

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

Hankinta:
OYS, Peltola, psykiatrian väistö

TARJOUSPYYNTÖ

Hankinta suoritetaan suoramarkintana. Hankinnasta ei julkaista hankintailmoitusta äärimmäisen hankintayksiköstä johtumattoman kiireen vuoksi.

Hankinta: OYS, Peltola, psykiatrian väistö

Tarjouspyyntö: Tilaaja pyytää tarjoustaan tämän tarjouspyynnön mukaisesta hankinnasta. Tämän tarjouspyynnön tarjousaika koskee jäljempänä esitettyjen suunnitelmien, hintalomakkeen ja muiden tietojen toimittamista. Suunnitelmat, tarjouslomake ja muut tiedot toimitetaan määräaikaan mennessä.

Hankinnan kuvaus: Hankkeen tavoitteena on siirtää psykiatrian toiminnot pois vanhoista tiloista. Rakennettavien tilojen laajuus tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Hanke käsittää OYS, Peltola, psykiatrian väistötilojen suunnittelun ja rakentamisen kokonaistoimituksena sisältäen kaikki rakennustekniset työt sekä LVISA-työt täysin valmiiksi saatettuna. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen laajuuden muutokset ovat tulevaisuudessa mahdollisia. Käytettävien moduulien tulee olla täysin uusia ja esimerkiksi uutta vastaavia ei hyväksytä.

Hankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulun yliopistollisen sairaalan, psykiatrian osaston alueella osoitteessa Peltolantie 17, 90220 Oulu. Hanke toteutetaan Pohteen omistamalle tontille. Rakennuspaikka osoitettu Viitesuunnitelmassa.

Hankkeessa laaditaan hankintapäätöksen jälkeen hankkeen toteuttamisesta sopimus. Sopimusluonnos on tarjouspyynnön liitteinä.

Hanke toteutetaan Kiinteistöleasingrahoituksella. Pohde kilpailuttaa rahoituskumppanin erikseen omana hankintana. POHDE toimii hankkeen hankintayksikkönä, rakennuttajana sekä leasingvuokralaisena. Kiinteistöleasingrahoituskumppani toimii kohteen rahoittajana ja leasingjärjestelyn mukaisena omistajana. Valittu tarjoaja sitoutuu sopimus-, omistus- ja rahoitusjärjestelyyn sekä siihen että hankintasopimus voidaan tehdä tai siirtää Kiinteistöleasingrahoitus kumppanin nimiin esitetyllä tavalla.

Lisäksi valittu tarjoaja sitoutuu takaisinosto- ja leasing vuokra-ajan sitoumukseen Urakkasopimus luonnoksen kohta 8. Takaisinosto- ja leasing vuokra-ajan sitoumus mukaisesti. Tarjous annetaan hankkeen arvolisäverottomana KVR-urakkahintana eikä tarjoaja hinnoittele tarjouksessaan rahoitusta.

Hankinnan sisältö:

Hankinta sisältää suunnittelu- ja rakennustyöt siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa sekä laatu- ja muiden vaatimuksien mukaisesti. Hankkeen toteutusmuotona on suunnittelun ja toteutuksen kokonaisvastuutoteutus KVR, jossa KVR-urakoitsija toimii hankkeen päätoteuttajana. Urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta, lupein hankkimisesta ja rakentamisesta.

Kaikki suunnittelusopimukset tehdään KVR-urakoitsijan nimiin.

Urakoitsija hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavat rakennusluvut niihin liittyvine toimenpiteineen. Urakoitsija vastaa myös muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista. Rakennuslupamaksusta vastaa Tilaaja.

Urakoitsija vastaa myös vesi-, viemäri- kaukolämpö-, sähkö- sekä KTV-, data-, puhe- lin- ja muiden tarpeellisten liittymien hankkimisesta ja liittymäsopimuksien valmistelusta. Liittymämaksuista vastaa Tilaaja.

Tarjouksen jättäminen:

Tarjous annetaan sähköpostitse osoitteeseen liisa.harmoinen@pohde.fi 12.10.2026 klo 09:00 mennessä. Tarjouslomake tulee nimetä selkeästi ja toimittaa omana erillisenä asiakirjana.

Lopullisen tarjouksen tulee sisältää:

- Tarjouslomake
- Luonnostasoiset suunnitelmat seuraavasti:
 - o asemapiirustus / sijoitussuunnitelma (1:200)
 - o pohjapiirrokset (1:100)
 - o leikkaukset A-A ja B-B (1:100)
 - o julkisivut (1:100)
- Hankeaikataulu esitys
- Selostus valituista taloteknisistä- ja rakenneratkaisuista
- Selostus kaava- ja rakentamismääräysten huomioinnista

Tarjoaja voi halutessaan täydentää suunnitteluratkaisuita ja niiden perusteita kirjallisesti, esimerkiksi selventävällä tekstidokumentilla tai muunto- ja käyttöjoustosuunnitelmalla. Tarjouksen jättämisessä on huomioitava, että hankkeen tulee olla **täysin valmis ja kohteen käyttöönotettavissa viimeistään 15.3.2027** lukuun ottamatta pihojen viimeistelytyötä, joiden valmistuminen oltava viimeistään 30.6.2027.

Tavoitteelliseksi hankkeen valmiuden ja käyttöönoton saavuttamiseksi asetetaan **15.02.2027. Tavoiteaikataulun saavuttamisesta maksetaan urakoitsijalle palkkio, joka on suuruudelta 1,5 % arvonlisäverottomasta sopimuksen mukaisesta urakahinnasta**

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:

- Tarjouksen jättö 12.10.2026 klo:9.00 mennessä
- Tarjousten vertailu ja valintapäätös 12.10.2026 - 13.10.2026
- Tilaus urakoitsijalle ja suunnittelutyön aloitus 13.10.2026
- Sopimuksien allekirjoitus lokakuun / 2026 aikana
- Hankkeen tulee olla valmis ja kohteen käyttöönotettavissa viimeistään 15.3.2027 lukuun ottamatta pihatöiden viimeistelyjä (istutukset, nurmetukset, asfaltointi), joiden tulee olla täysin valmiit 30.6.2027.

Suunnitelmien

laatimisessa käytettävät lähtötiedot:

Suunnitelmat laaditaan tämän tarjouspyynnön ja liiteasiakirjojen lähtötietoihin perustuen.

Tilaaaja voi täydentää tai päivittää lähtötietoja hankinnan aikana.

Tarjouksen hyväksymisperusteet:

Tarjouksista valitaan tilaajan kannalta kokonaisedullisin tarjous tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti. Tarjouksen vertailuperusteet tarjouspyynnön liitteenä.

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 viimeistelemiseksi, 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.

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 poissulkemisperusteita 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 jäädyttämispäätöksiä.

**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.

Lisätiedot:

Hankintamenettelyn kieli on suomi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.

Tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset tulee esittää sähköpostitse osoitteeseen: ville.kyyhkyen@ains.fi ja liisa.harmoinen@pohde.fi. Suomenkieliset tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset on lähetettävä viimeistään **08.10.2026 klo 12:00**. Mahdolliset lisätiedot annetaan yhtäaikaaisesti ja saman sisältöisenä viimeistään **09.10.2026** aikana. Muita lisätietoja ei katsota tilaajaa sitoviksi.

Tilaaja on pitänyt hankkeen osalta markkinavuoropuhelu tilaisuuden neljän (4) tarjoaja ehdokkaan kanssa 29.9.2026 ja 30.9.2026 aikana.

Tarjouspyyntöasiakirjat:

Tämä tarjouspyyntö 06.10.2026 seuraavine liitteineen:

1. Tarjouslomake 06.10.2026
2. Urakkasopimus luonnos 06.10.2026
3. Hankintarajataulukko 06.10.2026
4. Suunnitteluohjelma 06.10.2026
5. Urakkaohjelma 06.10.2026
6. Turvallisuusasiakirja 06.10.2026
7. Tarjouksen vertailuperusteet 06.10.2026
8. Tilaohjelma 06.10.2026
9. 9.1. Lisätietoja ja tarkennuksia tarjouspyyntöön 06.10.2026
- 9.2. Psykiatrian tilavaatimukset 06.10.2026
10. Viitesuunnitelma tontinkäytöstä 06.10.2026
11. Rakennustapaselostus 06.10.2026
12. LVI-järjestelmäkuvaus 06.10.2026

-
13. RAU-järjestelmäkuvaus 06.10.2026
 14. Sähkötyöselostus 06.10.2026
 15. Akustiset vaatimukset 06.10.2026