

---

Tilaaaja:  
Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue (POHDE)  
PL 10  
90029 POHDE

Hankinta:  
OYS Moduulitilojen hankinta

## LOPULLINEN TARJOUSPYYNTÖ

Viitaten 26.1.2026 julkaistuun hankintailmoitukseen, osallistumishakemukseenne ja käymiimme neuvotteluihin pyydämme tarjoustanne seuraavasti:

**Hankinta:** OYS Moduulitilojen hankinta

**Hankintailmoitus:** Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus:  
Ilmoituksen numero HILMA:ssa: 2026-039102  
Ilmoituksen numero TED/EUVL:ssä: 60530-2026

**Lopullinen tarjouspyyntö:** Tilaaaja pyytää lopullista tarjousta hankintailmoituksen ja tämän tarjouspyynnön mukaisesta hankinnasta. Tämän tarjouspalvelu.fi:n kautta julkaistun lopullisen tarjouspyynnön tarjousaika koskee jäljempänä esitettyjen suunnitelmien, hintalomakkeen ja muiden tietojen toimittamista. Suunnitelmat, hintalomake ja muut tiedot toimitetaan määräaikaan mennessä.

**Hankinnan sisältö:** Hankintaan sisältyy seuraava kokonaisuudet, joiden hinnan tarjoaja antaa tarjouslomakkeella:

- vuokra-aika on minimissään viisitoista (15) vuotta, jonka jälkeen vuokra-aikaa voidaan jatkaa toistaiseksi voimassa olevana tai vuokrasopimus päätetään ja rakennukset tulee siirtää määräajassa pois tontilta.
- hankinta sisältää seuraavat tilakokonaisuudet (ns. pääkokonaisuus):
  - o Tilaohjelman mukaisestiLisäksi hankinta sisältää määrittelemättömän tilaoption 1. Tämän option sisältö, hinta, aikataulu, sijainti ja muut asiat tarkennetaan hankesopimuksen aikana. Optiota ei hinnoitella tarjouslomakkeelle.
  - o Tilaoptio 1, sijainti Aapistie n. 6000 brm2 (tontin kaavanmukainen rakennusoikeus 12 000brm2 täyttyy) tai muu sijainti (koko tarkentuu hankesopimuksen aikana)
- Vuokrakohteen purusta ja poiskuljetuksesta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen ei tule erillishintaa, vaan sen tulee sisältyä vuokrahintaan.
- Tarjoaja antaa optiohinnat seuraavista tarjouslomakkeella:
  - o Vuokrakohteen lunastus Tilaaajan omistukseen 15 vuoden vuokrasopimuksen jälkeen.

---

**Tarjouksen jättäminen:**

Tarjous annetaan tarjouspalvelu.fi:n kautta ja tarjouspalvelu.fi:ssä ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Tarjouslomake tulee nimetä selkeästi ja tallentaa omana erillisenä asiakirjana.

Lopullisen tarjouksen tulee sisältää:

- Tarjouslomake (vuokrahinta, ylläpitovuokra, käyttöönottopäivämäärä, lunastushinta)
- Arkkitehtisuunnitelmat:
  - o Tontinkäyttösuunnitelma / asemapiirustus (1:200)
  - o Pohjapiirustukset (1:100)
    - Jossa seuraavat tilat on esitettävä kalustettuina
      - Vastaanottohuone lääkäri IHO PKL
      - Toimenpidehuone IHO PKL
      - Toimisto 1 henkilö
      - Seurantapaikka dialyysi varotoimi
      - Seurantapaikka 13 paik dialyysi
      - WC-LE
      - Vastaanottohuone/haastattelu YLEIS PSY
      - Jätehuone iso
      - Huoltohuone puhdas
      - Huoltohuone likainen
  - o Julkisivupiirustukset
  - o Leikkaukset (2 kpl 1:100)
  - o Logistiikkakaaviot (potilas-, henkilö- ja tavaralogistiikka) kerroksittain
  - o 3D Visualisointikuvat (2kpl) kohteittain rakennuksien julkisivuista
  - o 3D Visualisointikuvat (2kpl) kohteittain rakennuksen sisätiloista
- Tilatiedot:
  - o Tilaohjelman vertailu tarjouspyynnön tilaohjelmaan
  - o Vuokra-ala m<sup>2</sup>
  - o Hyötyala hym<sup>2</sup>
  - o Kokonaisala brm<sup>2</sup>
  - o Kerrosala kem<sup>2</sup>
- Rakennusselostukset
- Rakennetyypit
- LVIA-tyyppitilapiirustukset seuraavista tiloista
  - o Vastaanottohuone lääkäri IHO PKL
  - o Toimenpidehuone IHO PKL
  - o Toimisto 1 henkilö
  - o Seurantapaikka dialyysi varotoimi
  - o Seurantapaikka 13 paik dialyysi
  - o WC-LE
  - o Vastaanottohuone/haastattelu YLEIS PSY
  - o Jätehuone iso
  - o Huoltohuone puhdas
  - o Huoltohuone likainen
- LVIA-asempiirustus

- SÄH-pistekuvat kerroksittain
- SÄH-asempiirustus
- Hankeaikataulu ehdotus, jossa on huomioitu vähintään seuraavat asiat:
  - o ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelu
  - o vuokralaiselta tarvittavien lähtötietojen aikataulu
  - o rakennuslupamenettely
  - o suunnitelmien hyväksyttäminen
  - o käyttäjätyöpajat
  - o tilaajan tärkeimmät päätöksentekopisteet
  - o moduulien valmistusaika
  - o maarakennus- ja perustustyöt
  - o moduuliasennusten käynnistyminen ja valmistuminen rakennuskohteessa
  - o sisävalmistusvaihe
  - o vastaan- ja käyttöönottoprosessi
  - o käyttäjäkatselmuks
  - o tilaajan varustus ja kalustus
- Esteettömyyskuvaus
- Muunto- ja käyttöjoustosuunnitelma
- E-lukulaskelma

Tarjoaja voi halutessaan täydentää suunnitteluratkaisuita ja niiden perusteita kirjallisesti, esimerkiksi selventävällä tekstidokumentilla.

Tarjousten täydennetyt vertailuperusteet on esitetty tarjouspyynnön liitteenä.

Asiakirjojen julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Tarjouksen antajan tulee tarjouksessaan erikseen mainita, mikäli haluaa tarjouksen tai sen osan säilytettävän salaisena sekä esitettävä lainkohtaviittaus mihin salassapitovaade perustuu.

## **Yhteenveto**

### **hankinnan aikataulusta:**

- Lopullisen tarjouksen jättö 5.6.2026
- Tarjousten vertailu ja valintapäätös 5.6.2026 – 15.6.2026
- Suunnitteluvaihe 15.7.2026 alkaen
- Rakentamisvaihe Lokakuu / 2026 – Elokuu / 2027
- Vuokra alkaa viimeistään Syyskuussa / 2027

Hankkeen tulee olla valmis ja kohteen käyttöönotettavissa viimeistään 30.9.2027.

## **Suunnitelmien**

### **laatimisessa käytettävät lähtötiedot:**

Suunnitelmat laaditaan tämän tarjouspyynnön ja liiteasiakirjojen lähtötietoihin perustuen.

Tilaaaja voi täydentää tai päivittää lähtötietoja hankinnan aikana.

---

**Tarjouksen hyväksymisperusteet:**

Tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous. Tarjouksen hyväksymisperusteet ja arviointiperusteet on esitetty tarjouspyynnön liitteessä.

Tarjouksia voidaan hankintayksikön pyynnöstä täsmentää ja selkeyttää, jos se ei johda tarjousten tai hankinnan olennaisten osien muuttumiseen tai uhkaa syrjiä tarjoajia taikka vääristää kilpailua. Hankintayksikön pyynnöstä voidaan tarjousvertailun jälkeen myös neuvotella parhaan tarjoajan kanssa tarjouksessa olevien ehtojen viimeisteleminen, jos se ei johda tarjouksen tai hankinnan olennaisten osien muuttumiseen tai uhkaa syrjiä toimittajia taikka vääristää kilpailua.

Lopullinen tilaajaa sitova sopimus syntyy vasta, kun tilaaja ja tarjoaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintalaissa säädetty 14 vrk odotusaika on kulunut.

**Tarjouksen hylkääminen:**

Tarjous tulee olla tarjouspyynnön mukainen, eikä siihen saa liittää tarjouspyynnöstä poikkeavia ehtoja. Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa ja tarjoukseen teknisissä liitteissä on ristiriitaisuuksia esimerkiksi teknisissä yksityiskohdissa, noudatetaan pätevyysjärjestyksessä etusijalla olevia tarjouspyyntöasiakirjoja. Ristiriitana ei kuitenkaan pidetä tilannetta, jossa tarjouksessa on esitetty tarjouspyynnön minimivaatimuksia parempi suunnitteluratkaisu.

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä hankintalain mukaisilla perusteilla tai mikäli tilaaja päättää keskeyttää hankinnan toteuttamisen. Tarjoajalle ei ole oikeutta vaatia tilaajalta korvauksia tarjouksen hylkäämisen vuoksi.

Poikkeuksellisen alhaisten tarjousten osalta sovelletaan Hankintalain 96 §:ää.

Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tai kustannustasoa tilaajan edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat muuten sellaisiksi, ettei tilaaja voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan.

Tilaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetussa laissa säädettyjä pois-sulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee hankintalaissa säädetty poissulkemisperuste, Tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

Tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta, mikäli Tarjoajaan tai tarjoajan alihankkijaan kohdistuu YK:n, EU:n, EU:n jäsenvaltion, USA:n, Yhdistyneen Kuningaskunnan, Suomen viranomaisten tai muun vastaavan tahon asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämisspäätöksiä.

**Tarjouksen**

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

**Tarjouskorvaus:** Tilaaja maksaa tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneelle tarjoajalle **30 000 euroa (alv 0 %)** korvauksena tarjouksen laatimisesta aiheutuneista kuluista. Korvaus maksetaan **toiseksi ja kolmanneksi** jääneille tarjoajille, kun hankintaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. **Korvausta ei** kuitenkaan makseta tarjoajalle, jonka tarjous on hyväksytty.

**Lisätiedot:** Hankintamenettelyn kieli on suomi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.

Tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset tulee esittää tarjouspalvelu.fi:n kautta. Suomenkieliset tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset on lähetettävä viimeistään **15.5.2026 klo 12:00**. Mahdolliset lisätiedot annetaan yhtäaikaaisesti ja saman sisältöisenä viimeistään **19.5.2026** aikana. Muita lisätietoja ei katsota tilaajaa sitoviksi.

**Tarjouspyyntöasiakirjat:**

Tämä tarjouspyyntö 4.5.2026 seuraavine liitteineen:

1. Hankekuvaus REV B 4.5.2026
2. Tarjousten vertailuperusteet ja pisteytys 4.5.2026
3. Hankesopimusluonnos liitteineen 4.5.2026
4. Vuokrasopimusluonnos liitteineen 4.5.2026
5. Vastuunjakotaulukko 4.5.2026
6. Suunnitteluohjelma 4.5.2026
7. Tarjouslomake 4.5.2026
8. Toiminnan kuvaukset 4.5.2026
9. Tilavaatimuskortit 4.5.2026
10. Tilaohjelma 4.5.2026
11. ARK Tontinkäyttösuunnitelma 4.5.2026
12. ARK Rakennustapaselostus 4.5.2026
13. LVI-järjestelmäkuvaus 4.5.2026
14. LVI-asemapiirustus 4.5.2026
15. RAU-järjestelmäkuvaus 4.5.2026
16. Sähkötyöselostus 4.5.2026
17. SÄH-asemapiirustus 4.5.2026
18. Palotekniset vaatimukset-asiakirja 4.5.2026
19. Akustiset vaatimukset-asiakirja 4.5.2026
20. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto liitteineen
21. Logistiikkakuvaus
22. Lukitusten toteutusperiaatteet
23. Laiteluettelot (KSL, Lääkintälaitte, RST-kalusteet)