

181938-2026 - Konkurrencevilkår

Finland – Virksomhed i forbindelse med fast ejendom – Kirkkonummen kunnan kiinteistöjen konsultointi-, arviointi-, välitys- ja vuokrauspalvelut

OJ S 53/2026 17/03/2026

Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen

Tjenesteydelser

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: Kirkkonummen kunta

E-mail: hankinta@kirkkonummi.fi

Køberens retlige status: Regional myndighed

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Generelle offentlige tjenesteydelser

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Kirkkonummen kunnan kiinteistöjen konsultointi-, arviointi-, välitys- og vuokrauspalvelut

Beskrivelse: Hankinnan kohteena on Kirkkonummen kunnan ja sen konserniyhtiöiden (myöhemmin kunta tai Tilaja) kiinteistökonsultoinnin, kiinteistöjen ja osakehuoneistojen arviointien, kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntitoimeksiantojen sekä kiinteistöjen ja osakehuoneistojen vuokrauspalveluiden hankinta kuntakehityksen toimialalle ja sen konserniyhtiöille. Hankinnan tarkempi sisältö on tarjouspyynnön liitteissä 1-9. Tarjouspyynnön kohteena olevat palvelut on jaettu tarjouksen tekemistä ja edelleen hankintasopimuksen tekemistä varten tarjouspyynnön kohdassa "II.1.6) Osia koskevat tiedot" määrättyihin osiin.

Identifikator for proceduren: 39884813-8aeb-4227-8574-2db2eeb874fa

Intern ID: 61/2026/590884

Udbudsprocedure: Offentligt udbud

Proceduren er en hasteprocedure: nej

Hovedpunkterne i proceduren: Osa-alue 1) valitaan kolme (3) palveluntuottajaa.

Palveluntuottajan valinta toimeksiannolle toteutetaan liitteen 3 "Puitejärjestelyn kuvaus" mukaisesti. Osa-alue 2) ei käytetä puitejärjestelyä.

2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70000000 Virksomhed i forbindelse med fast ejendom

Supplerende klassifikation (cpv): 70200000 Udlejning eller leasing af egen fast ejendom

2.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

2.1.3. Værdi

Anslået værdi eksklusiv moms: 500 000,00 EUR

2.1.4. Generelle oplysninger

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.5. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Det højeste antal delkontrakter, for hvilket en tilbudsgiver kan indgive tilbud: 2

Betingelser for kontraktens udførelse:

Det højeste antal delkontrakter, for hvilket der kan tildeles kontrakter til én tilbudsgiver: 2

2.1.6. Udelukkelsesgrunde

Kilder til grundlag for udelukkelse: Fælles europæisk udbudsdokument (ESPD)

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Osa-alue 1) Kiinteistökonsultointi ja kiinteistöarviointi

Beskrivelse: Tilaajan kiinteistökonsultointiin voi sisältää rakennettujen ja rakentamattomien yksittäisten kiinteistöjen tai kiinteistökokonaisuuksien analysointi-, arviointi- sekä suunnittelu- ja neuvontatöitä. Hankinta tehdään puitejärjestelynä siten, että valitaan kolme (3) palveluntuottajaa, jos kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia on riittävästi. Palveluntuottajan valinta toimeksiannolle toteutetaan liitteen 3 ”Puitejärjestelyn kuvaus” mukaisesti.

Intern ID: 1-0

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70000000 Virksomhed i forbindelse med fast ejendom

Supplerende klassifikation (cpv): 70330000 Forvaltning af fast ejendom på honorar- eller kontraktbasis

5.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

5.1.3. Anslået varighed

Startdato: 01/06/2026

Varigheds slutdato: 31/05/2030

5.1.6. Generelle oplysninger

Reserveret deltagelse:

Deltagelse uden forbehold.

Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler

Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): nej

Dette udbud er også egnet for små og mellemstore virksomheder (SMV'er): ja

5.1.7. Strategiske udbud

Tilgang til reduktion af miljøpåvirkninger: Omstilling til en cirkulær økonomi, Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer

Socialt mål, som fremmes: Retfærdige arbejdsforhold

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Fælles europæisk udbudsdokument (ESPD), Udbudsdokument

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: Hinta

Beskrivelse: Kokonaishinta, enintään 60,00 pistettä. Kokonaishinnan määrittely kerrotaan tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa "Hankinnan kohteen kriteerit". - Hintakomponentti 1. Tarjoajan aikapalkkio kiinteistöarviointityölle. Hankittava määrä: 1 Tunti. Pisteiden laskentatapa: 50,00 % painoarvo osa-alueen hinnan maksimipisteistä. - Hintakomponentti 2. Tarjoajan aikapalkkio enintään 1 000 000 €:n (Alv 0 %) arvoisen kohteen neuvonantotyölle. Hankittava määrä: 1 Tunti. Pisteiden laskentatapa: 50,00 % painoarvo osa-alueen hinnan maksimipisteistä. Kokonaishinnan (Hintakomponentti 1. ja Hintakomponentti 2.) osalta eniten pisteitä saanut tarjoaja saa hinnan maksimipisteet 60,00. Muiden tarjousten pisteet lasketaan seuraavasti: (tarjottu arvo X / suurin annettu arvo Y) * maksimipisteet. Laskukaava: (X/Y) * 60,00 pistettä.

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (pointantal, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 60

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Laatu

Beskrivelse: Kokonaislaatu, enintään 40,00 pistettä. Osa-alueen yleiset kriteerit kerrotaan tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa "Hankinnan kohteen kriteerit" ja "Osa-alueen yleiset kriteerit". - Palkkio, enintään 70,00 pistettä. Palkkio 1. Tarjoajan prosenttipalkkio yli 1 000 000 €:n (Alv 0 %) arvoisille kohteille. Syötä arvolle prosenttiluku kahdella desimaalilla. Pisteiden laskentatapa: (pienin annettu arvo X / tarjottu arvo Y) * maksimipisteet. (X/Y) * 70,00. - Laatu 1. Tarjoajalla on AKA on Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan hyväksymä asiantuntija tai vastaavan sertifikaatin hyväksymä asiantuntija, enintään 5,00 pistettä. - 0-1 vakituinen työntekijä, jolla on AKA-pätevyys tai vastaava pätevyys. (vähimmäisvaatimus) 0,00 pistettä - 2 vakituista työntekijää, joilla on AKA-pätevyys tai vastaava pätevyys 3,00 pistettä - 3 vakituista työntekijää, joilla on AKA-pätevyys tai vastaava pätevyys 5,00 pistettä - Laatu 2. Asiakastyytyväisyyshaastattelu, enintään 25,00 pistettä. Tilaja toteuttaa asiakastyytyväisyyshaastattelun Tarjoajan referenssilomakkeella ilmoittamille Referenssiasiakkailla 2 ja 3. Tarjoajan referenssiasiakkaiden 2 ja 3 pisteistä lasketaan keskiarvo kahden desimaalin tarkkuudella. Korkeimman keskiarvon saanut Tarjoaja saa lopulliseen vertailuun 25,00 pistettä. Muiden tarjoajien saamat laukupisteet lasketaan: Tarjoajan saama keskiarvo haastatteluista (Y) jaetaan korkeimman keskiarvon saaneen tarjouksen haastatteluiden keskiarvolla (X) ja kerrotaan 25,00 vertailupisteellä. Laskukaava: Y / X * 25,00 pistettä.

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (pointantal, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 40

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Frist for anmodning om yderligere oplysninger: 27/03/2026 10:00:00 (UTC+00:00)
vesteuropæisk tid, GMT

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://tarjouspalvelu.fi/kirkkonummi?id=590884&tpk=e8c1f2a3-5791-4b88-83ef-b27f082f64dc>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://tarjouspalvelu.fi/kirkkonummi?id=590884&tpk=e8c1f2a3-5791-4b88-83ef-b27f082f64dc>

Sprog, som tilbud og ansøgninger om deltagelse kan indgives på: finsk

Elektronisk katalog: Ikke tilladt

Tilbudsgivere kan indgive mere end ét tilbud: Ikke tilladt

Frist for modtagelse af tilbud: 27/04/2026 09:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Varighed, hvor tilbuddet skal forblive gyldigt: 6 Måneder

Oplysninger om offentlig iværksættelse:

Åbningsdato: 29/04/2029 06:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Betingelser for kontraktens udførelse:

Udførelsen af kontrakten skal ske inden for rammerne af programmer for beskyttet beskæftigelse: Nej

Der kræves en fortrolighedsaftale: ja

Yderligere oplysninger om fortrolighedsaftalen: Tilaajan kirjallisen toimeksiannon yhteydessä palveluntarjoaja allekirjoittaa salassapitosopimuksen ja palveluntarjoajan työntekijän /työntekijät allekirjoittaa henkilökohtaisen sitoumuksen.

Elektronisk fakturering: Påkrævet

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Rammeaftale delvis uden og delvis med fornyet iværksættelse af konkurrence

Det maksimale antal deltagere: 3

Oplysninger om det dynamiske indkøbssystem:

Intet dynamisk indkøbssystem

5.1.16. Yderligere oplysninger, mægling og gennemgang

Organisation med ansvar for klager: Markkinaoikeus

Oplysninger om klagefrister: Asianosaisen on vaadittava hankintoaikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

5.1. Delkontrakt: LOT-0002

Titel: Osa-alue 2) Kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntitoimeksiannot ja vuokrauspalvelut

Beskrivelse: Tilaaja myy vuosittain muutaman rakennetun kiinteistön tai osakehuoneiston.

Myyntitoimeksiantojen kohteet käsittävät rakennettuja kiinteistöjä kuten opetusrakennuksia, varhaiskasvatuksen rakennuksia, sosiaali-, terveys- ja pelastuspalveluiden kiinteistöjä sekä vastaavia rakennuskokonaisuuksia. Tilaaja vuokraa yksittäisiä kiinteistöjä, niiden osia tai asuntoja. Kiinteistöjen ja osakehuoneistojen vuokrauspalvelut sisältävät Tilaajan asuin-, toimisto- ja liiketila- sekä muita kiinteistöjä. Tilaaja tekee itse maanvuokrasopimukset. Osa-alue 2) valitaan yksi (1) palveluntuottaja. Kilpailutuksen perusteella valitaan osa-alueelle 2) varapalveluntuottaja, jonka kanssa voidaan solmia varsinainen hankintasopimus, mikäli palveluntuottaja ei täytä sopimuskauden alkaessa tarjouspyynnön ehtoja ja edellytyksiä tai mikäli palveluntuottaja ei täytä näitä ehtoja ja edellytyksiä sopimuskauden aikana.

Intern ID: 2-1

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70000000 Virksomhed i forbindelse med fast ejendom

Supplerende klassifikation (cpv): 70130000 Udlejning af egen fast ejendom, 70200000

Udlejning eller leasing af egen fast ejendom, 70300000 Ejendomsmæglervirksomhed på honorar- eller kontraktbasis

5.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

5.1.3. Anslået varighed

Startdato: 01/06/2026

Varigheds slutdato: 31/05/2036

5.1.6. Generelle oplysninger

Reserveret deltagelse:

Deltagelse uden forbehold.

Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler

Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): nej

Dette udbud er også egnet for små og mellemstore virksomheder (SMV'er): ja

5.1.7. Strategiske udbud

Tilgang til reduktion af miljøpåvirkninger: Omstilling til en cirkulær økonomi, Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer

Socialt mål, som fremmes: Retfærdige arbejdsforhold

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Fælles europæisk udbudsdokument (ESPD), Udbudsdokument

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: Hinta

Beskrivelse: Kokonaishinta, enintään 50,00 pistettä. Kokonaishinnan määrittely kerrotaan tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa "Hankinnan kohteen kriteerit". - Hintakomponentti 3.

Asiantuntijatyö. Hankittava määrä: 1 Tunti. Pisteiden laskentatapa: 25,00 % painoarvo osa-alueen hinnan maksimipisteistä. - Hintakomponentti 4. Vähimmäispalkkio. Hankittava määrä: 1 Vähimmäispalkkio. Pisteiden laskentatapa: 75,00 % painoarvo osa-alueen hinnan maksimipisteistä. Kokonaishinnan (Hintakomponentti 3. ja Hintakomponentti 4.) osalta eniten pisteitä saanut tarjoaja saa hinnan maksimipisteet 50,00. Muiden tarjousten pisteet lasketaan seuraavasti: (tarjottu arvo X / suurin annettu arvo Y) * maksimipisteet. Laskukaava: (X/Y) * 50,00 pistettä.

Kategori for tildelingskriteriet fast værdi: Fast værdi (i alt)

Tildelingskriterium talværdi: 50

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Laatu

Beskrivelse: Välityspalkkio, enintään 100,00 pistettä. - Välityspalkkio 1. Tarjoajan

välityspalkkio enintään 50 000 €:n (Alv 0 %) arvoisille kohteille. Syötä arvolle prosenttiluku kahdella desimaalilla. Pisteiden laskentatapa: (pienin annettu arvo X / tarjottu arvo Y) *

maksimipisteet. $(X/Y) * 25,00$. - Välityspalkkio 2. Tarjoajan välityspalkkio yli 50 000 €:n (Alv 0 %) – enintään 300 000 €:n (Alv 0 %) arvoisille kohteille. Syötä arvolle prosenttiluku kahdella desimaalilla. Pisteiden laskentatapa: $(\text{pienin annettu arvo } X / \text{tarjottu arvo } Y) * \text{maksimipisteet}$. $(X/Y) * 75,00$. - Välityspalkkio 3. Tarjoajan välityspalkkio yli 300 000 €:n (Alv 0 %) arvoisille kohteille. Syötä arvolle prosenttiluku kahdella desimaalilla. Pisteiden laskentatapa: $(\text{pienin annettu arvo } X / \text{tarjottu arvo } Y) * \text{maksimipisteet}$. $(X/Y) * 25,00$. - Laatu 3. Asiakastyytyväisyyshaastattelu, enintään 20,00 pistettä. Tilaaja toteuttaa asiakastyytyväisyyshaastattelun Tarjoajan referenssilomakkeella ilmoittamille Referenssiasiakkaille 2 ja 3. Tarjoajan referenssiasiakkaiden 2 ja 3 pisteistä lasketaan keskiarvo kahden desimaalin tarkkuudella. Korkeimman keskiarvon saanut Tarjoaja saa lopulliseen vertailuun 20,00 pistettä. Muiden tarjoajien saamat laatupisteet lasketaan: Tarjoajan saama keskiarvo haastatteluista (Y) jaetaan korkeimman keskiarvon saaneen tarjouksen haastatteluiden keskiarvolla (X) ja kerrotaan 20,00 vertailupisteellä. Laskukaava: $Y / X * 20,00$ pistettä. Kategori for tildelingskriteriet fast værdi: Fast værdi (i alt) Tildelingskriterium talværdi: 50

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Frist for anmodning om yderligere oplysninger: 27/03/2026 10:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Adresse på udbudsdokumenterne: <https://tarjouspalvelu.fi/kirkkonummi?id=590884&tpk=e8c1f2a3-5791-4b88-83ef-b27f082f64dc>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://tarjouspalvelu.fi/kirkkonummi?id=590884&tpk=e8c1f2a3-5791-4b88-83ef-b27f082f64dc>

Sprog, som tilbud og ansøgninger om deltagelse kan indgives på: finsk

Elektronisk katalog: Ikke tilladt

Tilbudsgivere kan indgive mere end ét tilbud: Ikke tilladt

Frist for modtagelse af tilbud: 27/04/2026 09:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Varighed, hvor tilbuddet skal forblive gyldigt: 6 Måneder

Oplysninger om offentlig iværksættelse:

Åbningsdato: 29/04/2029 06:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Betingelser for kontraktens udførelse:

Udførelsen af kontrakten skal ske inden for rammerne af programmer for beskyttet beskæftigelse: Nej

Der kræves en fortrolighedsaftale: ja

Yderligere oplysninger om fortrolighedsaftalen: Tilaajan kirjallisen toimeksiannon yhteydessä palveluntarjoaja allekirjoittaa salassapitosopimuksen ja palveluntarjoajan työntekijän /työntekijät allekirjoittaa henkilökohtaisen sitoumuksen

Elektronisk fakturering: Påkrævet

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Rammeaftale delvis uden og delvis med fornyet iværksættelse af konkurrence

Det maksimale antal deltagere: 1

Begrundelse for rammeaftalens varighed: Osa-alueella 2 ei käytetä puitejärjestelyä.

Oplysninger om det dynamiske indkøbssystem:

Intet dynamisk indkøbssystem

5.1.16. Yderligere oplysninger, mægling og gennemgang

Organisation med ansvar for klager: Markkinaoikeus

Oplysninger om klagefrister: Tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: Markkinaoikeus

Registreringsnummer: 3006157-6

Postadresse: Radanrakentajantie 5

By: Helsinki

Postnummer: 00520

Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

E-mail: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telefon: +358 295643300

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

Denne organisations roller:

Organisation med ansvar for klager

8.1. ORG-0002

Officielt navn: Kirkkonummen kunta

Registreringsnummer: 0203107-0

Postadresse: PL 20 (Ervastintie 2)

By: Kirkkonummi

Postnummer: 02401

Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

Enhed: Kirkkonummen kunta

E-mail: hankinta@kirkkonummi.fi

Telefon: +358 929671

Internetadresse: <http://www.kirkkonummi.fi>

Denne organisations roller:

Køber

8.1. ORG-0003

Officielt navn: Hansel Oy (Hilma)

Registreringsnummer: FI09880841

Postadresse: Mannerheiminaukio 1a

By: Helsinki
Postnummer: 00100
Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Land: Finland
Enhed: eSender
E-mail: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Telefon: 029 55 636 30
Internetadresse: <http://hankintailmoitukset.fi>
Denne organisations roller:
TED eSender

Oplysninger om bekendtgørelsen

Bekendtgørelsens ID: 490237b5-7b53-4515-89e2-9c4c96954c36 - 01
Formulartype: Konkurrencevilkår
Bekendtgørelsestype: Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen
Bekendtgørelsesundertype: 16
Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 16/03/2026 08:40:04 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Dato for afsendelse af bekendtgørelsen (eSender): 16/03/2026 08:40:17 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Bekendtgørelsens officielle sprog: finsk
Bekendtgørelsesnummer: 181938-2026
EUT-S-nummer: 53/2026
Offentliggørelsesdato: 17/03/2026