

Autiotalot ja hiljaiset kiinteistöt hyötykäyttöön -hanke

Juristiapu

1. TAUSTA JA TARKOITUS

Tarjouspyyntö liittyy Autiotalot ja hiljaiset kiinteistöt hyötykäyttöön -hankkeeseen. Valtakunnallisen hankkeen toteuttajana toimii Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK r.y. Hanketta rahoitetaan EU:n Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahaston ja kansallisin varoin (Manner-Suomen maaseudun kehittämisohjelma).

Hankkeessa kehitetään verkkoalusta, jonka avulla jaetaan tietoa maaseudulla tyhjiksi jääneistä kiinteistöistä ja pyritään löytämään niille uusia käyttäjiä. Hankkeen kohderyhmänä ja hyödynsaajina ovat erityisesti maaseudun kiinteistöjen omistajat, mutta myös maaseudun kiinteistöjä käyttävät. Hanke edistää kestävästä kehitystä, kierto- ja jakamistaloutta. Hankkeessa hyödynnetään mahdollisimman paljon jo olemassa olevaa ja kokonaisuudessaan alusta on kestävä kehityksen hanke, jossa tällä hetkellä hyödyntämättömiä resursseja eli autiotaloja saadaan käyttöön. Hanke edesauttaa maaseudun elinvoimaa ja elinkeinoja sekä koko yhteiskunnan hyvinvointia.

Hankkeen tavoitteena on luoda markkinoille uusi järjestelmä, joka perustuisi muodolliseen vastikkeettomuuteen kiinteistöjen (rakennusten) käyttöoikeuden luovutuksen osalta. Hankkeen päätyttyä olisi olemassa toimintamali sekä vain vähän ylläpitoa vaativa järjestelmä (alusta), joka parhaassa tapauksessa mahdollistaa autiotalojen ja muutoin käyttämättä olevien kiinteistöjen löytämisen hyötykäyttöön automaattisesti.

Hankkeessa kehitettävä verkkoalusta tarjoaa käyttäjille oppaan sekä valmiita sopimusluonnoksia kiinteistön käyttöoikeudesta sopimisen tueksi. Tavoitteena on, että käyttäjät saavat riittävän kattavan tietopaketin, joka helpottaa sopimusten laatimista ja tuo esiin keskeiset vastuut ja velvollisuudet liittyvät asiat.

Tällä tarjouspyynnöllä haetaan toteuttajaa juristiavulle, jossa laaditaan opas sekä sopimusluonnokset kiinteistön käyttöoikeudesta sopimisen tueksi.

2. HANKINTAMENETTELY

Kyseessä on EU-kynnysarvon ja kansallisen kynnysarvon alittavan palvelun hankinta eli ns. pienhankinta, johon ei sovelleta voimassa olevan hankintalain (1397/2016) säännöksiä.

Hankinnan **kokonaishinta on enimmillään 24 000 € (+alv.)**

Tilaja valitsee yhden kohdassa 4 asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttävän tarjoajan (jatkossa *Palveluntuottaja*) tuottamaan hankinnan kohteena olevaa palvelua perustuen kohdan 6 Valinta- ja vertailuperusteet mukaisesti.

Tarjous hylätään, jos tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset eivät täyty tai tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä tai jos tarjous saapuu myöhästyneenä.

Tilaaaja pidättää itsellään oikeuden olla suorittamatta hankintaa. Hankintalain 135 § mukaisesti hankintaoikaisua sovelletaan myös sellaisen hankintayksikön päätöksen tai muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun korjaamiseen, johon ei muutoin sovelleta hankintalakia. Tässä tarjouspyynnössä sovelletaan hankintaoikaisua oheisesti; hankintapäätöksestä on oikeus jättää valitus, valitusaika on 2 viikkoa.

Tarjouspyyntö on julkaistu MTK:n www-sivuilla: <https://www.mtk.fi/-/autiotalot>

Tarjouspyyntö on tämän lisäksi lähetetty potentiaalisille tarjoajille. Hankintapäätös tullaan viestimään kaikille tarjouskilpailuun osallistuneille ja MTK:n internet sivustolla.

3. HANKINNAN KOHDE

Hankinnan kohteena on juristiapu: Autiotalot ja hiljaiset kiinteistöt hyötykäyttöön -hankkeen keskeinen tehtävä on tarjota käyttäjille kattava tietopaketti kiinteistön käyttöoikeudesta sopimisen tueksi.

Hankkeessa tehdyn esiselvityksen mukaan kiinteistöjen omistajat saattavat usein jättää kiinteistön autoitumaan, koska heillä on liikaa ennakkoluuloja sopimusten laatimiseen ja he pitävät sitä yleisesti hankalana sekä paljon aikaa vievänä prosessina. Käyttöoikeusoppaan ja sopimusluonnosten avulla pyritään muuttamaan ennakkokäsityksiä ja tekemään sopimusten laatimisesta helpompaa. Palveluntarjoajalta toivotaan ideoita ja luovuutta toimenpiteiden sekä sisältöjen suunnittelussa.

Tarjouspyynnön kohde on **laatia opas sekä sopimusluonnokset kiinteistöjen käyttöoikeudesta sopimisen tueksi, sekä vastuiden ja velvollisuuksien määrittelyyn kiinteistön omistajan ja uuden käyttäjän välillä.**

Oppaassa tulisi käsitellä vähintään nämä asiat:

- Käyttämättömien kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamiseen liittyvät asiat

Vastuut ja velvollisuudet:

- Rakennusluvut (kiinteistön uudelleen käyttöönotto, kiinteistön korjaukset ja kunnostukset)
- Terveys- ja asumisturvallisuus
- Viranomaisilmoitukset
- Omistajan vastuut
- Asukkaan vastuut
- Mahdollinen etuosto-oikeus asukkaalle, mikäli omistaja haluaa myydä kiinteistön
- Kiinteistön kiinteistä kuluista sopiminen
- Remonteista ja korjauksista aiheutuvista kuluista sopiminen
- Vakuutukset

- Verotus ja vähennykset
- Riitatilanteet

Sopimusluonnokset:

- Käyttämättömien kiinteistöjen käyttöoikeussopimusluonnosten laatiminen

Tarjouksen toivotaan sisältävän vähintään seuraavat asiat:

- Suunnitelma prosessista ja sisällöstä alustavine aikatauluineen
 - o yksi tai useampi työpaja sisällön määrittelyyn
- Referenssit vastaavista sopimusluonnoksista ja oppaista

Osatarjouksia ei hyväksytä.

Tilaaaja määrittelee yhdessä valitun Palveluntuottajan kanssa hintaan sisältyvät tarkemmat toimenpiteet ja niiden lukumäärän.

Toimeksianto toteutetaan elokuu 2022 - lokakuu 2022 välisenä aikana.

Tulokset dokumentoidaan ja niistä laaditaan raportti. Työn aikana syntyneet materiaalit toimitetaan Tilaajalle, ja niiden tuloksista koostetaan yhteenveto. Sisällöntuotannon ja raportoinnin yksityiskohtainen sisältö tarkennetaan sopimusneuvottelujen yhteydessä Tilaaajan ja Palveluntuottajan kesken. Kaikki sisältö tuotetaan suomen kielellä.

Palveluntuottajan tulee tarjouksessaan ilmoittaa tiedossa olevien tai käytettävien alihankkijoiden osuus palveluntuottamisessa. Palveluntuottaja vastaa alihankkijan toiminnasta kuten omastaan.

Jos toimeksiannon toteuttamiseen liittyy yritysten näkökulmasta luottamuksellista tietoa, nämä tiedot merkitään erikseen yritysluottamuksellisiksi. Yritysluottamuksellista tietoa käsitellään tilaaajan toimesta luottamuksellisena.

4. SOVELTUVUUSVAATIMUKSET

Tähän hankintaan sovelletaan Lakia tilaaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006.

Palveluntuottajan on oltava rekisteröity kaupparekisteriin/ammatti- tai elinkeinorekisteriin sijoittautumisensa lainsäädännön mukaisesti ja kuulua ennakoperintärekisteriin.

Palveluntuottaja on huolehtinut verojen, sosiaaliturvamaksujen ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta.

Tarjoajan tulee järjestää työ- ja ammattitaitolain (459/2015) 3 §:n mukainen vakuutus työntekijöilleen.

Mikäli kilpailutettavaan palveluun sisältyy henkilötietojen käsittelyä, palveluntuottajan on noudatettava hyvää henkilötietojen käsittelytapaa sekä täytettävä EU:n tietosuojasäätöasetuksen vaatimukset.

Palveluntuottaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen Suomessa tai siinä maassa, jossa Palveluntuottajan päätoimipaikka sijaitsee, voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta.

Edellä mainitun lisäksi poissulkemisperusteiden osalta Tilaaja noudattaa hankintalain (1397/2016) 80 § ja 81 §. Tarjouksen jättäessään Palveluntuottaja vakuuttaa, että sitä ei rasita mikään kyseessä

olevan lain pykälissä mainituista poissulkemisperusteista.

Tarjouskilpailun voittanutta pyydetään toimittamaan seuraavat todistukset:

- Veroviranomaisen todistus verojen maksamisesta.
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta.
- Kaupparekisteriote tai muu ammatti-/elinkeinorekisteriote.
- Tieto työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai selvitys keskeisistä työehdoista.
- Tieto kuinka työntekijöiden lakisääteinen työterveyshuolto on järjestetty (työterveyshuoltoyrityksen nimi).

Vaaditut todistukset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä laskettuna. Vaaditut todistukset voi antaa myös Luotettava kumppani -raportilla.

Tilaaja suosittelee Tilaajavastuu.fi -palveluun kuulumista.

Yllä mainitut vaatimukset ja selvitykset koskevat myös valitun Palveluntuottajan tarjouksessaan ilmoittamia alihankkijoita.

Palveluntuottajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan yhteyshenkilön nimi ja sähköpostiosoite, jolta voi kysyä lisätietoa tarjouksesta sekä sähköpostiosoite, johon hankintapäätös lähetetään kilpailutuksen ja tarjousvertailun jälkeen.

Tilaaja voi käyttää kelpoisuuden selvittämiseen kaupallisia palveluita, kuten esimerkiksi Asiakastieto Oy:n palvelut

5. SOPIMUSKAUSI JA SOPIMUSEHDOT

5.1 Hankintasopimuksen allekirjoittaminen

Valitun Palveluntuottajan kanssa tehdään kirjallinen sopimus. Sopimuskausi alkaa hankintasopimuksen allekirjoituksen jälkeen. **Sopimus on voimassa 30.4.2023 asti.**

Tilaaja edellyttää sopimuskauden aikana järjestettäväksi Tilaajan pyynnöstä sekä väliraportointi- ja loppuraportointitilaisuuden. Lopullinen tarkennettu toimintasuunnitelma sovitaan valitun Palveluntuottajan kanssa sopimuksen teon yhteydessä. Jos Tilaaja ja valittu Palveluntuottaja eivät saavuta riittävää yhteisymmärrystä sopimuksen muodostamiseksi, Tilaaja voi jatkaa sopimusneuvotteluja

kilpailutuksessa seuraavaksi parhaan tarjouksen tehneen Palveluntuottajan kanssa tai suorittaa uuden kilpailutuksen.

5.2 Sopimusehdot

Jos Palveluntuottajan rahoitukseen liittyy erityisiä hankkeen toimintaan vaikuttavia ehtoja, nämä tarkentuvat toimeksiantosopimuksessa. Tarjouksen tekemällä Palveluntuottaja hyväksyy, että rahoitukseen voi liittyä erityisiä ehtoja, jotka tarkentuvat toimeksiantosopimusta laadittaessa.

5.3 Laskutus- ja maksuehdot

Tilattava työ maksetaan laskua vastaan sopimuksen mukaan.

Laskutus-, toimitus- tai muita lisiä, tai matkakuluja tai päivärahoja ei hyväksytä. Laskutuksen pitää tapahtua verkkolaskutuksena. Palveluntuottaja laskuttaa Tilajaa verkkolaskulla, josta selviää tehdyt toimenpiteet ja tekijät. Verkkolasku eräännyy maksettavaksi 21 päivän kuluttua hyväksyttävän laskun päiväyksestä.

Tarkemmat ehdot määritellään toimeksiantosopimuksessa.

6. VALINTA- JA VERTAILUPERUSTEET

Tarjousten vertailukriteerit on kerrottu alla.

6.1 Hinta

Hinnan tulee sisältää kaikki palvelun suorittamisesta johtuvat kustannukset, mukaan lukien matka-, majoitus-, päiväraha- ja muut vastaavat kustannukset. Lisälaskutusta ei hyväksytä.

Hankinnan kokonaishinta on enimmillään 24 000 € alv. 0%

Tarjouksessa tulee antaa työn kokonaishinta (alv. 0 %), joka sisältää oppaan sekä sopimusluonnokset kiinteistön käyttöoikeudesta sopimisen tueksi.

- Yli 24 000 € (alv. 0 %) ei saa tarjota.
- 24 000 € (alv. 0 %) tarjous antaa 0 pistettä ja jokainen täysi 500 € (alv. 0 %) alle 24 000 €:n (alv. 0 %) antaa yhden lisäpisteen niin, että 19 000 € (alv. 0 %) antaa täydet 10 pistettä.

Maksimipistemäärä hinnasta on 10 pistettä.

6.2 Laatu

Laatua vertaillaan ja pisteytetään seuraavien tekijöiden perusteella:

- tarjouksen sisällöllinen laajuus, laatu ja työn toteuttamisen suunnitelmallisuus (1-10 pistettä)
- toimeksiannon toteuttamiseen valittu tiimi tai henkilö ja referenssit vastaavista toimeksiannoista, joissa toteuttamiseen valitut henkilö(t) ovat olleet mukana ovat olleet osallisina viimeisen viiden (5) vuoden ajalta, valitkaa 3-5kpl. PDF-tiedosto referensseistä max 5 sivua (1-5 pistettä).
- palveluntuottajan kokemus aihealueesta ja vastaavanlaisista toimeksiannoista. (1-5 pistettä).

Maksimipistemäärä laadusta on 20 pistettä.

6.3 Pisteet yhteensä

Lopuksi lopulliset hinta- ja laatu pisteet lasketaan yhteen. Eniten yhteispisteitä saanut tarjous voittaa tarjouskilpailun. Tarjouspyynnön pisteytyksessä hinnan osuus on 1/3 ja laadun 2/3. Pisteytys tehdään yhden pisteen tarkkuudella. Enimmäispistemäärä on 30 pistettä. Tasapistetilanteessa ratkaisee arpa.

Tarjous tulee laatia siten, että edellä mainitut seikat käyvät ilmi tarjouksesta. Mikäli jokin arvioitava kohta ei selviä tarjouksesta, saa Palveluntuottaja tästä kohdasta 0 pistettä.

7. LUOTTAMUKSELLISUUS

Hankinta-asiakirjat ovat asiakirjojen julkisuutta koskevan lainsäädännön mukaan pääsääntöisesti julkisia. Asianosaisella on oikeus saada tieto hankintapäätöksen tekemisen jälkeen kaikista hankinta-asiakirjoista lukuun ottamatta salassa pidettäviä tietoja. Tällaisia ovat muun muassa toisen Palveluntuottajan liike- tai ammattisalaisuutta koskevat tiedot lukuun ottamatta hintaa ja sen muodostumista koskevaa tietoa.

Tarjoukset on pyrittävä laatimaan siten, etteivät ne sisällä liikesalaisuuksia. Jos liikesalaisuuksien sisällyttäminen tarjoukseen on välttämätöntä, siitä on tarjouksessa erikseen mainittava.

Tarjoukseen on selkeästi merkittävä salattavat liitteet ja tiedot.

8. TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN

8.1 Toimitettavat asiakirjat

Tarjouksen on oltava sisällöltään tarjouspyynnön mukainen ja sisällettävä kaikki pyydetty tiedot.

Tarjous ja tarjouspyynnön liitteenä olevat asiakirjat annetaan suomen kielellä.

Tarjous tulee rakentaa yhdelle tai kahdelle erilliselle tarjousdokumentille. Dokumentit tulee olla PDF-tiedostomuodossa. Jos tarjouksessa ei ole liikesalaisuuksia, toimitetaan yksi dokumentti.

Dokumentista yksi (1) tulee käydä ilmi tarjoajan nimi, y-tunnus ja yhteyshenkilö, jolta voi kysyä lisätietoa tarjouksesta sekä yhteyshenkilö, jolle hankintapäätös voidaan lähettää tiedoksi. Lisäksi dokumentilta on käytävä ilmi palvelun tarjottu arvonlisäveroton hinta sisältäen kaikki työstä aiheutuvat kustannukset. Siinä tulee kuvata myös tarjousten arvioinnissa huomioitavat asiat (luvussa 6 mainitut kohdat). Lomakkeella tarjoajan tulee nimetä henkilö/henkilöt palvelun toteuttamiseen ja heidän työosuutensa prosentteina kokonaisuuden ollessa 100 %. Nimettyjä henkilöitä voidaan vaihtaa sopimusluonnoksessa mainitulla tavalla.

Jos tarjoukseen on sisällytetty liikesalaisuuksia, kaikki liikesalaisuuksia sisältävät osuudet on oltava omassa dokumentissaan, tästä dokumentista kaksi (2) tulee käydä ilmi

- dokumentti sisältää liikesalaisuuksia
- liikesalaisuuksia sisältävät osuudet.

Tarjous tulee lähettää sähköpostin liitteenä seuraavissa kohdissa mainitun mukaisesti.

8.2 Tarjousten määräaika ja toimitusosoite

Tarjous tulee toimittaa **viimeistään 26.8.2022 kello 12.00 mennessä**.

Tarjous toimitetaan allekirjoitettuna sähköisesti osoitteeseen janne.tyynismaa@mtk.fi. Sähköpostin otsikkokentässä on oltava merkintä "Tarjous: Autiotalat, juristiapu".

8.3 Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksen **tulee olla voimassa yhden kuukauden** tarjousten viimeisestä jättöpäivästä.

9. LISÄTIEDOT

Mahdollisia tarjouksen laadintaan liittyviä kysymyksiä voi esittää viimeistään 22.8.2022 sähköpostitse osoitteella janne.tyynismaa@mtk.fi. Sähköpostin otsikkona tulee olla "Lisätietopyyntö: Autiotalat, juristiapu".

Vastaukset julkaistaan MTK:n www-sivustolla: <https://www.mtk.fi/-/autiotalat> viimeistään 24.8.2022.

Tarjoajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaamme tarjouspyyntöön liittyviin kysymyksiin ainoastaan kootusti edellä mainitulla tavalla.

Janne Tyynismaa
Projektipäällikkö, Autiotalat-hanke

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK r.y.