



# HYRYLÄN SOTE-KESKUS

YHTEISTOIMINNALLINEN PROJEKTINJOHTOURAKKA

Tarjouspyyntö

Sote ihmisen  
kokoiseksi.

19.6.2025

## SISÄLLYSLUETTELO

|      |                                                                                            |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | HANKINNAN TIIVISTELMÄ.....                                                                 | 2  |
| 2.   | HANKKEEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....                                                        | 4  |
| 3.   | HANKKEEN KUVAUS .....                                                                      | 4  |
| 3.1  | SOPIMUSRAKENNE.....                                                                        | 4  |
| 3.2  | TILAAJAN PROJEKTIOORGANISAATIO.....                                                        | 5  |
| 3.3  | TALOTEKNIIKAN HANKINTA.....                                                                | 5  |
| 4.   | URAKAN TOTEUTUSMALLI .....                                                                 | 5  |
| 4.1  | YHTEISTOIMINNALLINEN PROJEKTINJOHTOURAKKA TAVOITE- JA KATTOHINNALLA.....                   | 5  |
| 4.2  | PROJEKTINJOHTOURAKAN VAIHEET .....                                                         | 6  |
| 4.3  | YHTEINEN KEHITYSVAIHE.....                                                                 | 6  |
| 4.4  | TOTEUTUSVAIHE.....                                                                         | 7  |
| 4.5  | YHTEISTOIMINNAN PERIAATTEET .....                                                          | 7  |
| 5.   | HANKINTAPROSESSI .....                                                                     | 8  |
| 5.1  | HANKINTAMENETTELY .....                                                                    | 8  |
| 5.2  | HANKINNAN VAIHEET JA SUUNNITELTU AIKATAULU .....                                           | 8  |
| 6.   | TARJOAJAN AVAINHENKILÖT .....                                                              | 9  |
| 6.1  | TARJOAJAN AVAINHENKILÖT .....                                                              | 9  |
| 6.2  | AVAINHENKILÖIDEN HAASTATTELUT.....                                                         | 10 |
| 7.   | TARJOUKSEN SISÄLTÖ JA ARVIOINTI.....                                                       | 10 |
| 7.1  | TARJOAJAN TIEDOT .....                                                                     | 10 |
| 7.2  | TARJOUKSEN SISÄLTÖVAATIMUKSET .....                                                        | 10 |
| 7.3  | TARJOUSTEN VERTAILUPERUSTEET.....                                                          | 11 |
| 8.   | TARJOUSPYYNTÖAINEISTO.....                                                                 | 11 |
| 9.   | TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN JA VOIMASSAOLO .....                                                 | 11 |
| 10.  | TARJOUSPYYNNÖN MUUT EHDOT.....                                                             | 12 |
| 10.1 | TARJOUSKIELI.....                                                                          | 12 |
| 10.2 | HANKINNAN JAKAMINEN.....                                                                   | 12 |
| 10.3 | ASIAKIRJOJEN JULKISUUS.....                                                                | 12 |
| 10.4 | TARJOUSPALKKIO .....                                                                       | 13 |
| 10.5 | TARJOUKSEN PERUUTTAMINEN .....                                                             | 13 |
| 10.6 | TARJOAJAN POISSULKEMINEN, TARJOUSTEN HYLKÄÄMINEN JA HANKINTAMENETTELYN KESKEYTTÄMINEN..... | 13 |
| 10.7 | SOPIMUKSEN SYNTYMINEN .....                                                                | 13 |
| 10.8 | KYSYMYKSET JA TARJOUSPYYNNÖN TARKENTAMISET.....                                            | 14 |

## HANKINNAN TIIVISTELMÄ

Tilaaajaorganisaatio, johon kuuluvat Keski-Uudenmaan hyvinvointialue (jäljempänä Keusote) ja Tuusulan kunta perustettavien yhtiöiden KKOY Hyrylän sote-keskus ja KKOY Hyrylän sote-korttelin pysäköintilaitos nimissä, pyytää tarjousta Hyrylän sote-keskuksen toteuttamisesta tämän tarjouspyynnön ja sen liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti.

Hankinnan kohteena on yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana toteutettava Hyrylän sote-keskus. Projektinjohtourakka sisältää suunnittelun. Kokonaisuus sisältää varsinaisen sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen. Kokonaisuus sisältää lisäksi asuinrakennusten massoittelun.

Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen urakoista tehdään erilliset projektinjohtourakka-sopimukset. Molempien sopimusten osalta Tilaaaja tekee erikseen kehitysvaihetta ja toteutusvaihetta (optio) koskevat tilaukset.

Hankintamenettelynä käytetään julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, "hankintalaki") 36 §:n mukaista kilpailullista neuvottelumenettelyä. Neuvotteluihin on kutsuttu kolme (3) ehdokasta osallistumishakemusten vertailun perusteella.

Hankinta on jaettu kahteen vaiheeseen: 1) kehitysvaihe; ja 2) Tilaaajan optiona mahdollisesti tilattava urakan toteutusvaihe. Tilaaaja, valituksi tullut urakoitsija sekä urakoitsijan suunnitteluryhmä käynnistävät yhdessä kehitysvaiheen, jonka aikana suunnitellaan hanke ja toteutusvaiheen tehtävät sekä asetetaan toteutusvaiheelle tavoitehinta sekä laaditaan vaiheistus, aikataulu ja toteutusvaiheen projektisuunnitelma. Tilaaaja tekee päätöksen option käyttämisestä eli rakentamisen käynnistämisestä ja siirtymisestä toteutusvaiheeseen. Toteutusvaiheessa toteutetaan hankkeeseen liittyvät työt kehitysvaiheessa tehtyjen päätösten ja suunnitteluratkaisujen pohjalta. Toteutusvaihe sisältää rakentamisajan lisäksi takuuajan.

Hankinta on ehdollinen siten, että hankinnan toteuttaminen edellyttää kummankin hankintayksikön (Keski-Uudenmaan hyvinvointialue ja Tuusulan kunta) päättävävaltaisen elinten lopullista hyväksyntää. Hankinta voidaan keskeyttää, jos jompikumpi hankintayksiköistä ei anna edellä tarkoitettua lopullista hyväksyntää hankinnalle.

Hankinta suoritetaan Tilaaajan käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä tarjouspalvelu.fi (jäljempänä "tarjouspalvelu"). Tarjoukset lisätietokysymyksineen jätetään tarjouspalvelussa.

## 1. HANKKEEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Hankkeen toteuttamisesta on laadittu hankesuunnitelma (hankintailmoituksen liite 4) lähtötoimintatavoitteiksi hankintavaiheeseen. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallitus on 3.12.2024 hyväksynyt Hyrylän sote-keskus hankkeen hankesuunnitelman. Tuusulan kunnanvaltuusto on 9.12.2024 hyväksynyt Hyrylän sote-keskus hankkeen hankesuunnitelman. Toiteuttajan valinnan hyväksyvät Keusoten aluehallitus ja Tuusulan kunnanhallitus.

Tilaajan tavoitteena on toteuttaa hyvinvointikortteliin sote-keskuksen lisäksi sekä sote-keskusta että muita korttelin toimintoja palveleva pysäköintilaitos.

Sote-keskukseen toteutetaan Keusoten tilojen lisäksi Tuusulan yhteiskäyttötiloja ja kolmannen osapuolen tiloja. Myöhemmin kokonaisuuteen toteutetaan mahdollisesti erikseen asuinrakennuksia, joiden osalta massoittelu kuuluu osaksi tätä hankintaa.

Suunnittelun tavoitteena on tuottaa tarkoituksen mukaiseen käyttöön käyttäjiä palveleva sote-keskus, jossa teknistaloudellinen hyvä kokonaisratkaisu palvelee omistajien elinkaaritavoitteita, muuntojoustavuutta ja edullisia ylläpitokustannuksia sekä täyttää ympäristö- ja kestävyystavoitteiden asettamat kriteerit.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi, saavutettaviksi sekä järkevästi ylläpidettäviksi. Rakennusten elinkaaritarkastelussa huomioidaan rakennusten pitkä käyttöikä. Rakennukset suunnitellaan käyttö- ja muuntojoustavaksi.

Rakennukset suunnitellaan mahdollisimman energiatehokkaiksi ja niissä tulee käyttää tarkoituksenmukaisia, mutta hiilijalanjäljeltään mahdollisimman pieniä ja pitkäikäisiä rakennusmateriaaleja ja ratkaisuja.

Rakennuksissa käytetään julkisiin tiloihin tarkoitettuja kestäviä ja laadukkaita materiaaleja ja rakennusosia.

Tilaajan tavoitteiden käytännön toteuttamista projektinjohtourakan aikana käsitellään tarkemmin kehitysvaiheen yhteydessä. Lopulliset tulosalueiden mahdolliset lisäpalkkiot ja mittariarvot päätetään yhteisesti ja yksimielisesti kehitysvaiheen aikana osana kaupallista mallia.

## 2. HANKKEEN KUVAUS

### 2.1 Sopimusrakenne

Tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan kanssa allekirjoitetaan kaksi (2) sopimuskokonaisuutta ("Projektinjohtourakkasopimus"), jotka sisältävät kaksi erillistä tilausta: kehitysvaiheen

tilauksen ja urakan toteuttamisvaiheen optiotilauksen. Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen urakoista tehdään erilliset projektinjohtourakkasopimukset. Pysäköintilaitoksen urakasta tehdään Sote-keskusta vastaava sopimuskokonaisuus.

## 2.2 Tilaajan projektiorganisaatio

Tilaajana toimivat KKOy Hyrylän sote-keskus ja KKOy Hyrylän sote-korttelin pysäköinti.

Tilaajan hankevastaavina toimivat Keusotelta Eija Pitkänen sekä Tuusulalta Kai Lange.

Tarjousvaiheen rakennuttamisesta vastaavat Keusoten Eija Pitkänen ja Tuusulan Asko Honkanen.

Tarjousvaiheen käytännön rakennuttamistehtävistä vastaa konsulttitoimisto WSP Finland Oy:n Paula Pollock.

Tarjousvaiheen rakentamisen asiantuntijoina toimivat Keusoten Marko Luosujärvi, Tuusulan Patrik Kalteva ja WSP Finland Oy:n Kimmo Manninen.

Tarjousvaiheen suunnittelun asiantuntijana toimii WSP Finland Oy:n Sigrid Holohan.

## 2.3 Talotekniikan hankinta

Tarjoajalta edellytetään taloteknisten ratkaisujen osaamista sekä resursseja ohjaamiseen ja hankintaan sekä elinkaarikustannusten tavoitetasojen saavuttamiseen. Keskeisten taloteknisten resurssien hankkiminen määritetään osapuolien kanssa yhdessä kehitysvaiheessa.

Tilaaja ja projektinjohtourakoitsija sopivat taloteknisten töiden hankintojen hankintapaketeista ja toteuttamisesta.

# 3. URAKAN TOTEUTUSMALLI

## 3.1 Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka tavoite- ja kattohinnalla

Urakka toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana tavoite- ja kattohinnalla. Kyseessä on yhteistoiminnallinen toteutusmuoto, jossa yhteistoiminnan toteutumista tuetaan käytetyllä sopimusrakenteella ja siihen liittyvällä **kaupallisella mallilla**.

Urakka toteutetaan peräkkäisinä kehitys- ja toteutusvaiheina. Kehitysvaiheen päätyttyä Tilaaja päättää erikseen rakentamisen käynnistämisestä ja siirtymisestä toteutusvaiheeseen.

### 3.2 Projektinjohtourakan vaiheet

Hankkeen suunnittelu ja toteutus tehdään peräkkäisissä projektinjohtourakan kehitys- ja toteutusvaiheissa. Kehitysvaiheessa hankkeen osapuolet suunnittelevat yhdessä hankkeen sisällön ja toteutuksen. Kehitysvaiheessa laaditaan hankkeen yleis-, rakennus- ja projektisuunnitelma sekä määritetään projektinjohtourakan tavoitehinta ja avaintulosalueet sekä niihin liittyvät mittarit. Suunnittelu etenee kehitysvaiheessa jo osittain toteutussuunnitteluun.

Tilaaaja tekee tämän jälkeen päätöksen urakan toteuttamisen käynnistämisestä ja siirtymisestä toteutusvaiheeseen. Mikäli tilaaaja päättää olla etenemättä toteutusvaiheeseen, hanke päättyy kehitysvaiheeseen eikä urakka toteudu nyt kilpailutetussa muodossa. Kehitys- ja toteutusvaiheiden toteuttamisesta laaditaan kummastakin erilliset tilaukset Tilaaajan ja päätoteuttajan välillä.

### 3.3 Kehitysvaihe

Hankkeen yhteinen kehitysvaihe alkaa projektinjohtourakasopimuksen allekirjoittamisesta ja kehitysvaiheen tilauksesta.

Kehitysvaiheen tehtäviä on kuvattu projektinjohtourakoitsijan tehtäväluettelossa.

Urakoitsija hankkii kaikki tarvittavat suunnittelijat. Suunnittelijoiden sopimukset tehdään urakoitsijan nimiin.

Suunnittelu tehdään tietomallipohjaisesti. Tietomalli tulee laatia sellaisena, että sitä voidaan hyödyntää toteutusvaiheessa. Tietomallin tasosta sovitaan kehitysvaiheessa tarkemmin.

Valittu urakoitsija johtaa, ohjaa ja valvoo yleis- ja toteutussuunnittelua kehitysvaiheessa sellaisella tarkkuudella ja ammattitaidolla, että kehitysvaiheen lopussa osapuolet pystyvät sopimaan hankkeeseen tavoitehinnan ja sitoutumaan syntyneeseen kokonaisratkaisuun.

Valittu urakoitsija vastaa kohteen yleis- ja toteutussuunnittelusta suunnittelua johtaen ja varmistaen, että rakentamisluvan, hankintojen ja rakentamisen edellyttämät suunnitelmat laaditaan ajoissa ja riittävinä käyttötarkoitustaan varten.

Suunnittelun ohjauksen tehostamiseksi hankkeessa tullaan urakoitsijan valinnan jälkeen yhteisessä kehitysvaiheessa toimimaan osittain Big Room -ympäristössä. Muita suunnittelun ohjausta tehostavia toimintatapoja ja periaatteita yhteisessä kehitysvaiheessa ovat:

- organisoidutaan suunnittelukokonaisuuksittain eikä yritysten mukaan
- edellytetään rakentajalta mallipohjaista tuotannon ohjausta
- kehitetään jatkuvasti tavoitehinta-arviota kehitysvaiheen aikana
- osallistavat aikataulun laadinta- ja ohjausmenettelyt

Suunnittelijoille ja päätoteuttajille sovelletaan toteutusvaiheessa hankkeen toteutuksen tavoitteita tukevaa yhteistä kannustinjärjestelmää, jonka lopulliset mittariarvot päätetään yhteisesti ja yksimielisesti kehitysvaiheen aikana.

Kehitysvaiheen tuloksena syntyy toteutusvaiheen projektisuunnitelma sisältäen projektinjohtourakan tavoitehinnan, hankkeen vaiheistuksen ja aikataulun. Lisäksi kehitysvaiheen päätteenä laaditaan toteutusvaiheen tilaus ja kaupallinen malli kannustinjärjestelmiseen.

Tilaaaja päättää kehitysvaiheen päätyttyä erikseen siirtymisestä toteutusvaiheeseen. Kehitysvaihe päättyy, kun osapuolet allekirjoittavat toteutusvaiheen Tilauksen tai jos Tilaaaja päättää keskeyttää hankkeen.

### 3.4 Toteutusvaihe

Urakan toteutusvaihe muodostuu rakennusvaiheesta ja kahden (2) vuoden yleisestä takuua ajasta. Erityisille rakennusosille on sovittu urakkasopimuksessa pidemmät takuuaajat.

Urakan toteutusvaihe alkaa Tilaaajan kirjallisella tilauksella. Toteutusvaiheen tehtäviä on kuvattu projektinjohtourakoitsijan tehtäväluettelossa.

Rakennusvaihe päättyy töiden valmistumiseen ja tilaaajan hyväksytyyn vastaanottoon, josta alkaa takuu aika. Takuu aikana projektinjohtourakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta. Toteutusvaihe päättyy takuuajan päättyessä.

### 3.5 Yhteistoiminnan periaatteet

Tilaaaja, projektinjohtourakoitsija ja suunnittelijat sopivat kehitysvaiheessa yhteistoimintaperiaatteet, joiden mukaisesti he sitoutuvat toimimaan yhdessä projektin parhaaksi.

Yhteistoimintaperiaatteiden tulisi koskea:

- päätöksentekoa ja johtamista
  - o päätökset tehdään ”hankkeen parhaaksi”\*
  - o organisaatio ja vastuut, joilla projektia johdetaan, määritetään ”hankkeen parhaaksi”\*
- toimintatapoja
  - o tunnistetaan käyttäjien tarpeet ja huomioidaan ne koko suunnittelu- ja toteutusprosessin ajan
  - o kannustetaan innovaatioihin, jotta Tilaaajan projektille asettamat tavoitteet toteutuvat mahdollisimman hyvin
- läpinäkyvyyttä ja avoimuutta
  - o rakennetaan luottamusta, jotta toiminta on läpinäkyvää ja avointa
- toimintaa aliurakoitsijoiden kanssa

\*Hankkeen parhaaksi -periaatteen mukaan toimenpiteet, kuten tehtävät, organisointi, resursointi, hankinnat ja päätökset, tehdään hankkeelle yhteisesti asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

## 4. HANKINTAPROSESSI

### 4.1 Hankintamenettely

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakkahankinta, jossa Tilaaja hankkii projektinjohtourakoitsijan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.

Tilaaja on valinnut hankkeen toteuttamiseksi kilpailullisen neuvottelumenettelyn siksi, että hanke on monimutkainen ja sisältää tekijöitä, jotka tarkentuvat riittävästi vasta ehdokkaiden kanssa käytävien neuvottelujen aikana. Kilpailullinen neuvottelumenettely mahdollistaa myös hankintaa koskevan tarjouspyynnön laatimisen tilaajan tarpeita vastaavaksi.

Kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä tarjoajien kanssa järjestetään 4–5 neuvottelukierrosta tarjouspyynnön sisällön ja sen liitteiden laatimiseksi.

Tarjouksen valinnassa kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään parasta hinta-laatusuhdetta. Tarkemmat tarjousten vertailuperusteet on esitelty kohdassa 7.3.

### 4.2 Hankinnan vaiheet ja suunniteltu aikataulu

| Hankinnan vaiheet |                                               |                 |
|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| 1.                | Hankintailmoituksen julkaisu                  | 11/2024         |
| 2.                | Osallisuusilmoitusten jättö                   | 12/2024         |
| 3.                | Neuvottelukutsun lähettäminen                 | 01/2025         |
| 4.                | Kilpailullinen neuvottelumenettely            | 01–06/2025      |
| 5.                | Tarjouspyynnön toimittaminen                  | 06/2025         |
| 6.                | Tarjousten jättö                              | 08/2025         |
| 7.                | Kokonaissopimuksen allekirjoitus              | 11/2025         |
| 8.                | Kehitysvaihe                                  | 12/2025–05/2026 |
| 9.                | Toteutusvaihe (optio)                         | 06/2026–06/2028 |
| 10.               | Rakennuksen vastaanotto (Jos optio käytetään) | 06/2028         |



Hankkeen kehitysvaihe on tarkoitus käynnistää kokonaissopimuksen allekirjoituksen jälkeen joulukuussa 2025. Toteutusvaiheeseen on tarkoitus siirtyä Tilaajan päätöksellä (Tilaajan teke-mällä toteutusvaiheen tilauksella) viimeistään kesäkuussa 2026.

## 5. TARJOAJAN AVAINHENKILÖT

### 5.1 Tarjoajan avainhenkilöt

Tarjoajan tulee nimetä avainhenkilöt seuraaviin rooleihin:

- Projektijohtaja
- Pääsuunnittelija
- Suunnittelupäällikkö
- Hankinnoista vastaava
- Arkkitehtisuunnittelija
- Vastuullinen rakennesuunnittelija
- Sote-asiantuntija

Myöhemmin ilmoitettavat avainhenkilöt ja suunnittelijat:

- Vastaava työnjohtaja
- Palosuunnittelija
- SPR-suunnittelija (kaasusammutus huom.)
- Turvajärjestelmäsuunnittelija (mm. lukitus, kulunvalvonta ja kamera)
- KSL-suunnittelija
- GEO-suunnittelija
- LVIAJS-suunnittelijat
- Tietomallikoordinaattori
- Sisustussuunnittelija
- Valaistussuunnittelija
- Maisemasuunnittelija
- Akustiikkasuunnittelija
- Liikennesuunnittelija
- Opastesuunnittelija
- Energiasuunnittelija
- AV-suunnittelija (optio)
- Keittiösuunnittelija (optio)

Jos nimetty henkilö vaihtaa työpaikkaa tai on poissa ollessaan esteellinen hoitamaan tehtävää, on hänen tilalleen nimettävä vähimmäisvaatimukset täyttävä varahenkilö. Vastuuhenkilöitä ei voi vaihtaa ilman tilaajan hyväksyntää.

## 5.2 Avainhenkilöiden haastattelut

Avainhenkilöiden haastattelussa arvioidaan avainhenkilöiden kykyä, osaamista ja valmiutta toteuttaa hanke Tilaajan hankkeelle asettamien odotusten ja vaatimusten mukaisesti. Haastattelut on pidetty 21.3.2025.

# 6. TARJOUKSEN SISÄLTÖ JA ARVIOINTI

## 6.1 Tarjoajan tiedot

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan kaikki tarjoajasta pyydetyt tiedot. Mikäli tarjoaja on useamman yrityksen muodostama ryhmittymä, tarjoajan on ilmoitettava kaikki tiedot erikseen jokaisen ryhmittymän jäsenen osalta. Tarjoajan tulee lisäksi toimittaa tarjouksessa esitettäväksi vaaditut selvitykset ja todistukset.

Projektinjohtourakoitsijan nimettyjen avainhenkilöiden tulee olla tarjoajan työvahvuudessa tarjouksen jättöhetkellä. Mikäli avainhenkilö on irtisanottu ennen tarjouksen jättöhetkeä, ei kyseisen henkilön katsota olevan tarjoajan työvahvuudessa riippumatta irtisanomisajasta.

Tarjoaja saa käyttää alihankkijoita. Tarjoajan tulee nimetä tarjouksessaan alihankkijat, joita se suunnittelee käyttävänsä. Tarjouksessa on toimitettava myös kaikkien tarjouksessa nimettyjen alihankkijoiden ESPD-lomakkeet.

## 6.2 Tarjouksen sisältövaatimukset

Tarjouksen tulee perustua tarjouspyyntöön sekä mahdollisiin myöhemmin toimitettaviin lisäkirjeisiin. Tarjousten tulee sisältää kaikki tarjouspyynnössä ja sen liitelomakkeissa pyydetyt tiedot ja kaikki aineistot, jotka on edellytetty toimitettavaksi tarjouksen yhteydessä. Tarjoukset tulee laatia tarjouspyynnön liitteenä olevilla tarjouslomakkeilla ja tähän liitettävillä suunnitelmaliitteillä.

Tarjoaja on velvollinen tarkistamaan tarjouspyyntöasiakirjat ja ilmoittamaan Tilaajalle havaitsemistaan virheistä, ristiriitaisuuksista ja puutteista.

Tarjousten arviointi perustuu tarjoajien tarjouksessaan antamiin tietoihin. Tilaajalla ei ole velvollisuutta hankkia lisäselvityksiä. Laatuarvioinnin pisteytysperusteet sekä hinnan pisteytysperusteet on kerrottu tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Vaihtoehtoisia tarjouksia, rinnakkaisia tarjouksia tai osatarjouksia ei hyväksytä.

### 6.3 Tarjousten vertailuperusteet

Hinta-laatusuhteeltaan parhaan tarjouksen arvioinnissa hinnan painoarvo on 40 % ja laadun painoarvo 60 %. Laatuvertailun pisteytyksen perusteet on kuvattu tarkemmin liitteessä 1 ”Tarjousten vertailuperusteet”.

| Vertailuperusteet                        | Painoarvo % |
|------------------------------------------|-------------|
| <b>Laatu 60 %</b>                        |             |
| <b>Projektisuunnitelma</b>               | <b>10</b>   |
| <b>Suunnitteluratkaisut</b>              | <b>45</b>   |
| <b>Lisäarvon tuottaminen</b>             | <b>5</b>    |
| Nimettyjen avainhenkilöiden haastattelut | 5           |
| <b>Hinta 40 %</b>                        |             |
| Tavoitehintaa                            | 40          |

## 7. TARJOUSPYYNTÖAINEISTO

Tarjouspyyntöaineistoon sisältyvät asiakirjaluettelossa esitetyt dokumentit.

Tarjouspyyntöaineisto on ladattavissa Sokopro-projektipankista:

<https://cloud.sokopro.fi/fi/projects/314735327/files/236182248>

Hyrylän sote-keskus/Tiedostot/08 Lopullinen tarjouspyyntö

## 8. TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN JA VOIMASSAOLO

Tarjoajat jättävät lopulliset hintatarjouksensa Tarjouspalvelu.fi -tarjousportaalissa **viimeistään 29.8.2025 klo 12.00 mennessä**.

Laatutarjoukset ja tarjouksen liiteaineisto toimitetaan Sokopro-projektipankkiin **viimeistään 29.8.2025 klo 12.00 mennessä**.

Muulla tavalla, kuten sähköpostitse tai kirjeitse, toimitettuja tarjouksia ei hyväksytä. Tarjous on tarjouksen antajaa sitova. Tarjouksen tulee olla voimassa 6 kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä. Tarjoaja ei saa lyhentää tarjouksen voimassaoloaikaa.

Tilaaajan arviointiryhmä arvioi ja pisteyttää tarjoukset tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjousten arvioinnin ja pisteytyksen lopputuloksen perusteella Tilaaaja laatii hankintapäätöksen. Tilaaaja ilmoittaa tekemästään hankintapäätöksestä sähköpostitse tarjoajan tarjouslomakkeella ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen, jolloin muiden tarjoajien tarjousten voimassaolo päättyy. Hankintapäätökseen sisältyvät tiedot kilpailusta ja tarjousten arvioinnista, päätöksen perustelut sekä valitusosoitus ja oikaisuohje muutoksenhakua varten.

Tilaaaja ilmoittaa viipymättä projektinjohtourakan kehitysvaiheen sopimuksen allekirjoittamisesta jälki-ilmoituksella.

## 9. TARJOUSPYYNNÖN MUUT EHDOT

### 9.1 Tarjouskieli

Tarjousasiakirjat tulee laatia suomen kielellä. Tilaaajan ja tarjoajan välinen viestintä tapahtuu suomeksi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.

### 9.2 Hankinnan jakaminen

Hankintaa ei jaeta osiin.

### 9.3 Asiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, "julkisuuslaki") 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- tai ammattisalaisuus. Tilaaaja ratkaisee tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi ilmoittamien tietojen salassa pidettävyyden ottaen huomioon viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain säännökset. Tilaaaja voi harkintansa mukaan kuulla tarjoajaa vielä tarjousten jättämisen jälkeen tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi ilmoittamien tietojen salassa pidettävyydestä.

Julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaisilla ei ole oikeutta toisen ehdokkaan tai tarjoajan liike- tai ammattisalaisuutta koskeviin tietoihin. Tieto tarjousten vertailussa käytetystä kokonaishinnasta on kuitenkin annettava.

## 9.4 Tarjouspalkkio

Tarjousvertailussa hyväksytyn tarjouksen jättäneille tarjoajille maksetaan yhteensä enintään 50 000 euron (alv 0 %) palkkio, joka jaetaan tasan palkkionsaajien kesken, kuitenkin enintään 20 000 euroa (alv 0 %) yhtä tarjoajaa kohden. Tarjouspalkkiota ei makseta tarjouskilpailun voittaneelle tarjoajalle. Tarjouspalkkion lisäksi muita tarjoajien kuluja ei korvata. Tarjouspalkkio maksetaan, kun hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopimukset on allekirjoitettu.

## 9.5 Tarjouksen peruuttaminen

Tarjouksen peruutus voidaan hyväksyä, jos tarjouspalvelussa tehty ilmoitus, tai, mikäli peruutusilmoitus on tehty kirjeitse tai sähköpostitse, peruutusta koskeva kirje tai sähköposti, on saapunut tilaajalle ennen kuin tilaaja on aloittanut tarjousten avaamisen. Sähköpostilla tehty peruutus tulee vahvistaa saman sisältöisellä kirjeellä.

## 9.6 Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen

Tilaajalla on oikeus tarkistaa hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä poissulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee hankintalain 80 §:ssä säädetty pakollinen poissulkemisperuste, tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan pois tarjouskilpailusta. Lisäksi tilaajalla on oikeus käyttää hankintalain 81 §:n mukaisia harkinnanvaraisia poissulkemisperusteita.

Tilaaja voi hankintalain 125 §:ssä mukaisesti todellisesta ja perustellusta syystä keskeyttää hankintamenettelyn.

## 9.7 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 tarkoitetut tiedot ennen hankintasopimuksen 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 laillistettuja. Edellä mainitut todistukset ja selvitykset eivät voi olla yli kolme kuukautta vanhoja.

Tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan tulee hankintalain 88 §:n mukaisesti toimittaa rikosrekisteriotteet henkilöiltä, jotka toimivat hallinto- johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai käyttävät edustus- päätös- tai valvontavaltaa.

Tarjous sitoo tarjouksen antajaa. Tilaajan puolelta sopimussuhde ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kirjallisen projektinjohtourakkasopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun hankintalain 129 §:ssä säädetty 14 päivän odotusaika on kulunut edellyttäen, että hankintapäätöksen täytäntöönpano ei ole estynyt hankintalain 150 §:n nojalla.

## 9.8 Kysymykset ja tarjouspyynnön tarkentamiset

Tarjoajan on mahdollista esittää lisätietokysymyksiä tarjouspyynnöstä liitteineen. Kysymykset tulee esittää sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -tarjousportaalissa **viimeistään 30.6.2025 klo 12.00 mennessä**.

Tilaaja saattaa tarkentaa tarjouspyyntöä ja sen liitteitä lisäkirjeillä. Tarjoajan tulee vahvistaa tarjouksessaan, että on se vastaanottanut ja huomionnut mahdolliset lisäkirjeet.

## Liitteet

- Liite 1 Tarjousten vertailuperusteet
- Liite 2 Tarjouksen osana toimitettava aineisto
- Liite 3 Suunnitelmien värikoodaus
- Liite 4 Tilaohjelma 19.6.2025
- Liite 5 Tilaohjelmavertailu -pohja
- Liite 6 Hyrylän sote-keskuksen hankesuunnitelma liitteineen
- Liite 7 Tuusulan viherkerroin -ohje
- Liite 8 Tuusulan viherkerroin -laskentataulukko
- Liite 9 Urakkasopimusluonnos
- Liite 10 Kaupallinen malli
- Liite 11 Jako korvattaviin ja palkkiolla katettaviin kustannuksiin
- Liite 12 Kehitysbonus ja menestystekijät
- Liite 13 Harmaan talouden sanktiot
- Liite 14 Tietosuojasopimus
- Liite 15 Urakkaohjelma
- Liite 16 Projektinjohtourakoitsijan tehtäväluettelo
- Liite 17 Hankinta- ja vastuurajataulukko
- Liite 18 KSL-luettelo, alustava
- Liite 19 Terve Talo -asiakirja
- Liite 20 Turvallisuusasiakirja
- Liite 21 Korttelisuunnittelun vaatimukset ja tavoitteet
- Liite 22 Tilaajan täsmennykset suunnitteluun
- Liite 23 Rakennustapaselostus
- Liite 24 LVIA-suunnittelun tavoiteasiakirja
- Liite 25 Sähkösuunnittelun tavoiteasiakirja
- Liite 26 Tilakortit, sote-keskus 19.6.2025