

1. PORVOON KAUPUNGIN PÄIVÄKOTIEN ELINKAARITOTEUTUS

1.1. Yleistä

Porvoon kaupunki aikoo hankkia neljä päiväkotia; Omenatarhan, Ylä-Haikkoon, Aurinkopellon ja Peiponpesän päiväkodit elinkaaritoteutuksella. Kaikki em. päiväkodit sijaitsevat alueilla, joissa asukasmäärän kehitys on suhteellisen vakaa. Kaupungin uudessa strategiassa on maininta ”Ennen suuria uudis- ja korjausinvestointeja selvitetään hankkeen elinkaarikustannukset ja vaihtoehtoiset toteuttamis- ja omistusmallit”. Porvoon kaupunki tavoittelee 1,5 % väestönkasvua ja investointien kokonaismäärä on enintään 15 miljoona euroa vuodessa sisältäen infrarakentamisen investoinnit. Tämä tarkoittaa, että suurin osa tulevien vuosien talonrakennusinvestoinneista tehdään ulkopuolisella rahoituksella.

Tilaaajan tavoitteena on luoda Porvoon ja yksityisen toimijan välille kumppanuuteen perustuva sopimussuhde, jossa yhteisenä päämääränä on, että molemmat osapuolet voittavat. Hankintamenettelyn aikana luodaan osapuolten välinen yhteinen tavoitetila, jonka rinnalla molemmilla osapuolilla on omat tavoitteensa. Porvoon kaupungin tavoite tässä hankkeessa on luoda nykyaikaisia ja toimivia päivähoitotiloja kaupungin kasvavalle päivähoitotarpeelle. Uudet tilat korvaavat osittain tilapäisratkaisuja ja epäkäytännöllisiä tiloja.

Sopimuskauden pituudeksi on arvioitu 20–25 vuotta. Sopimuskauden alkuhetki määritetään myöhemmin neuvottelukutsussa. Kaupunki hakee elinkaarimallitoteutuksella uusia innovaatioita suunnitteluun, rakentamiseen ja kiinteistöpalveluiden tuottamiseen. Samalla pyritään kehittämään hankintamenettelyä, jotta sitä voidaan hyödyntää jatkossa kaupungin muissa hankinnoissa.

Tarjoajien edellytetään suunnittelevan rakennukset huomioiden kattavasti rakennusten elinkaaren aikaiset vaatimukset. Tilaaja ei maksa palkkiota hankintamenettelyyn osallistuville palveluntuottajille. Päiväkodit suunnitellaan matalaenergiataloiksi, ja muutenkin päiväkotien suunnittelussa ja toteutuksessa sekä kiinteistöpalveluiden tuottamisessa on otettava huomioon energiatehokkuus ja muut kestäväen kehityksen mukaiset toimintatavat. Kohteet on myös suunniteltava siten, että rakennukset voidaan sopimuskauden umpeuduttua helposti muuttaa muuhun toimintaan soveltuvaksi; esimerkiksi palveluasunnoiksi vanhuksille.

1.2 Hankkeen kuvaus

Päiväkodit muodostavat yhteensä noin 4 027 br-m² laajuisen ja rakennuskustannuksiltaan noin 9,3 miljoonan euron kokonaisuuden. Hankintaan sisältyvien elinkaari palveluiden sisältöä on kuvattu luvussa 2.2. Sisältö täsmentyy hankintamenettelyn aikana. Hankkeen elinkaari palvelut ja rahoitus hankitaan yhdellä sopimuksella. Päiväkotien alustavat hankesuunnitelmat ovat liitteenä. Omenatarhan asemakaava valmistuu lähiaikoina. Muiden päiväkotien tonteilla on voimassa olevat asemakaavat ja kunnallistekniikka on tontin läheisyydessä.

Päiväkoteja, sopimusten alustavia määräaikoja sekä rakennuskustannuksia ja ylläpitokustannuksia on alustavasti kuvattu seuraavassa taulukossa. Kaikkien päiväkotien rakentaminen voidaan aloittaa sopimuksen allekirjoituspäivänä. Rakennustyöt voidaan rytmittää tarjoajan haluamalla tavalla kuitenkin siten, että taulukossa esitetyt rakennustöiden vastaanottoajankohdat täyttyvät. Tarjoajan on otettava huomioon aikataulutuksessaan, että rakennusten käyttöönotto tapahtuu joko elokuun alussa tai vuoden alussa. Tilaaja voi ottaa rakennuksen vastaan ennen taulukossa esitettyä vastaanottoajankohtaa, mutta tällöin tilaaja ei maksa korvausta tai palvelumaksua vastaanoton ja esitetyn vastaanottoajankohdan väliseltä ajalta.

	Kohteen nimi	Arvioitu rakennuksen laajuus, br-m ²	Tilaajan rakennuskustannusarvio (m€, hintataso 3/10, alv 0 %)	Tilaajan ylläpito-kustannusarvio (€ / vuosi, alv 0 %)	Rakennustöiden vastaanotto viimeistään
1	Aurinkopellon päiväkoti	640	1,47	36 000	8/2011
2	Omenatarhan päiväkoti	1468	3,38	83 000	12/2011
3	Ylä-Haikkoon päiväkoti	1425	3,27	81 000	8/2012
4	Peiponpesän päiväkoti	494	1,14	28 000	8/2012

1.3. Hankkeet kuvattuna kartalla

Hankkeet ovat kuvattuina kartalla liitteessä 1.

2. ELINKAARIHANKINNAN KUVAUS

2.1. Sopimusmalli

Porvoon kaupunki solmii sopimuksen elinkaaripalveluista, joita kuvataan tarkemmin kohdassa

2.2. Elinkaaripalvelut voidaan tuottaa esim.

- 1) Alihankintana elinkaaripalveluiden tuottajan hallinnoiman ja rahoittajan/sijoittajan omistaman kiinteistöyhtiön kautta, joka tekee palvelusopimuksen Porvoon kaupungin kanssa
- 2) Alihankintana elinkaaripalveluiden tuottajan omistaman ja hallinnoiman projektiyhtiön kautta, joka tekee palvelusopimuksen Porvoon kaupungin kanssa
- 3) Suoraan elinkaaripalveluiden tuottajan toimesta

Mikäli elinkaaripalvelut tarjotaan erillisen kiinteistöyhtiön tai projektiyhtiön kautta, vaaditaan elinkaaripalvelujen tuottajalta takaus tai annettavan tarjouksen suuruutta vastaava toiminnan vastuuvakuutus ko. yhtiön puolesta elinkaaripalveluja koskevien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Sopimusmalli täsmentyy varsinaisissa neuvotteluissa käytävän vuorovaikutuksen myötä.

2.2. Elinkaaripalvelut

Solmittava elinkaaripalvelusopimus sisältää kaikkien neljän päiväkodin:

- 1) Suunnittelun ja rakentamisen
- 2) Suunnittelun ja rakentamisen aikaisen rahoituksen
- 3) Käyttöönoton jälkeiset kiinteistöpalvelut sopimusaikana

Elinkaaripalveluiden tuottajalla on velvollisuus tuottaa seuraavat kiinteistöpalvelut:

- 1) Rakennusten ja teknisten järjestelmien hoito ja kunnossapito
- 2) Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

Em. kiinteistöpalveluiden osalta noudatetaan Kiinteistö RYL 2009 mukaisia yleisiä laatuvaatimuksia. Ulkoalueiden hoidon osalta noudatetaan Kiinteistö RYL 2009 mukaisia A2-hoitoluokan vaatimuksia. Kiinteistöpalvelut ja niiden sisältö täsmentyvät hankintamenettelyn aikana.

Porvoo maksaa palveluntuottajalle koko sopimuskauden ajan kuukausittaista palvelumaksua, joka jakaantuu pääomavuokraan ja käyttövuokraan. Pääomavuokra on sidottu Tilastokeskuksen Elinkustannusindeksiin ja käyttövuokra on sidottu Tilastokeskuksen Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (2000 = 100).

Palveluntuottaja vastaa kiinteistöjen palvelutasosta ja käytettävyydestä elinkaarisopimukseen sisältyvien palvelukuvauksen ja maksumekanismin mukaisesti. Mikäli vastaanotettu palvelutaso tai käytettävyys ei vastaa sovittua, maksumekanismin mukaiset seuraamukset voivat olla ko. puutteen vakavuuteen perustuen seuraavanlaisia:

- 1) vähennys palvelumaksuihin
- 2) vähennykset palvelun tuottajan sulkutilille tallettamasta pääomasta
- 3) palveluntuottajan puolesta annetun tai palveluntuottajan erillisyhtiön puolesta antaman takauksen käyttöönotto palvelun laadun palauttamiseksi sovitululle tasolle

2.3. Rahoituspalvelut

Lopullinen rahoituspalveluiden tuottamistapa määritetään hankintamenettelyn aikana osapuolten välisen vuorovaikutuksen myötä. Alustava rahoituspalveluiden tuottamistapa on seuraava:

- 1) Porvoon kaupunki vuokraa tai myy päiväkotirakennuksiin liittyvät maa-alueet rahoittajalle tai sen omistamalle kiinteistöyhtiölle.
- 2) Porvoo siirtää elinkaaripalveluiden rakentamistöitä koskevat maksuvelvollisuudet rahoittajalle tai sen omistamalle kiinteistöyhtiölle, joka ottaa niistä vastatakseen suhteessa elinkaaripalveluiden tuottajaan Porvoon kanssa tekemänsä rahoitussopimuksen perusteella.
- 3) Rahoittaja tai sen omistama kiinteistöyhtiö rahoittaa uudisrakennukset suorittamalla urakoitsijalle korvauksen rakentamistyöstä sen valmistuttua ja omistaa rakennukset.
- 4) Porvoon kaupunki maksaa rahoittajalle pääomavuokraa rakennuksittain, alkaen siitä päivästä, kun elinkaaripalveluntuottajan suorittamat rakennustyöt on hyväksytty vastaanotetuiksi.
- 5) Porvoon kaupungilla tulee olla oikeus lunastaa rakennukset tai kiinteistöyhtiön osakkeet sopimuskauden päättyessä markkinahintaan.
- 6) Mikäli Porvoon kaupunki käyttää lunastusoikeuttaan, maanvuokrasopimukset päättyvät.
- 7) Mikäli Porvoon kaupunki ei käytä lunastusoikeuttaan sopimuskauden päättyessä, sillä on myötävaikutusvelvollisuus kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseen tarvittaviin viranomaistoimenpiteisiin.

- 8) Mikäli käyttötarkoituksen muuttamiseen tarvittavia viranomaistoimenpiteitä ei saada toteutettua sovituksessa aikataulussa, Porvoon kaupungin on osoitettava rakennuksille tai kiinteistöyhtiön osakkeille kolmas ostajaosapuoli.

Rahoituspalvelut voidaan jättää myös pois neuvottelujen tuloksena.

2.4. Rakennustöiden viivästyminen

Mikäli rakennustöiden valmistuminen ja kohteen vastaanotto viivästyy muusta kuin tilaajasta johtuvasta syystä Porvoon ja palveluntuottajan sopimasta päivämäärästä, vähennetään palveluntuottajalle maksettavasta rakentamispalveluiden maksusuorituksesta määrä, joka vastaa laskennallista pääomavuokraa kymmenkertaisena sovittun päivän ja kohteen todellisen vastaanottopäivän välillä.

2.5. Riskienjako

Elinkaaripalveluiden tuottaja vastaa pääosin hankkeeseen liittyvistä riskeistä, kuitenkin niin että Porvoo vastaa riskeistä, jotka johtuvat Porvoon vaatimusten muuttumisesta, sen tekemistä muutosvaatimuksista suunnitelmiin ja sen sopimusosapuolena aiheuttamista seikoista. Liitteenä on alustava vastuunjakotaulukko. Riskienjakoa täsmennetään ja määritellään tarkemmin neuvottelukutsussa ja hankintamenettelyn kuluessa. Hankintamenettelyn kuluessa täsmennetään erityisesti kohteiden jäännösarvoon liittyvää riskienjakoa.

Porvoo kantaa myös osan kiinteistön käyttöön liittyvistä riskeistä, kuten esim. ilkivaltaan ja tapaturmiin liittyvistä tapahtumista, mikäli ne eivät ole osaksikaan johtuneet palveluntuottajan toiminnasta tai laiminlyönnistä.

3. TAVOITEAIKATAULU JA HANKINTAPROSESSI

3.1. Aikataulu

Elinkaaripalveluiden kilpailuttamisessa sovelletaan kilpailullista neuvottelumenettelyä, jonka kulkua ja alustavaa tavoiteaikataulua on kuvattu seuraavassa:

1. Hankintailmoitus on julkaistu 1.4.2010. Tämä hankekuvaus toimii hankintailmoituksen liitteenä ja täydentää sitä.

2. Määräaika osallistumisilmoitusten jättämiselle on 17.5.2010
3. Osallistumisilmoitusten arviointi tehdään 1.6.2010 mennessä.
4. Neuvotteluvaihe alkaa neuvottelukutsun lähettämällä kelpoisuusvaatimukset täyttävälle tarjoajille. Neuvottelukutsu lähetetään viimeistään 15.6.2010. Neuvottelut käynnistyvät tämän jälkeen. Neuvottelukutsussa esitellään myös hankintamenettelyssä noudatettavat osapuolten yhteiset periaatteelliset säännöt. Neuvotteluvaiheen tavoitteena on puolestaan tunnistaa ja määritellä tapa, jolla tilaajan palvelutarve voidaan täyttää.
5. Neuvotteluvaiheen aikana, kesä-elokuu, tunnistetaan ja määritellään ratkaisuvaihtoehdot, joilla tilaajan palvelutarve voidaan täyttää.
6. Neuvotteluiden jälkeen tarjoajille toimitetaan lopullinen tarjouspyyntö syys-lokakuun aikana.
7. Lopullisten tarjousten vertailu tehdään marraskuun loppuun mennessä.
8. Lopullinen sopimusten vahvistaminen tehdään joulukuun loppuun mennessä.

3.2 Yhteiset säännöt

Tässä hankinnassa Porvoo ja kaikki osallistujayritykset sitoutuvat yhteisiin menettelyä koskeviin periaatteellisiin sääntöihin. Näiden sääntöjen tavoitteena on edistää osapuolten keskinäistä avoimuutta ja luottamusta sekä täsmentää kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä noudatettavia sääntöjä.

1. Osapuolet toimivat kaikissa hankintamenettelyn vaiheissa avoimesti, rehellisesti, tasapuolisesti, luottamusta vaalien ja vilpittömällä mielellä.
2. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on saavuttaa tarkoituksenmukainen ja energiatehokas ratkaisumalli sekä kehittää yleisesti elinkaarimallien hankintaprosessia.
3. Sopimusjärjestelyn kantavana tarkoituksena on kehittää osapuolten välille kestävä, luottamukseen ja keskinäiseen lojaliteettiin perustuva kumppanuussuhde.
4. Jos osapuoli huomaa hankintamenettelyssä toisen osapuolen edun kannalta haitallisen tai vahingollisen asian, tiedon tai muun vastaavan, on osapuolen välittömästi informoitava tästä toista osapuolta.
5. Ratkaisuehdotuksien sisältämiä liikesalaisuuksia ja muita salaiseksi luokiteltavia tietoja käsitellään luottamuksellisina hankintamenettelyn aikana. Osallistumalla neuvotteluihin ehdokas suostuu siihen, että sen ehdottamista ratkaisuvaihtoehdoista annetaan tietoa muille tarjoajille siten, että ratkaisuvaihtoehdoissa olevia tietoja voidaan käyttää lopullisen tarjouspyynnön tekemisessä.

6. Porvoo johtaa käytäviä neuvotteluja. Liikkumavara toteuttamiskelpoisesta ratkaisumallista rakentuu tämän hankekuvauksen toteutukselle asetetuista tavoitteista ja vaatimuksista.

3.3 Tiedonhallinta

Hankintamenettelyn yhteyteen Porvoo luo kaikkien osapuolten välisen sähköisen tietojärjestelmän. Kaikilla osapuolilla on oikeus päästä tutustumaan järjestelmässä olevaan informaatioon ja tietoon. Järjestelmään tallennetaan muun muassa kaikki hankintamenettelyn asiakirjat ja muu oleellinen informaatio. Porvoo huolehtii siitä, että liikesalaisuuden tai luottamuksellisuuden alainen tieto on vain niiden osapuolten nähtävillä, joilla on siihen oikeus.

3.4. Ratkaisuvaihtoehdot ja neuvottelujen vaiheet

Hankinnassa käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Kilpailullinen neuvottelumenettely on joustava neuvottelumenettely, jonka neuvotteluprosessi ja vaihteellisuus sisältyvät hankintalakiin, joskaan itse neuvottelun kulkua ei ole laissa säädelty. Neuvottelujen kulkua ei säädellä laissa yksityiskohtaisesti, joten mitkä tahansa syrjimättömät ja tasapuoliset keinot ovat sallittuja. Hankintayksikkö julkaisee hankinnasta hankintailmoituksen, johon kaikki toimittajat voivat pyytää saada osallistua. Neuvotteluvaiheeseen otetaan mukaan vain ne ehdokkaat, jotka ovat täyttäneet hankintailmoituksessa määritetyt vähimmäisedellytykset ja jotka ovat jättäneet osallistumishakemuksen määräajassa. Hankintayksikkö käynnistää neuvottelut menettelyyn hyväksytyjen ehdokkaiden kanssa löytääkseen yhden tai useamman ratkaisun, joka vastaa sen tarpeita. Neuvottelujen jälkeen valitun ratkaisun perusteella käynnistetään tarjouspyyntömenettely, jossa valittuja ehdokkaita pyydetään tekemään tarjouksensa. Valintaperusteena käytetään kokonaistaloudellista edullisuutta.

Ratkaisuvaihtoehtoja karsitaan vaiheittain neuvottelujen aikana ja lopullinen tarjouspyyntö pyydetään kaikilta tässä vaiheessa mukana olevilta ehdokkailta tästä ratkaisuvaihtoehdosta kuitenkin siten, että vaihtoehtoiset tarjoukset hyväksytään. Lisäksi laki julkisista hankinnoista vaatii hankintayksikköä päätöksellään sulkemaan ehdokkaan tarjouskilpailusta, jos hankintayksikön tiedossa on, että ehdokas tai tarjoaja taikka sen johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on rikosrekisteristä ilmenevällä lainvoimaisella tuomiolla tuomittu tietyistä laissa määritellyistä rikoksista.

Porvoo johtaa käytäviä neuvotteluja ja sen tavoite lopullisesta ratkaisumallista vie neuvotteluja eteenpäin. Tämä lähtökohtainen näkemys ratkaisumallista perustuu tämän

hankekuvauksen kohdan 1.1 lähtökohtiin. Porvoolla on oikeus karsia tarjoajia neuvotteluvaiheessa. Tämä oikeus syntyy silloin, kun tarjoajan tavoitteet ratkaisumallista poikkeavat selvästi Porvoon vastaavista tai neuvottelujen kuluessa Porvoo voi perustellusti katsoa, että jollain tarjoajalla tai sen ehdottamalla ratkaisuehdotuksella ei ole edellytyksiä hankkeen läpiviemiselle perustuen puutteelliseen palveluiden organisointiin, suunnitelmien heikkoon laatuun tai ratkaisuehdotuksen korkeaan hintaan. Porvoolla on myös oikeus karsia tarjoaja neuvottelumenettelystä silloin, kun tarjoajan toiminta neuvotteluvaiheessa ei ole oikeudellisesti tai muutoin asianmukaista tai vilpittömää.

Tarjouspyynnön saaneet ehdokkaat voivat ehdottaa omiin innovaatioihinsa perustuvia yksityiskohtaisia ratkaisuja, joko osana valittua ratkaisuehdotusta tai omina vaihtoehtoisina tarjouksinaan.

3.5. Tarjousten vertailukriteerit

Hankintapäätös tehdään perustuen kokonaistaloudelliseen edullisuuteen. Tarjousten vertailukriteerit ovat seuraavat: hinta 60 % ja laatu 40 %. Laadulliset tekijät ja niiden painoarvot sekä pisteytysmalli esitetään neuvottelukutsussa.

3.6. Liikesalaisuudet ja luottamuksellisuus

Ratkaisuehdotuksien sisältämiä liikesalaisuuksia ja muita salaiseksi luokiteltavia tietoja käsitellään luottamuksellisina hankintamenettelyn aikana. Osallistumalla neuvotteluihin ehdokas suostuu siihen, että sen ehdottamista ratkaisuvaihtoehtoista annetaan tietoa muille tarjoajille siten, että ratkaisuvaihtoehtoissa olevia tietoja voidaan käyttää lopullisen tarjouspyynnön tekemisessä. Ratkaisuvaihtoehdon sisältämiä liikesalaisuuksiksi luokiteltavia tietoja ja muita neuvotteluissa annettuja luottamuksellisia tietoja ei anneta muille ehdokkaille. Ehdokkaan tulee yksilöidä tarjousasiakirjoissaan ja ratkaisuehdotuksissaan selkeästi, mitkä tiedot se katsoo luottamuksellisiksi tai liikesalaisuuksiksi. Porvoon kaupunki varaa oikeuden vaatia tarjoajia laatimaan riittävän kattavan liikesalaisuuksia sisältämättömän selostuksen tarjoamastaan hankeratkaisusta julkistettaviin asiakirjoihin. Hankintamenettelyn päättymisen jälkeen menettelyyn liittyviä tietoja tullaan käsittelemään niiden salassapidon osalta soveltaen viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain säädöksiä.

**PORVOON PÄIVÄKOTIEN ELINKAARIHANKKEEN ALUSTAVA
VASTUUNJAKOTAULUKKO**

	Kuvaus vastuunjaosta	Vastuunjako		
		Tilaaaja	Palveluntuottaja	Jaettu
Porvoon toimintaan liittyvät riskit	Tilaaaja vastaa omasta toiminnastaan	X		
Palveluntuottajaa koskevat riskit	Palveluntuottaja vastaa, että se noudattaa toiminnassaan sopimuksia ja sen toiminnalle asetettuja rajoituksia		X	
Hankkeen kilpailutus	Tilaaaja vastaa kokonaispalvelun kilpailuttamisesta	X		

Suunnitteluvaihe

Suunnittelun kustannus	Palveluntuottaja vastaa suunnittelun aikataulutuksesta ja kustannuksista		X	
Suunnittelun laatu	Palveluntuottaja vastaa suunnittelusta ja lähtöaineiston oikeasta tulkinnasta		X	

Rakennusvaihe

Rakennuslupien hankkiminen	Palveluntuottaja vastaa kaikista rakennustöihin liittyvistä luvista ja niiden hankinnasta		X	
Rakennustyöt	Palveluntuottaja vastaa rakennustöiden suunnittelusta, aikataulutuksesta ja laadusta		X	
Rakennuskustannukset	Palveluntuottaja vastaa rakennustyön kustannuksista		X	
Rakentamisen aikataulut	Palveluntuottaja vastaa rakentamisen aikataulujen laatimisesta ja niiden noudattamisesta		X	
Ympäristövaikutukset	Palveluntuottaja vastaa rakentamisen aiheuttamista ympäristöriskeistä		X	
Kustannustason muutokset	Palveluntuottaja vastaa rakennusaikaisten kustannustason muutoksista		X	
Rakennusaikainen rahoitus	Palveluntuottaja vastaa rahoituksen saatavuudesta ja riittävydestä		X	
Ylivoimaiset esteet	Mikäli ylivoimainen este toteutuu, kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vedota sopimusrikkomukseen tai esittää vaatimuksia			X
Rakennusvirheet	Palveluntuottaja vastaa kaikista suunnittelu- ja rakennusvirheistä		X	

Ylläpitovaihe

Rakennuksen hoito ja huolto	Palveluntuottaja vastaa palvelujakson ajan kaikista rakennusten ja taloteknisten järjestelmien hoidosta ja huollosta sekä kunnossapidosta sekä niiden kustannuksista		X	
Kalusteet	Tilaaaja vastaa palvelukuvauksen ulkopuolisten kalusteiden hankinnasta, mutta palveluntuottaja vastaa niihin liittyvistä ylläpitotoimista palvelukuvauksen mukaisesti			X
Lakimuutokset	Tilaaaja vastaa lainsäädännön muutosten aiheuttamista kustannuksista erikseen sovitulla tavalla	X		
Päiväkotiaikojen ulkopuolinen tilojen käyttö	Tilaaajalla on oikeus käyttää tiloja haluamallaan tavalla, myös päiväkotiaikojen ulkopuolella	X		
Inflaation vaikutus	Palvelumaksu indeksoidaan soveltuvin osin	X		
Vakuutukset	Palveluntuottaja vastaa riittävien vakuutusten hankinnasta sovitun mukaisesti		X	
Tekninen jäännösarvo	Palveluntuottaja vastaa rakennusten sovitusta kunnosta sopimusjakson päättyessä		X	