

TARJOUSPYYNTÖ 508686 / Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä Koulutilan pelkoloikkojen ja rakennusten vuokraus

Tarjouspyyntö

I kohta: hankintaviranomainen

I.1) Nimi ja osoitteet

Virallinen nimi

Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä

Kansallinen yritys- ja yhteisötunnus

0204023-3

Postiosoite

PL 124

Postinumero

32201

Postitoimipaikka

Loimaa

Maa

Suomi

Yhteyshenkilö

Jukka Haapala

Puhelin

+358 409001322

Sähköpostiosoite

jukka.haapala@novida.fi

NUTS-koodi

FI1C1 Varsinais-Suomi

Pääasiallinen osoite (URL)

<http://www.novida.fi>

I.3) Viestintä

Hankinta-asiakirjat ovat suoraan saatavilla täydellisinä, rajoituksetta ja maksutta osoitteesta

Osoite (URL):

<https://tarjouspalvelu.fi/novida?id=508686&tpk=e53a592e-0918-4e2d-a94d-8d9a5670c566>

Lisätietoja saa

Edellä mainittu osoite (kohta I.1)

Maa

Suomi

I.4) Hankintaviranomaisen tyyppi

Alue- tai paikallistason virasto/laitos

I.5) Pääasiallinen toimiala

Koulutus

II Kohta: Hankinnan kohde

Hankinnan kohde

II.1) Hankinnan laajuus

II.1.1) Nimi

Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä Koulutilan pelkoloikkojen ja rakennusten vuokraus

II.1.2) Pääasiallinen CPV-koodi

Päänimikkeistö

Oman kiinteistön vuokrauspalvelut 70130000-1

II.1.3) Sopimuksen tyyppi

Palvelut

II.1.4) Lyhyt kuvaus

Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä ("vuokranantaja") omistaa noin 100 hehtaaria viljelysmaata sekä maillaan sijaitsevan koulutustilan rakennuksineen.

Vuokranantaja kilpailuttaa tilalla viljelytoimintaa harjoittavan palveluntuottajan, jonka velvollisuuksiin kuuluu viljelytoiminta, eläintuotanto, kiinteistön ja rakennusten ylläpito sekä koulutustoiminnan mahdollistaminen erillisen yhteistyösopimuksen mukaisesti.

II.1.5) Arvioitu kokonaisarvo

Julkaistaanko ennakoitu arvo tai hintahaarukka?

Ei

Hankinta ylittää hankintalain 25 §:n kynnysarvon

Ei

II.1.6) Osia koskevat tiedot

Sopimus on jaettu osiin

Ei

II.2) Kuvaus

II.2.3) Suorituspaikka

NUTS-koodi

F11C1: Varsinais-Suomi

II.2.4) Kuvaus hankinnasta

Tämä hankinta ei ole hankintalain mukainen hankinta.

Hankintakausi ja tämän sopimuksen soveltaminen alkaa 1.1.2025. Vuokra-aika on viisitoista (15) vuotta. Vuokrasopimusta voidaan jatkaa viisi (5) vuotta, jos molemmat osapuolet ovat option käyttämisestä samaa mieltä. Sopimuksen ehdot säilyvät muutoin ennallaan.

Tarjoajan on mahdollista käydä tutustumassa tilalla 13.5.2024 kello 14:00 - 17:00. tai 21.5.2024 kello 14:00 - 17:00.

Tutustumiskäynneille tulee ilmoittautua etukäteen.

Ilmoittautuminen: Jukka Haapala, jukka.haapala@novida.fi, 040 900 1322.

Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymän koulutila sijaitsee Varsinais-Suomessa Loimaan kaupungissa Petäjoentiellä.

Vuokrattavat alueet ovat:

Peruslohkot:

- 4310023632 MOTTI 1,50 ha
- 4310023733 KOLMIO 1,70 ha
- 4310023834 JÄTTI 20,17 ha
- 4310023935 LAIDUN 2,79 ha
- 4310024036 MALLI 4,68 ha
- 4310024137 RIVI 1,37 ha
- 4310024238 KLISU 0,90 ha
- 4310024339 NELIÖ 3,09 ha
- 4310024541 POHJA 12,83 ha
- 4310024642 KASVU 12,59 ha
- 4310853687 VINKKELIKULMA 11,84 ha
- 4310024844 SUUNTA 11,65 ha
- 4310024945 PALOLAIDUN 4,24 ha
- 4310700713 LATO 1 4,07 ha
- 4310700814 LATO 2 1,66 ha
- 4310706773 KOULU 1,99 ha

Peltolohkojen kartat ovat ladattavissa tarjouspyynnön "liitteet ja linkit" -välilehdellä. Digitoidut pinta-alat voivat muuttua vuosittain muutamia aareja ilmakeinon ajantasaistamisen ja tulkinnan perusteella. Kulma -niminen lohko on yhdistetty hallinnon toimesta automaattisesti lohkon Vinkkeli.

Vuokrattavat rakennukset ovat:

Tuomolan tilan

- Päärakennus 192 Brm²
- Kotieläinrakennus 2070 Brm²
- Maatilan konehalli 843 Brm²
- Konehalli 570 Brm²
- Varastohalli 414 Brm²
- Kuivuri 343 Brm²
- Luhtiaitta / Pohjan tila 72 Brm²
- Lato II 220 Brm²
- Hakelämpökeskus 44 Brm²

Koulutilan hakelämpökeskus tuottaa lämmön koulutilalle ja kuntayhtymän rivitaloon, jossa on kolme asuntoa. Rivitalolle ohjatusta lämmöstä koulutila voi laskuttaa kuntayhtymää. Vuokralainen maksaa rakennusten kiinteistöverot vuosittain – summa on suuruudeltaan noin 1400 €/vuosi. Koulutilan vuokralainen saa hakea viljelysmaiden peltotuet itselleen.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus käyttää kastelupumppua koulutuskuntayhtymän Rantapelto -nimisen lohkon rannassa.

Koulutilan pitäjän kanssa solmitaan yhteistyösopimus ja vuosittain kehittämissopimus.

Koulutilan ylläpitäjä ja kehittäjä laatii vuosittain tilan kehittämissuunnitelman yhdessä Novidan johdon kanssa.

Kehittämissuunnitelma on osa yhteistyösopimusta, jossa sovitaan koulutilan ylläpitämisestä ja sen kehittämisestä sekä maatalousalan koulutuspalveluiden ostamisesta. Koulutilan tuottaja ylläpitää koulutilan toimintaa siten, että koulutila on

ajanmukainen maatala sekä toimintatavoiltaan ja kalustukseltaan. Koulutilalla on ns. koeviljelmäloikkoja - edellinen vuokralainen on aloittanut koeviljelmätoiminnan, jota on mahdollista jatkaa itse tai alivuokrata edelleen toiselle viljelijälle, mutta koeviljelmätoiminnan jatkaminen ei ole pakollista. Koeviljelmäloikkojen pinta-ala on noin 9 hehtaaria.

Vuokralaisen valintaan vaikuttaa ymmärtämys ja kiinnostus koulutilan opetusympäristönä toimisesta sekä aikaisempi yrittäjäyys ja työkokemus. Vuokralaiselta ja tilanpitäjältä ei vaadita pedagogista koulutustaustaa.

Koulutilalla on tehty investointeja, jotka ovat ylläpitäneet tilan pitämistä nykyaikaisena maatilana. Investointeja ovat olleet mm. hakelämpökeskus, sikalan kalusteita, nosto-ovia, varavoimakone ja kuivurin lämmönvaihdin ja radiaattori.

Koulutilalla on tällä hetkellä eläinten hyvinvointilain täyttävä sikala. Koulutilalla on oltava opetusta tukevaa eläintuotantoa.

Tarjoukset eivät saa sisältää omia ehtoja.

Tilaaajalla on oikeus hylätä kaikki tarjoukset.

Hankinnasta solmitaan erillinen sopimus, jonka tärkeimmät sopimusehdot on nostettu tähän tarjouspyyntöön. Sopimusta voidaan vielä Tilaaajan toimesta tarkentaa ennen allekirjoittamista.

II.2.5) Hankintasopimuksen tekoperusteet

Hinta ei ole ainoa myöntämisperuste, ja kaikki perusteet on mainittu pelkästään hankinta-asiakirjoissa

II.2.7) Sopimuksen, puitejärjestelyn tai dynaamisen hankintajärjestelmän kesto

1.1.2025 - 31.12.2039

Tätä sopimusta voidaan jatkaa

Kyllä

Sopimusten jatkamisen kuvaus:

Vuokrasopimusta voidaan jatkaa viisi (5) vuotta, jos molemmat osapuolet ovat option käyttämisestä samaa mieltä. Sopimuksen ehdot säilyvät muutoin ennallaan.

II.2.10) Tietoa eri vaihtoehtoista

Eri vaihtoehdot hyväksytään

Ei

II.2.11) Tietoa lisähankintamahdollisuuksista

Lisähankintamahdollisuudet

Ei

IV Kohta: menettely

IV.1) Kuvaus

IV.1.1) Menettelyn luonne

Avoin menettely

Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot

IV.2) Hallinnolliset tiedot

IV.2.2) Tarjousten tai osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika

27.5.2024 12:00

IV.2.4) Kielet, joilla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa

suomi

IV.2.6) Vähimmäisaika, joka tarjoajan on pidettävä tarjouksensa voimassa

kuukautta (tarjouksen ilmoitetusta vastaanottopäivästä)

3

IV.2.7) Tarjousten avaamista koskevat ehdot

Päivämäärä:

27.5.2024 13:00

VI Kohta: Täydentävät tiedot

VI.1) Toistuvia hankintoja koskevat tiedot

Kyse on toistuvasta hankinnasta

Ei

VI.4) Muutoksenhakumenettelyt

VI.4.1) Muutoksenhakuelin

Virallinen nimi

Markkinaoikeus

Postiosoite

Radanrakentajantie 5

Postinumero

00520

Postitoimipaikka

Helsinki

Maa

Suomi

Puhelin

+358 295643300

Sähköpostiosoite

markkinaoikeus@oikeus.fi

Faksi

+358 295643314

Pääasiallinen osoite (URL)

<http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

Tarjouspalvelun tiedot

Hankinnan tunniste

508686

Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä

Pisteytys

Osatarjoukset hyväksytään

Ei

Useiden tarjousten toimittaminen sallittu

Ei

Lisätietokysymykset**Lisätietokysymykset on lähetettävä mennessä**

22.5.2024 15:00

Lisätiedot

Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu-toimittajaportaalista. Samasta paikasta löytyvät myös kysymyksiin annetut vastaukset. Tilaaja vastaa viimeistään 23.5.2024.

Liikesalaisuustiedot**Liikesalaisuustietojen ehdottaminen sallittu**

Kyllä

Soveltuvuusvaatimukset

Vaatimuksen nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus
Perustiedot		
Tarjoajan kaupparekisterin mukainen toiminimi ja Y-tunnus	Syötettävä	
Tarjoajan yhteyshenkilö suorine yhteystietoineen (nimi, sähköposti, puhelinnumero)	Syötettävä	
Tilaajavastuu		
Tarjoaja (mikäli tulee tarjouskilpailussa valituksi) rekisteröityy tai sitoutuu rekisteröitymään ennen sopimuskauden alkua VastuuGroup-palveluun (https://www.vastuugroup.fi) ja sen Luotettava Kumppani - palveluun tai muuhun vastaavaan palveluun, josta hankintayksikkö voi halutessaan tarkistaa soveltuvuusvaatimusten täyttymisen tilaajavastuulain osalta. Vaihtoehto rekisteröitymiselle on, että tarjoaja (mikäli tulee tarjouskilpailussa valituksi) sitoutuu toimittamaan hankintayksikölle kahdentoista (12) kuukauden välein tilaajavastuulain mukaiset selvitykset automaattisesti ilman erillistä pyyntöä, veloituksetta. Pyydetyt liitteet toimitetaan vaaditulla tavalla. Pyydetyt todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia laskettuna tarjouksen jättöpäivästä. Jos valittu toimittaja ei kuulu Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani - palveluun, tilaaja pyytää selvitykset ennen sopimuksen solmimista.	Valittava yksi	Valikkorivit: Tarjoaja on rekisteröitynyt, rekisteröityy tai sitoutuu rekisteröitymään VastuuGroup - palveluun ja sen Luotettava Kumppani - palveluun. Tarjoaja rekisteröityy tai sitoutuu rekisteröitymään VastuuGroup - palvelua vastaavaan palveluun. Tarjoaja ei rekisteröidy edellä mainittuihin palveluihin, mutta sitoutuu toimittamaan kahdentoista (12) kuukauden välein hankintayksikölle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset automaattisesti ilman erillistä pyyntöä, veloituksetta.
Muut soveltuvuusvaatimukset		

Vuokralainen ylläpitää vuokraamiensa peruslohkojen kasvukunnon vähintäänkin samana, kuin mitä se on vuokrauksen alkaessa, ja vastaa toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.	"Kyllä" vaaditaan
Vuokralanen pitää vuokraamansa rakennukset vastaavassa kunnossa, jossa ne ovat olleet vuokrasuhteen alkaessa. Vuokrattujen rakennuksien osalta vuokralainen vastaa niistä aiheutuvista käyttö- ja ylläpitokustannuksista.	"Kyllä" vaaditaan
Vuokralainen ylläpitää koulutilan toimintaa vuokranantajan opetuksen järjestämisluvan ja opetussuunnitelmien mukaisesti koulutustarkoituksiin koko vuokra-ajan siten, että koulutila on ajanmukainen maatila sekä toimintatavoiltaan että kalustoltaan.	"Kyllä" vaaditaan
Eläintuotantorakennusta voidaan käyttää oppilaitoksen opetustarkoituksiin koulutilana ja työssäoppimispaikkana	"Kyllä" vaaditaan
Laki lasten kanssa työskentelevien rikostaustan selvittämisestä (504/2002) edellyttää, että tehtävään otettavan henkilön on ennen viran/toimen vastaanottamista esitettävä nähtäväksi rikosrekisterilain /505/2002 6§:n 2 momentissa tarkoitettu rikosrekisteriotte. Rikosrekisteriotteen tulee täyttää lain edellyttämät vaatimukset. Tarjoaja toimittaa otteet tarkistettavaksi ennen sopimuksen allekirjoittamista.	"Kyllä" vaaditaan
Tarjoaja sitoutuu tuottamaan palvelua tarjouspyynnössä ja sen liitteissä kuvatulla tavalla koko sopimuskauden ajan.	"Kyllä" vaaditaan
Tarjoaja vakuuttaa, että sitä tai sen alihankkijoita ei koske Euroopan Unionin asettamat pakotteet (Neuvoston päätös (YUTP) 2022/578).	"Kyllä" vaaditaan
Vuokralainen huolehtii vuokrattavaksi mainittujen kiinteistöjen vakuuttamisesta ja toimittaa asianmukaiset vakuutustodistukset vuokranantajalle tiedoksi.	"Kyllä" vaaditaan
Koulutilaan liittyvät tieyksikkömaksut ja -hoitomaksut tulevat vuokralaisen maksettaviksi.	
Vuokranantajalla on oikeus käyttää koulutilan peruslokoja, konehallia, kotieläinrakennuksia sekä koulutilan pihapiiriä tiealueineen opetustarkoituksiin kaikilla oppilaitoksen koulutusaloilla. Vuokranantajalla säilyy oikeus vuokrata koulutilan maita metsästyskäyttöön.	
Vuokrasopimus ei ole siirrettävissä kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta.	
Koulutila on Novidan ammattiopiston maatalouden koulutusalan oppimisympäristö.	
Vuokrasopimus voidaan irtisanoa, mikäli vuokralainen ei ole täyttänyt maanvuokralaissa mainittuja ja tässä sopimuksessa hänelle sovittuja velvoitteita. Irtisanomisaika määräytyy tällöin maanvuokralain (258/66) 24 §:n mukaan.	
Tarjoaja sitoutuu yllä esitettyihin vaatimuksiin ja ehtoihin.	"Kyllä" vaaditaan

Hankinnan kohteen kriteerit

Tarjouskilpailun vertailuperusteena käytetään kokonaistaloudellista edullisuutta.

Hinnan maksimipisteet ovat 70 ja laadun maksimipisteet 30.

Hintapisteet lasketaan "suhde suurimpaan" -kaavalla ja korkein vuokrahinta saa korkeimmat pisteet.

Laatupisteitä on mahdollista saada 22 p haastattelun perusteella ja 8 p tarjoajan koulutuksen perusteella.

Haastattelussa neljän henkilön muodostama raati myöntää pisteitä kolmen osa-alueen osalta seuraavasti:

1. Kertomus haastateltavan aiemmasta kokemuksesta opettamisesta (enintään 3 p)
2. Kertomus haastateltavan aiemmasta yrittäjyys- ja työkokemuksesta (enintään 7 p)
3. Yleinen kokemus haastateltavan osaamisesta hankinnan mukaisesta toiminnasta ja soveltuvuudesta (enintään 12 p)

Haastatteluiden pisteet lasketaan seuraavalla kaavalla:

(tarjoajan haastattelusta saama pistemäärä osa-alueesta välillä 1 - 10p) / (osa-alueen parhaan pistemäärän saaneen tarjoajan pistemäärä välillä 1 - 10p) * (osa-alueen maksimipisteet)

Esim. saadaan kaksi tarjousta. Otetaan malliksi osa-alue 1:

Tarjoaja X saa osa-alueen haastattelusta 5 p = $KAAVA (5p / 10p) * 3p = 1,5 p$

Tarjoaja Y saa osa-alueen haastattelusta 10 p = $KAAVA (10p / 10p) * 3p = 3 p$

Ensimmäiselle haastateltavalle annetaan automaattisesti 5 pistettä jokaisesta osa-alueesta. Seuraavat haastateltavat arvioidaan suhteessa ensimmäiseen haastateltavaan jokaisen haastattelijan oman näkemyksen mukaisesti, joko vähemmän tai enemmän pistein välillä 1 - 10 p. Jokaisesta osa-alueesta keskiarvoltaan parhaat pisteet saanut saa osa-alueen maksimipisteet, ja seuraavaksi tulevien pisteet suhteutetaan 1. sijoittuneeseen pistekeskiarvon mukaisesti.

HAASTATTELUT PIDETÄÄN VIIKOILLA 22 JA 23. Tarkemmat haastatteluiden ajankohdat sovitaan haastateltavien kanssa.

Koulutuksen osalta pisteet jaetaan seuraavasti:

- Koulutus vastaa vuokraohteen toimintaa 4 pistettä

- Mikäli tarjoajalla on korkeakoulututkinto, joka vastaa vuokraohteen toimintaa, myönnetään lisäksi toiset 4 pistettä.

Tarjouslomake (kaikki hinnat esitettävä alv 0%)

Hintataulukko

Kohteen kriteerin nimi		Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Kokonaisvuokra peltoloikoille ja rakennuksille	€/vuosi	0,01		70	(tarjottu arvo / suurin annettu arvo) * maksimipisteet
Erittele alle peltoloikkojen ja rakennusten erillisvuokrahinnat. Nämä hinnat eivät vaikuta vertailuun ja niiden tulee vastata syötettyä kokonaisvuokrahintaa.					
Peltoloikkojen vuokra (hehtaari)	€/ha /vuosi	Syötettävä kokonaisluku			
Rakennusten vuokrahinta	€/vuosi	Syötettävä kokonaisluku			

Laatukriteerit

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Haastattelut				
Haastateltavan aiempi kokemus opettamisesta			3	Manuaalinen
Haastateltavan aiempi yrittäjyys- ja työkokemus			7	Manuaalinen
Yleinen kokemus haastateltavan osaamisesta hankinnan mukaisesta toiminnasta ja soveltuvuudesta			12	Manuaalinen

Koulutus

Tarjoajan koulutus vastaa vuokraohteen toimintaa

4

Manuaalinen

Mikäli vastaa, tarjoaja saa 4 pistettä, muutoin 0

Tarjoajan koulutustausta on korkeakoulututkinto, ja tämä tutkinto vastaa vuokraohteen toimintaa

4

Manuaalinen

Mikäli vastaa, tarjoaja saa 4 pistettä, muutoin 0

Tarjoajan tulee ottaa haastatteluun mukaansa koulutustodistukset.

Muut tiedot**Tarjouksen/hakemuksen lähettäminen**

Tarjoukset on lähetettävä sähköisesti Tarjouspalvelu.fi:ssä. Tarjouksia ei oteta vastaan millään muulla toimitustavalla.

Myöhästyneitä tarjouksia ei huomioida. Tarjouspalvelu.fi:n kautta ei voi jättää myöhästynyttä tarjousta.

Tarjous ja sen liitteet on annettava suomen kielellä.

Tarjouksen tekemisestä, esittelystä tai muusta menettelyyn osallistumisesta ei makseta tarjoajille korvausta.

Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tai olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat sellaisiksi, ettei hankintayksikkö voi tarjouskilpailun tuloksia hyödyntää, hankintayksikkö voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan missä tahansa vaiheessa.

Hankintayksikkö pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista perustellusta syystä.

Päätöksenteon perusteet

Hankintapäätös ei luo sopimussuhdetta tilaajan ja valitun tarjoajan välille. Sopimus syntyy vasta, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet erillisen sopimuksen. Sopimus laaditaan käyttäen tarjouspyynnön liitteenä olevaa sopimus pohjaa ja siihen lisätään tarvittavat tiedot tarjousasiakirjoista ja muista tarjouspyyntöasiakirjoista.

Hyväksyttävistä tarjouksista valitaan yksi (1) kokonaistaloudellisesti edullisin toimittaja.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluilla ei päästä sopimukseen, asia ratkaistaan tilaajan oikeuspiirissä sijaitsevassa käräjäoikeudessa.

Liitteet ja linkit**Liitteet**

Liite_koulutilan_peltolohkot.zip

Allekirjoittajat

Nimi	Titteli
Jukka Haapala	talous- ja hallintojohtaja