
Käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus 322191

Pyhtään kunnan Kaunissaaren sataman toteuttaja ja operaattori

I Kohta: Hankintaviranomainen

Hankintaviranomainen/-yksikkö

Hankintayksikkö

I.1) Nimi ja osoitteet

Virallinen nimi	Pyhtään kunta
Kansallinen yritys- ja yhteisötunnus	0162798-0
Postiosoite	Kilpailuttava yksikkö: Sarastia hankintapalvelut, Tornatorintie 3
Postitoimipaikka	Kotka
Postinumero	48100
Maa	Suomi
Yhteyshenkilö	Timo Leppälahti
Puhelin	+358 407055737
Sähköpostiosoite	hankinnat@sarastia.fi
NUTS-koodi	Kymenlaakso FI1C4
Pääasiallinen osoite (URL)	http://www.pyhtaa.fi

I.3) Viestintä

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

<https://tarjouspalvelu.fi/taitoa?id=322191&tpk=e98b6eb4-2b07-4bab-bf52-f4b2af272760>

Lisätietoja saa

Edellä mainittu osoite (Kohta I.1)

Tarjoukset tai osallistumishakemukset on tehtävä/jätettävä

Sähköisesti osoitteessa

<https://tarjouspalvelu.fi/taitoa?id=322191&tpk=e98b6eb4-2b07-4bab-bf52-f4b2af272760>

I.6) Pääasiallinen toimiala

Satamaan liittyvät palvelut

II Kohta: Hankinnan kohde

Hankinnan kohde

II.1 Hankinnan laajuus

II.1.1) Nimi

Pyhtään kunnan Kaunissaaren sataman toteuttaja ja operaattori

II.1.2) Pääasiallinen CPV-koodi

Päänimikkeistö

Muut yhteisöön liittyvät, yhteiskunnalliset ja henkilökohtaiset palvelut (98000000-3)

II.1.3) Sopimuksen tyyppi

Palvelut

II.1.4) Lyhyt kuvaus

Pyhtään kunta hakee kumppania Pyhtään Kaunissaaren satama-alueen suunnitteluun, toteutukseen ja operointiin. Tavoitteena on tehdä Kaunissaaresta Itäisen Suomenlahden houkuttelevin veneilykohde.

II.1.6) Osia koskevat tiedot

Tätä sopimusta ei ole jaettu osiin

II.2.3) Suorituspaikka

NUTS-koodi

Kymenlaakso FI1C4

II.2.4) Kuvaus hankinnasta

Pyhtään kunta hakee kumppania Pyhtään Kaunissaaren satama-alueen suunnitteluun, toteutukseen ja operointiin. Tavoitteena on tehdä Kaunissaaresta Itäisen Suomenlahden houkuttelevin veneilykohde.

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

01.03.2021 - 28.02.2051

II.2.13) Tietoa Euroopan unionin rahastoista

Hankinta liittyy Euroopan unionin varoin rahoitettavaan hankkeeseen ja/tai ohjelmaan

Ei

IV Kohta: Menettely

IV.2) Hallinnolliset tiedot

IV.2.2) Tarjousten tai osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika

17.12.2020 12:00 (UTC+03:00)

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

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
Postitoimipaikka	Helsinki
Postinumero	00520
Maa	Suomi
Puhelin	+358 295643300
Sähköpostiosoite	markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksi	+358 295643314
Pääasiallinen osoite (URL)	http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus

Tarjouspalvelun tiedot

Hankinnan tunniste

322191

Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä

Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys

Kuinka toimittajan tulee Tarjouspalvelussa ilmoittaa hankinnan kohteen tiedot

Syöttölomakkeella

Lisätietokysymykset

Lisätietokysymykset on lähetettävä 07.12.2020 12:00 mennessä

Liikesalaisuustiedot

Toimittajat voivat ehdottaa tietoja liikesalaisuuksiksi Tarjouspalvelussa Kelpoisuusvaatimus- ja Hankinnan kohteet -lomakkeilla (hankintayksikkö voi molemmissa tapauksissa edelleen hallita liikesalaisuustietoja vertailutaulukkovaiheessa)

Kyllä

Soveltuvuusvaatimukset

Soveltuvuusvaatimukset	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus
Tarjoajalle asetetut vaatimukset		
Tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajalla tai sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenellä tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävällä henkilöllä ei ole rikosrekisteristä ilmenevää lainvoimaista tuomiota hankintalain 80 §:ssä mainituista rikoksista.	Kyllä	
Tarjoaja on maksanut veronsa ja sosiaaliturvamaksunsa sekä lakisääteiset eläkevakuutusmaksut tai verovelkaa/erääntyneitä maksuja koskevat maksusuunnitelmat on tehty ja niitä noudatetaan. Tullessaan valituksi toimittajaksi tarjoaja sitoutuu pyydettyä esittämään em. vaatimusten täyttymisen osoittavat asiakirjat tilaajalle ennen sopimuksen allekirjoittamista.	Kyllä	

Taloudellinen tilanne Taloudellisen suorituskyvyn varmistamiseksi edellyttämme, että tarjoukseen on liitettävä esim. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportti tai vastaavan yrityksen selvitys yrityksen taloudellisesta tilanteesta. Tarjoajan luokituksen on oltava vähintään Rating Alfa A tai vastaava. Uuden alkavan yrityksen tai muun tarjoajan, jolta ei ole saatavana Rating Alfa -luokitusta tai vastaavaa, tulee toimittaa jokin muu luotettava selvitys, josta voidaan todeta taloudellisten edellytysten täyttyminen. Raportti/selvitys ei saa olla kolmea kuukautta vanhempi.	Ladattava
Tarjoajan käyttöoikeussopimuksesta vastaavalla henkilöllä on kokemusta investointihankkeiden rahoituksen hankkimisesta vuosien 2016-2020 aikana. Tarjoukseen on liitettävä selvitys asiasta.	Ladattava
Tarjoajan käyttöoikeussopimuksesta vastaavalla henkilöllä on kokemusta investointihankkeiden toteutuksesta ja operoinnista vuosien 2016-2020 aikana. Tarjoukseen on liitettävä selvitys asiasta.	Ladattava
Tarjoajan käyttöoikeussopimusta toteuttavalla henkilöstöllä on kokemusta vähintään viiden digitaalisen markkinoinnin toteutuksesta vuosien 2016- 2020 aikana. Tarjoukseen on liitettävä selvitys asiasta.	Ladattava

Hankinnan kohteen kriteerit

Kokonaishinnan maksimipisteet: 40.00

Hinnan pisteiden laskentakaava:
$$\frac{\text{pienin annettu arvo}}{\text{tarjottu arvo}} * \text{maksimipisteet}$$

Laadun maksimipisteet: 60.00

Laadun pisteiden laskentakaava:
$$\frac{\text{tarjottu arvo}}{\text{suurin annettu arvo}} * \text{maksimipisteet}$$

Kaunissaaren sataman toteutus ja operointi

Maa-alueen vuokra (vertailuhinta).

Kohteen hintaa ei kysytä

	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Maa-alueen vuokra on sidottu maa-alueella järjestettävien tarjouksenmukaisten palveluiden kokonaisliikevaihtoon ja siitä maksettavaan prosentuaaliseen vuokraan. Tarjouksessa on ilmoitettava arvioitu keskimääräinen vuotuinen liikevaihto ja siitä maksettava prosentuaalinen vuokra. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	Kyllä			
Jos kyllä				
Viiden ensimmäisen vuoden arvioitu keskimääräinen kokonaisliikevaihto.	/vuosi	Syötettävä		
Keskimääräisestä kokonaisliikevaihdosta maksettava prosentuaalinen vuokra.	%	Syötettävä		
Laiturialueen ja laitureiden vuosivuokra (vertailuhinta).				
Kohteen hintaa ei kysytä				
	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Laiturien ja laiturialueen vuokra on sidottu Laiturien ja laiturialueella järjestettävien tarjouksenmukaisten palveluiden kokonaisliikevaihtoon ja siitä maksettavaan prosentuaaliseen vuokraan. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	Kyllä			
Jos kyllä				
Vuokra laskutetaan jälkikäteen kävijäraportin mukaan.				
Laiturien ja laiturialueen viiden ensimmäisen vuoden arvioitu keskimääräinen kokonaisliikevaihto.	/vuosi			
Keskimääräisestä kokonaisliikevaihdosta maksettava prosentuaalinen vuokra.	%			
Suunnitelmat (Suunnitelmia arvioi, vertaa ja pisteyttää Pyhtään kunnan asiantuntijaryhmä. Pisteytys tehdään asteikolla 1-5). Yleisesti suunnitelmista arvioidaan innovatiivisuus, suunnitelman täsmällisyys ja yksityiskohtaisuus.				
Kohteen hintaa ei kysytä				
	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa

<p>Aluesuunnitelma Aluesuunnitelma pitää sisältää vähintään seuraavat suunnitelmat/luonnokset:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asemapiirustus tai havainnekuva alueesta • rakennusten pohja- ja julkisivupiirustukset • alueen kehittämissuunnitelma <p>Aluesuunnitelmasta arvioidaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • suunnitelman toimivuus mm. miten tekniset ratkaisut tukevat saaristomiljöötä • hankkeen laatu • rakennusten sopivuus ympäristöön • kehittämispotentiaali ja tulevaisuuden investoinnit 	Ladattava	30.00	Manuaalinen
<p>Toimintasuunnitelma Toimintasuunnitelma pitää sisältää vähintään seuraavat seikat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toimintaa kuvaava suunnitelma • Henkilöstö- ja muut resurssit • Toiminnan markkinointisuunnitelma • Toiminnan kehittäminen <p>Toimintasuunnitelmasta arvioidaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vierasvenesataman ja sen palvelujen toteutus ja toimivuus • sähköisten palvelujen laatu ja laajuus mm. miten digitaalinen palvelu tukee toimintaa • henkilöstö ja muiden resurssien riittävyys • markkinointi mm. markkinoinnin kohderyhmät, kanavat, mediat, budjetti • toiminnan kehittäminen 	Ladattava	30.00	Manuaalinen
Yleiset kriteerit/tiedot			
	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet
<p>Tarjoaja sitoutuu tarjouspyynnön liitteenä olevien vuokrasopimusten (maa-alueen sekä laituri-alueen ja laiturin) vuokrasopimuksen ehtoihin.</p> <p>Suurimman yhteisvuokran (maa-alue+laituri-alue) tarjonnut saa 40 hintapistettä ja muut tarjoajat suhteessa siihen.</p>	Kyllä		

Muut tiedot

Hankinnan taustaa

Pyhtään kunta käynnisti sataman kehittämisen, sillä vierasvenepaikkojen määrä (50 kpl) ei ollut riittävä saareen haluaville vierailijoille. Satamaa on laajennettu, satama-allasta ruopattu ja aallonmurtajaa siirretty ja laajennettu. Laajennuksen jälkeen on tavoitteena tarjota vierasvenepaikkoja jopa 200 veneelle. Lisäksi saareen on rakenteilla Kymen Veden vesijohto.

Lisätietoja www.pyhtaa.fi/kaunissaari

Kunnan omistamalla alueella on rakennusoikeutta yhteensä jäljellä n. 1255 kem2.

Käyttöoikeussopimukseen liittyen tehdään kaksi, kestoaltaan 30 vuoden vuokrasopimusta:

1) Vuokrasopimus maa-alueesta:

Vuokra-alue vuokrataan vuokralaiselle vierasveneilijöiden- ja matkailupalveluiden rakennusten rakentamista ja niiden operointia varten alueeksi, jossa tuotetaan em. ryhmille tarkoitettuja palveluita.

2) Vuokrasopimus laituri-alueesta ja laitureista:

Vierasvenesatamatoiminnan harjoittamiseksi vuokrataan laiturit, laiturirakennelmat ja niiden varusteet.

Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) sekä lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999).

Hylkäämisperusteet

Tarjosten tulee vastata tarjouspyynnössä mainittuja vaatimuksia. Julkisissa hankinnoissa tarjous suljetaan pois tarjouskilpailusta, jos se ei vastaa tarjouspyyntöä.

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois sellainen tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen. Tarjouksen tekijän on pyydettäessä esitettävä luotettava selvitys teknisistä ja taloudellisista edellytyksistä.

Tarjoajan kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon hankintalain mukaiset soveltuvuuden vaatimukset, jotka todetaan hankintalain 80-81 §:ssä.

Myöhästynyttä tarjoutta ei käsitellä.

Ehdolliset tarjoukset suljetaan pois tarjouskilpailusta.

Sopimusmenettely

Hankinnasta tehdään sopimuskumppaniksi valitun palveluntuottajan kanssa kirjallinen käyttöoikeussopimus sekä kaksi vuokrasopimusta (maa-alue ja laiturit), kun hankintapäätös on saanut lainvoiman. Käyttöoikeussopimus syntyy ja tulee sitovaksi vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Käyttöoikeussopimuksen muodostavat seuraavat sopimusasiakirjat ja niiden pätemisjärjestys on

1. Käyttöoikeussopimus
2. Tarjouspyyntö sekä mahdolliset tarjousaikana esitetyt lisäkysymykset ja niiden vastaukset
3. yleiset sopimusehdot, onko sopivia?????
4. Tarjous

Asiakirjojen julkisuus

Tarjousasiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Hankinta-asiakirjat ovat asiakirjojen julkisuutta koskevan lainsäädännön mukaan pääsääntöisesti julkisia. Hankintapäätös ja sen liitteet ovat asianosaisjulkisia päätöksen allekirjoituksen jälkeen. Vastaavasti hankintapäätös ja sen liitteet tulevat yleisöjulkisiksi sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Tarjoajan on selkeästi merkittävä tarjoukseensa ja sen liitteisiin lataamiinsa dokumentteihin, mitkä asiat tarjoaja katsoo liikesalaisuuksikseen. Julkisuuslain 11§:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaiselle eli muille tarjousvertailussa olleille tarjoajille on aina annettava tieto tarjousvertailussa käytetystä hinnasta ja muusta tekijästä. Näin ollen tarjoajan ei ole hyväksyttävää ilmoittaa tarjousten vertailuperusteita koskevia tietoja tarjouksessaan liike-, tai ammatillisalaisuudeksi. Antaessaan tarjouksen tarjoajan katsotaan hyväksyneen tämän ehdon.

Päätöksenteon perusteet

Tarjousten käsittely avoimessa menettelyssä on kolmivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan tarjoajien kelpoisuus ja edellytykset suoriutua hankintasopimuksesta, toisessa vaiheessa tarkastetaan tarjousten vastaavuus tarjouspyyntöön ja kolmannessa vaiheessa tehdään tarjouspyynnön mukaisten tarjousten välillä tarjousvertailu tarjouspyynnössä ilmoitetuin valintaperustein.

Päätöksenteon perusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin valintaperustein:

1. Tarjottu vuokra 40 p
2. Laatutekijät 60 p

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, riitaisuudet jätetään Kymenlaakson käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Liitteet ja linkit

Linkit

<https://pyhtaa.fi/fi/kaunissaari>

<https://www.youtube.com/watch?v=IVWmlaW5nHM>

