

Tilaaaja:
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
PL 10
90029 POHDE

Hankinta:
OYS Moduulitilojen hankinta

HANKEKUVAUS

SISÄLLYSLUETTELO:

1.	YHTEYSTIEDOT	3
1.1	Tilaaja	3
1.2	Rakennuttaja.....	3
1.3	Rakennuttajakonsultti	3
2.	HANKKEEN KUVAUS	3
2.1	Hankkeen kuvaus	3
2.2	Hankkeen keskeiset tavoitteet	4
2.3	Tontti ja kaavatilanne	4
2.4	Kunnallistekniset liittymät.....	5
2.5	Pohjatutkimukset	5
3.	TOTEUTUSMUODON KUVAUS	5
4.	HANKINTAPROSESSI	6
4.1	Hankintamenettely ja aikataulu	6
4.2	Neuvottelumenettelyn kuvaus.....	6
4.3	Tarjouksen jättäminen	6
4.4	Tarjouksen hyväksymisperusteet.....	6
4.5	Tarjouksen hylkääminen	7
4.6	Tarjouksen voimassaoloaika.....	7
4.7	Tarjoukskorvaus	7
5.	LISÄTIEDOT	7

OYS MODUULITILOJEN HANKINTA

1. YHTEYSTIEDOT

1.1 Tilaaja

Kohteen tilaaja = vuokralainen:
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde)
PL 10, 90029 POHDE

Projektipäällikkö Liisa Harmoinen, 050-467 0013, liisa.harmoinen@pohde.fi

1.2 Rakennuttaja

Rakennuttaja = tarjouskilpailun voittaja = vuokranantaja

1.3 Rakennuttajakonsultti

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
Alasintie 10, 90400 OULU

Yhteyshenkilöt:
Ville Kyyhkynen, 040-6630204, ville.kyyhkynen@ains.fi
Ari-Matti Jänkälä, 0500-581260, ari-matti.jankala@ains.fi

2. HANKKEEN KUVAUS

2.1 Hankkeen kuvaus

Hankinnan kohteena on OYS moduulitilojen hankinta -hankkeen vuokraaminen Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle (edempänä Pohde). Tarjouskilpailun voittaja toimii hankkeen rakennuttajana, kiinteistönomistajana sekä vuokranantajana.

Hankkeen tavoitteena on siirtää poliklinikat ja muut toiminnot pois vanhoista tiloista, jotta OYS:n vanhan sairaalan tilojen purkua ja uudisrakentamista päästään edistämään.

Vuokrattavan rakennuksen tai rakennusten tulee koostua siirtokelpoisista moduuleista, jotka voidaan tarvittaessa siirtää ja käyttää muissa Pohteen kohteissa tai muualla. **Kaikkien moduulien tulee olla uusia. Rakennusten tulee täyttää pysyvän rakennuksen vaatimukset.**

Vuokrattavien tilojen laajuus lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

Hankinta voidaan myös **jakaa osiin** ja se voi sisältää **optioita**.

Hankinta käsittää tilojen:

- suunnittelun,
- rakentamisen,
- rahoittamisen,
- vuokraamisen ja
- ylläpidon tarkemmin lopullisessa tarjouspyynnössä määriteltävässä laajuudessa

Hankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulun Kontinkankaalla, Oulun yliopistollisen sairaalan alueella, osoitteessa Aapistie 8, 90220 Oulu.

Hanke toteutetaan vuokramallina, jossa Pohde vuokraa tarjouskilpailun voittajalta tilat poliklinikoiden ja muuhun Pohteen toimintaan. Vuokra-aika on minimissään 15 vuotta. Vuokraajalla tulee olla mahdollisuus lunastaa rakennus vuokrausajan päättymisen jälkeen.

Hankkeen virallinen nimi on OYS Moduulitilojen hankinta.

Hankkeen hankintamenettelynä on kilpailullinen neuvottelumenettely. Hankinnan alustava aikataulu on esitetty kohdassa 4.1.

2.2 Hankkeen keskeiset tavoitteet

Tärkeimmät tilaajan asettamat tavoitteet hankkeelle ja sen toteuttamiselle:

- vuokralaisen taloudelliset- ja toiminnalliset tavoitteet täyttävä hanke
- turvalliset, terveelliset ja sairaalakäyttöön soveltuvat tilat
- ylläpitokustannuksellisesti kustannustehokas ratkaisu
- logistisesti (henkilö-, materiaali- ja liikennevirrat huomioiden) toimivat tilat
- modulaariset ja siirtokelpoiset tilat
- muunneltavat ja käyttäjoustavat tilat

2.3 Tontti ja kaavatilanne

Hanke toteutetaan Pohteen omistamalle tai vuokraamalle tontille Oulun Kontinkankaalle. Pohde vuokraa tarvittaessa tontin osan tai määräalan tarjouskilpailun voittajalle. Tontin vuokraa ei sisällytetä pääomavuokraan eikä ylläpitovuokraan vaan se lisätään tarvittaessa vuokraan tontin vuokrasopimuksen mukaisella hinnalla ilman yleiskuluja. Maanvuokraamisen tarve ja ehdot tarkentuvat hankintaprosessin ja neuvotteluiden aikana.

Osoite
Tontti / rakennuspaikka

Aapistie 8, 90220 Oulu
tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti

Yksityiskohtaiset tonttiin ja urakkarajoihin liittyvät asiat täsmentyvät hankintaprosessin aikana.

Valittu tarjoaja hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Tarjoaja vastaa myös muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista sekä rakennuslupamaksusta.

2.4 Kunnallistekniset liittymät

Kunnallisteknisten liittymien tarkemmat tiedot toimitetaan alustavan tarjouspyynnön yhteydessä.

Vuokranantaja ja vuokralainen vastaavat vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö sekä data- ja puhelinliittymien hankkimisesta, liittymäsopimuksien solmimisesta ja liittymismaksuista vastuurajataulukon mukaisesti. Vastuurajataulukko esitetty tarkemmin tarjouspyynnön liitteissä.

2.5 Pohjatutkimukset

Pohjatutkimukset tarjouspyynnön liitteenä.

Tarjoaja vastaa muista mahdollisista pohjarakentamisolosuhteiden jatkoselvityksistä kustannuksineen.

3. TOTEUTUSMUODON KUVAUS

Hanke toteutetaan vuokramallihankkeena, jossa tarjouskilpailun voittaja toimii hankkeen rakennuttajana, omistajana ja vuokranantajana, sekä vastaa kokonaisuudessaan hankkeen suunnittelusta, lupien hankkimisesta, rakentamisesta ja rahoittamisesta. Lisäksi vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta lopullisessa tarjouspyynnössä tarkemmin määriteltävässä laajuudessa.

Tarjouskilpailun voittaja vuokraa tilat Pohteelle minimissään 15 vuoden ajaksi, jonka jälkeen vuokralainen pidättää oikeuden vuokrasopimuksen jatkamisesta toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella.

Vuokrasopimuksen lisäksi hankkeessa hankintapäätöksen jälkeen hankkeen toteuttamisesta (rakennuttaminen/suunnittelu/rakentaminen) erillissopimus (hankesopimus). Sopimusluonnos on esitetty lopullisen tarjouspyynnön liitteenä.

4. HANKINTAPROSESSI

4.1 Hankintamenettely ja aikataulu

Hankintamenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- | | |
|--|--------|
| - Lopullinen tarjouspyyntö | 5/2026 |
| - Lopullisen tarjouksen jättö | 6/2026 |
| - Tarjousten vertailu ja valintapäätöksen valmistelu | 6/2026 |
| - Valintapäätös | 6/2026 |

Hankkeen tulee olla valmis ja käyttöön otettavissa viimeistään syyskuussa 2027.

4.2 Neuvottelumenettelyn kuvaus

Lopullinen tarjouspyyntö:

Tilaaaja lähettää tarjoajille neuvotteluiden jälkeen lopullisen tarjouspyynnön, jossa esitetään hankinnan tarkemmat ehdot ja sisältö sekä ohjeet tarjouksen tekemiselle määräaikaan.

4.3 Tarjouksen jättäminen

Lopullinen tarjous annetaan lopullisessa tarjouspyynnössä ilmoitetulla tavalla ja tarjouspyynnöstä ilmenevään määräaikaan mennessä.

Tarjouksen sisältö lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

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.

4.4 Tarjouksen hyväksymisperusteet

Tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous. Tarjouksen vertailuperusteet on esitetty lopullisen tarjouspyynnön liitteenä.

Tarjousten pisteytyksistä vastaa Tilaaajan valitsema arviointiryhmä.

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.

4.5 Tarjouksen hylkääminen

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.

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.

4.6 Tarjouksen voimassaoloaika

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

4.7 Tarjouskorvaus

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

5. LISÄTIEDOT

Hankintamenettelyn kieli on suomi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.