoluokitusjärjestelmän (ei pankin) mukaan vähintään Rating Alfa A:ta vastaava.

Vuokranantajan käyttämällä pääurakoitsijoilla tulee olla asettaa työmaalle määräysten ja lakien mukainen pätevä vastaava työnjohtaja, jolla tulee olla riittävä tekninen koulutus ja vähintään 3 vuoden kokemus vastaavana työnjohtajana toimimisesta. Pääurakoitsijan vastaavan työnjohtajan tulee olla kokopäiväinen tässä hankkeessa.

Vuokranantajan käyttämällä mahdollisilla muilla urakoitsijoilla tulee olla asettaa työmaalle pätevät työnjohtajat, joilla tulee olla riittävä tekninen koulutus ja vähintään 3 vuoden kokemus vastaavana työnjohtajana toimimisesta.

Valitun vuokranantajan tulee esittää selvitys siitä, että tarjoajan käyttämät urakoitsijat vastaavat tarjouspyynnössä edellytettyä. Referensseistä on ilmoitettava tilaajan yhteystiedot, jotta hankintayksikkö voi halutessaan tarkistaa referenssin.

Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan kaikki rakennukseen tarvittavat liittymät ja luvat samoin kuin myös kaikki viranomaislausunnot (mm. pelastusviranomaisen, työsuojelupiiri, käyttäjän työsuojeluvaltuutettu, ympäristöterveydenhuolto).

Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos on palkannut kohteeseen ulkopuoliseksi valvojaksi Turun Juva Oy:n ja lisäksi vuokralainen nimeää kohteeseen Turun kaupungin omat valvojat ja käyttäjän edustajat. Kaikilla edellä mainituilla tulee olla vapaa oikeus käydä työmaalla. Aikataulun ja tekninen



valvonta suoritetaan YSE:n periaatteiden mukaisesti.

Tilojen tulee täyttää kaikki tarjouspyynnössä ja sen liiteasiakirjoissa esitetyt vaatimukset sekä kaikki viranomais määräykset, jotta ne voidaan ottaa paloasemakäyttöön. Vuokranantaja laatii suunnitelmat yhteistyössä vuokralaisen kanssa ja hakee rakennusluvan.

Kaikki myöhemmin laadittavat suunnitelmat on hyväksyttävä vuokralaisella.

Sopimuskausi on määräaikainen 20 vuotta, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla.

Tarjosten vertailuperusteena on halvin hinta.

Tarjouspyynnön vastainen tarjous hylätään.

Hankintamenettely

Hankinta on kansallisen kynnysarvon ylittävä.

Hankintamenettely on avoin. Hankintailmoitus on julkaistu 27.5.2010 HILMA -palvelussa osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi.

Tarjouspyyntö on julkaistu kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa www.turku.fi/tarjouspyynnot.

Tarjouspyyntöasiakirjat ovat saatavissa Jani Tuomiselta (puh. 050 4330 259) Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitokselta osoitteesta Eerikinkatu 35, 20100 Turku. Tarjouspyyntöasiakirjoja on pyydetävä 17.6.2010 mennessä.

Osatarjous

Ei oteta huomioon.

Vaihtoehtoiset tarjoukset

Ei oteta huomioon.

Hinnat

Tarjoushinta tulee eritellä seuraavasti: pääomavuokra x euroa/kuukausi (alv 0 %). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Hinnan varauksia ei hyväksytä. Muulla tavoin ilmoitettuja hintoja ei oteta huomioon.

Laskutus-, toimitus yms. lisiä ei hyväksytä.

Lisä- ja muutostyöt

Tarjouksessa on esitettävä lisä- ja muutostöiden osalta vuokranantajaa sitova laskemisperuste sille, miten mahdolliset rakentamisen aikana toteutettavat vuokrahintaan vaikuttavat lisä- ja muutostyöt muuttavat vuokrahintaa. Ei pelkästään sopimuskautena, vaan koko rakentamisen aikana.

Vuokranmaksu

Vuokran maksu tapahtuu kuukausittain etukäteen liitteenä olevan vuokra-



sopimuksen ehtojen mukaan.

Vuokrasopimus solmitaan, kun tilat on viranomaisten taholta vastaanotettu ja hyväksytty paloasematiloiksi. Lisäksi sopimuksen ja vuokranmaksun edellytyksenä on, että tilat vastaavat tarjouspyyntöä.

Aliurakoitsijat

Tarjoajan on hyväksyttävä vuokralaisella käyttämänsä aliurakoitsijat. Tarjoajan on vastattava aliurakoitsijan työstä ja tuloksista kuin omastaan. Tarjoaja vastaa tilaajavastuulain noudattamisesta käyttämiensä aliurakoitsijoiden osalta.

Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa kaikista työhön ja kiinteistöön liittyvistä vakuutuksista. (tapaturma-, sosiaali- ym. vakuutuksista, työn edellyttämistä vastuuvakuutuksista, jne.).

Tarjousten käsittely

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritetaan määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi.

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutetaan kolmessa vaiheessa:

Tarjoajien kelpoisuuden arviointi

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Tarjousten pääomavuokran hintavertailu.

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois hankintalain mukaisesti sellaiset tarjoajat, joilla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen. Tarjouskilpailusta voidaan lisäksi sulkea pois tarjoajat, joita koskee jokin hankintalain 53§ ja 54§:n mukainen poissulkemisperuste.

Tarjoajan kelpoisuus

Tarjoajan on täytettävä seuraavat rahoituksellista ja taloudellista tilannetta koskevat vaatimukset. **Tarjoajan on liitettävä tarjoukseensa seuraavat rahoituksellista ja taloudellista tilannetta koskevat selvitykset:**

Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.

Työeläkekassan ja / tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että eräänntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.

Tarjoajan on oltava merkitty kaupparekisteriin, ennakonperintälain mukaiseen ennakonperintärekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja toimitettava rekisterimerkinnöistä selvitys hankintayksikölle.

Tarjoajan on esitettävä selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.



Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla muulla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla, kuten antamalla sijoittumismaansa lainsäädännön mukainen valaehdotin tai vakuutuksella vahvistettu ilmoitus. Esitettävät todistukset, selvitykset yms. on käännettävä suomeksi.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä laskettuna. Lisäksi tarjoaja voidaan velvoittaa toimittamaan todistukset ja selvitykset sopimuskauden aikana erikseen pyydettyinä.

Vastaavat tiedot, todistukset ja selvitykset on toimitettava aina ennen alihankkijoiden hyväksymistä.

Työmaa-aikaiset kokoukset ja vastaanotto

Työmaakokouksia pidetään noin kuukauden välein. Työmaakokoukset ja vastaanottomenettely YSE:n mukaisesti.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjous on tehtävä kirjallisesti, suomen kielellä. Tarjous ei saa olla ehdollinen. Jättämällä tarjouksen tähän tarjouspyyntöön tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnössä ja sen liitteenä olevissa asiakirjoissa olevat ehdot.

Tarjouksen on oltava muodoltaan ja sisällöltään tarjouspyynnön mukainen. Muussa tapauksessa tarjous suljetaan tarjouskilpailusta pois tarjouspyynnön vastaisena.

Mikäli tarjous ei sisällä niitä selvityksiä ja todistuksia, jotka joko on pyydetty liittämään tarjoukseen tai on erikseen pyydetty toimittamaan asetetussa määräajassa, tarjous suljetaan tarjouskilpailusta pois tarjouspyynnön vastaisena.

Tarjoaja, joka syyllistyy olennaisesti väärin tietojen antamiseen toimittamissaan edellä mainittuja tietoja, suljetaan tarjouskilpailusta.

Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei huomioida.

Tarjoajan omat vakioehdot

Tarjoajan omien vakioehtojen liittäminen tarjoukseen saattaa johtaa tarjouksen hylkäämiseen niissä olevien tarjouspyynnön vastaisten ehtojen (esim. hintavaraumien ja poikkeavien maksuehtojen) vuoksi.

Tarjousten vertailu

Ne tarjoukset, jotka täyttävät tarjoajille ja tarjouksille asetetut vaatimukset ja selvitykset vertaillaan seuraavilla kriteereillä:

Valintaperusteena on halvin pääomavuokrahinta.



Yhteyshenkilö

Tarjoajan tulee nimetä Turun kaupungille yhteyshenkilö, joka vastaa käyttöoikeusurakan ja vuokrauksen toteutumisesta sovitusti.

Päätöksestä ilmoittaminen

Hankintapäätös toimitetaan kirjallisesti tiedoksi kaikille tarjoajille, Varsinais-Suomen Aluepelastuslautakunnan päätöksenteon jälkeen.

Hankinta edellyttää hankintapäätöksen lisäksi erikseen tehtävää kirjallista sopimusta.

Päätös voi muuttua tehdyn muutoshakemuksen, oikaisuvaatimuksen tai ylemmän viranomaisen otto-oikeuden perusteella.

Hankinnassa noudatettavat asiakirjat

Hankinnassa noudatettavat asiakirjat noudattamisjärjestyksessä:

1. Sopimus
2. Tarjouspyyntö liitteineen
3. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
4. Tarjous liitteineen.

Asiakirjojen 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 liikesalaisuuksia.

Jos liikesalaisuuksien sisällyttäminen tarjouslomakkeella tehtyyn tarjoukseen on välttämätöntä, on ne lueteltava erillisellä, salaiseksi otsikoidulla liitteellä. Hinta ei ole liikesalaisuus.

Hankintayksikkö harkitsee tapauskohtaisesti, ovatko liikesalaisuuksiksi ilmoitetut tiedot lain mukaan salassa pidettäviä.

Laskutus

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

Laskutus-, toimitus- yms. lisiä ei hyväksytä.

Sopimus

Hankintapäätös voidaan panna täytäntöön ja sopimus, jonka ehtoihin tarjoajan tulee sitoutua, voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen tiedoksi päätöksen ja muutoksenhakuosoituksen edellytyksellä, että hankintapäätös on saanut lainvoiman.

Hankinnasta tehdään kirjallinen sopimus.



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

Sopimuksen purkamisesta on määräykset rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998).

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

Sopimusehdot

Hankkeeseen sovelletaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998) Vuokrasopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, ellei vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä ole toisin sovittu.

Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään kolme (3) kuukautta tarjousten viimeisestä jättöpäivästä lukien.

Muut tarjouksen tekemiseen liittyvät ehdot

Hankintayksikkö pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista perustellusta syystä.

Hankintayksikkö ei maksa korvausta tarjouksen tekemisestä.

Hankintaan liittyvät kysymykset

Lisätietoja asiasta antaa Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitokselta Jani Tuominen, puh. 050 4330 259, sähköposti jani.tuominen@turku.fi, Tilalikelaitoksen vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, puh. 050 55 89 329, ja rakennuttajainsinööri Kaisa Simula puh. 044 907 4001, sähköpostit tiina.aaltonen@turku.fi ja kaisa.simula@turku.fi.

Mahdolliset hankintaan liittyvät tarkentavat kysymykset tulee esittää suomen kielellä viimeistään 2.7.2010 sähköpostitse osoitteeseen jani.tuominen@turku.fi tai kirjallisesti osoitteeseen Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, Eerikinkatu 35, 20100 Turku.

Kuoreen tai viestin otsikkoon merkintä: "Lisätietopyyntö: Liedon paloasematilojen vuokraustarjous".

Kaikkiin esitettyihin kysymyksiin vastataan kirjallisesti kaikille tiedossa oleville tarjoajille yhteisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen tarjousajan umpeutumista. Samassa yhteydessä ilmoitetaan myös mahdollisista muutoksista tarjouspyyntöön.

Vain kirjallisesti annetut täydennystiedot ovat hankintayksikköä sitovia.



Tarjouksen toimitusosoite

Sitova tarjous liitteineen tulee olla Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitoksen kirjaamossa, osoitteessa Eerikinkatu 35, 20100 Turku, viimeistään 9.8.2010 klo 12.00, kuoreen merkintä "Liedon paloasematilojen vuokraus-tarjous". Kuoressa tulee ilmoittaa tarjoavan yrityksen yhteyshenkilöt yhteystietoineen.

Tarjouksen jättämisen ohjeistus www.turku.fi/tarjouspyynnot.

Hallintolain (434/2003) 17 §:n mukaan lähettäjän on huolehdittava siitä, että tarjous saapuu viranomaiselle määräajassa. Mikäli tarjous toimitetaan sähköpostitse, on tarjoajan lisäksi otettava huomioon sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annettu laki (13/2003), jonka 8 §:n mukaan sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla.

Määräajan jälkeen saapuneet tarjoukset suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle ja palautetaan avaamattomina lähettäjiille. Tarjous tulee tarjoajaa sitovaksi, kun tilaaja on ottanut tarjouksesta selon.

Hankinnan valmistelijana toimii Jani Tuominen, puh. 050 4330 259, sähköposti jani.tuominen@turku.fi.

pelastusjohtaja

Jari Sainio

LIITTEET

1. Vuokrasopimusluonnos liitteineen
2. Kaavakartta, sisältää kaavamääräykset
3. Rakennustapaselostus
4. Arkkitehtisuunnitelmaluonnokset ja rakennesuunnitelmaluonnokset
5. Talotekniikkaan liittyvät suunnitteluohjeet (LVIA ja Sähkö)
6. Maaperätutkimus