

433489-2026 - Konkurrencevilkår

Finland – Tjenesteydelser i forbindelse med fast ejendom til andet end beboelsesformål – Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

OJ S 120/2026 25/06/2026

Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen - Meddelelse om ændring Tjenesteydelser

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: Oulun kaupunki

E-mail: sakari.kela@ouka.fi

Køberens retlige status: Lokal myndighed

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Boliger og offentlige faciliteter

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

Beskrivelse: Oulun Tilapalvelut -liikelaitos, jatkossa tässä tarjouspyynnössä myös "Tilaja", pyytää tarjoustä kiinteistöhoitosta tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

Sopimus on voimassa ajalla 1.1.2027 - 31.12.2028. Sopimus on voimassa edellä päivätyn ajan määräaikaisena, jonka jälkeen sopimusta voidaan jatkaa optiokausilla 1.1.2029 - 31.12.2029 ja 1.1.2030 - 31.12.2030. Tarjottavat kohteet on listattu osa-alue 1, osa-alue 2 ja osa-alue 3:sen alle. Tarkemmat kohdetiedot ja palvelunkuvaukset löytyvät tarjouspyynnön liitteistä. Tarjoukset syötetään kohteittain liitteenä olevaan excel -tarjouslomakkeeseen alla oleville hintatekijöille: - Kiinteistöhoito - Ulkoalueiden talvi- ja kesähoito - Energianhallinta - Tekniset huollot - Alueen erillisyyksikköhinnat Alueen kokonaisvuosihinta saadaan selville tarjouslomakkeella ja alueen saatu lukuarvo syötetään "hankinnan kohteen kriteerit" kohtaan sitä vastaavalle alueen paikalle. Excel tarjouslomake liitetään tarjoukseen täytettynä.

Palveluntuottajaksi valitaan yksi per osa-alue kokonaistaloudellisesti halvimman hinnan saanut tarjoaja. Kaikkia osa-alueita ei ole pakko tarjota ja kaikkiin osa-alueisiin voi tarjota. Yksi ja sama palveluntuottaja voi voittaa kaikki osa-alueet. Tilaja voi tarvittaessa pyytää selonottoneuvottelua ennen hankintapäätöstä. Tilajalla on oikeus lisätä tai poistaa kohteita sopimuskauden aikana ja poistetuissa kohteissa noudatetaan annettujen tarjousten mukaisia hintatasoja. Irtisanomisaika yksittäisille kohteille 1 kk. Lisätyt kohteet tullaan minikilpailuttamaan sopimusvalittujen palveluntuottajien kesken. Palveluntuottajat ilmoittavat mihin kohteisiin haluavat tutustumiskäynnit. Ilmoittautuminen kohdekierroksille 17.4.2026 klo. 12:00 mennessä sähköpostitse markku.rajala@ouka.fi. Yhteyshenkilö kiinteistökierron osalta on Markku Rajala puh. 040 655 1917. Tilaja ilmoittaa kohdekierrosten aikataulut 8.5.2026 mennessä, jotka toteutetaan kesä-heinäkuun aikana. Ilmoitetut neliö tai määrätiedot ovat laskentaa tukevia tietoja, eikä tarjous saa perustua pelkästään tilaajan antamiin tietoihin. Tarjouspyynnön liitteenä olevat kohteen asemakuvat ja kartat ovat suuntaa-antavia.

Palveluntuottaja lataa täytettynä tilaajan toimittaman henkilöstön resursointisuunnitelman yhtenä tarjousmateriaalidokumenttina. Henkilöstösuunnitelma on tiedoksi tilaajalle, jotta sopimuksen aikana voidaan seurata resursointisuunnitelman toteutumista ja valvoa kiinteistöhoitajien resurssointia. Yli viikon kestävästä suunnitelmaan nähden tapahtuvista resurssipoikkeamista palveluntuottaja on velvollinen ilmoittamaan Tilajalle sähköisesti.

Tilaaajalla oikeus esittää hyvitystä tilanteissa, joissa kiinteistöhoiton resurssointi ei vastaa resurssointisuunnitelmaa. Hinnat ovat kiinteät ensimmäisen vuoden ajan, jonka jälkeen tarkistus seuraavasti: - Palveluntuottajan ilmoitus hinnantarkistusehdotuksesta 6 kk ennen ensimmäistä hinnantarkistusalkamis ajankohtaa 1.1.2028. - hinnat on sidottu palveluntuottajien hintaindeksiin ja indeksiä verrataan aina edellisen tarkistusajankohdan indeksiin. - kts sopimusluonnos kohta 9 Sopimusehdot JYSE2025 mukaisesti.

Sopimusluonnos liitteenä.

Identifikator for proceduren: ce6a3c54-5abb-4138-8d7d-4d2c4c6c0a6a

Intern ID: OUKA/3203/02.08.01/2026

Udbudsprocedure: Offentligt udbud

Proceduren er en hasteprocedure: nej

Hovedpunkterne i proceduren: Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankintamenettelynä käytetään avointa menettelyä. Hankintamenettely etenee seuraavasti: 1. Tarjoajan soveltuvuuden ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen. Täsmennyspyynnöt tarvittaessa. 2. Vertailun tekeminen 3. (Selonottoneuvottelu) 4. Hankintapäätöksen tekeminen ja tiedoksianto sähköisesti Rinnakkaistarjouksia ei hyväksytä. Tarjoaja voi jättää vain yhden tarjouksen. Tarjouksen tekemisestä, esittelystä tai muusta menettelyyn osallistumisesta ei makseta tarjoajille korvausta. Tarjouspyynnössä esitetyt hankintamäärät ovat arvioita, eikä sopimus muodosta tilaajalle määräostovelvoitetta. Tilaaja tekee tilauksia sopimuskaudella vain todellista tarvetta vastaavan määrän. Arvioitujen sekä tarjouspyynnön kohdassa "hankinnan kohteen kriteerit" tarjouslomakkeella ilmoitettujen määrien ilmoittamisen tavoitteena on ainoastaan saada tarjousten hinnat laskentateknisesti vertailukelpoisiksi. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan todellisesta ja perustellusta syystä (hankintalain 125 §). Tilaaja voi hylätä hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden poikkeuksellisen alhaisen tarjouksen siten kuin hankintalain 96 §:ssä säädetään.

2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70332000 Tjenesteydelser i forbindelse med fast ejendom til andet end beboelsesformål

2.1.2. Udførelsessted

Land: Finland

Hvor som helst i det pågældende land

2.1.4. Generelle oplysninger

Yderligere oplysninger: Sopimusta voidaan hyödyntää myös Oulun kaupungin toimialat / liikelaitokset, joilla on sama Y-tunnus, kuten Oulun Kaupunkiympäristöpalvelu ja Oulun Vesi. TURVALLISUUSEHTO: (lisäkirje liitteenä) Tämän hankinnan kohteena on väestön turvallisuuden kannalta kriittisiä kiinteistöjä, joiden vahingoittaminen vaarantaa turvallisuutta ja huoltovarmuutta. Vahinkotapauksessa voi olla vakava uhka kansalliselle turvallisuudelle suuren väestömäärän ja maantieteellisen kohdentumisen vuoksi. Yllä mainitun kriittisen infrastruktuurin tiedot on osittain poistettu ja/tai häviytetty internetistä ja julkisuudesta turvallisuussyistä jo Venäjän hyökkäyssodan alettua 2022. Nämä tiedot ovat siten salassa pidettäviä jatkossakin (Julkisuuslaki 24§ 7). Kriittiseen infrastruktuuriin lasketaan myös niitä tukevat hankinnat esim. siivous- ja vartiointipalvelut, työllistämispalvelut (erit. henkilöstövuokraus), kiinteistöhuolto- ja -korjauspalvelut (palveluilla on pääsy kriittiseen infrastruktuuriin). Näistä turvallisuus-, varautumis- ja huoltovarmuusperusteluista johtuen tässä hankinnassa käytetään harkinnanvaraista poissulkuperustetta. Hankintayksikkö edellyttää, että

toimittaja, sen vastuutahot ja henkilöstö ovat luotettavia (lojaliteettivelvoite) ja turvallisia toimijoita, joiden koti- ja sijaintipaikka on EU- ja ETA-alueella. Toimijat eivät saa edustaa kansalaisuusvaltiota, joka on julistanut Suomen epäystävälliseksi maaksi, tai valtiota, jos Euroopan Unionin neuvosto toteaa, että kyseinen kansalaisuusvaltio käy hyökkäyssotaa ja loukkaa toisen valtion itsenäisyyttä ja suvereniteettia, mikä voi muodostaa Suomelle kansallisen turvallisuuden riskin (jäljempänä "Turvallisuusehto"). Tämän Turvallisuusehdon täyttymisen todentamiseksi hankintayksikkö edellyttää tarjoajaa täyttämään ja toimittamaan tarjouksensa liitteenä tarjouspyynnön liitteenä 5 olevan vakuutuksen. Lisäksi em. Turvallisuusehdon täyttymisen todentamiseksi hankintayksikkö voi tarvittaessa käyttää turvallisuusselvityksiä. Turvallisuusehdon täytyminen tulee todentaa ennen kuin mahdollista turvaluokiteltua tai hankintayksikön arvioimaa turvallisuussensitiivistä tietoa jaetaan tarjouskilpailussa ja/tai ennen kuin hankintapäätös tehdään ja hankintasopimus solmitaan. Hankinnan kohteessa työskentelevän henkilöstön turvallisuuskelpoisuus voidaan tarvittaessa todentaa turvallisuusselvityksin, ja heiltä vaaditaan ennen varsinaisen työn alkamista lisäksi valokuvauskiellon sisältävä turvallisuus- ja salassapitositoumus (ks. tarjouspyynnön liite 2.1). Toimittajaan kohdistuvan turvallisuusehdon tulee olla voimassa koko hankintasopimuksen ajan. Mikäli toimittajan omistuksessa, vastuutahoissa ja henkilöstössä tapahtuu hankintasopimuksen aikana muutos, joka vaarantaa tämän Turvallisuusehdon, toimittaja on velvollinen ilmoittamaan muutoksesta hankintayksikölle ennen kuin muutos astuu voimaan. Hankintayksikkö pidättää itsellään oikeuden irtisanoa hankintasopimus välittömästi, mikäli toimittajan Turvallisuusehto ei ole enää voimassa. Valittu toimittaja sitoutuu allekirjoittamaan valokuvauskiellon sisältävän turvallisuus- ja salassapitositoumuksen jo ennen kuin salassa pidettävää materiaalia käsitellään poisluettuna työsuorituksiin kuuluva laatua ja suoritusedokumentointia koskeva valokuvaus. Hankintayksikön työkohteissa toimiva henkilöstö sitoutuu allekirjoittamaan henkilökohtaisen salassapitositoumuksen.

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.5. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Det højeste antal delkontrakter, for hvilket en tilbudsgiver kan indgive tilbud: 3

Betingelser for kontraktens udførelse:

Det højeste antal delkontrakter, for hvilket der kan tildeles kontrakter til én tilbudsgiver: 3

2.1.6. Udelukkelsesgrunde

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

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Alue 1

Beskrivelse: Kiiminki-Haukipudas kohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Intern ID: 1-0

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70332000 Tjenesteydelser i forbindelse med fast ejendom til andet end beboelsesformål

5.1.2. Udførelsessted

Land: Finland

Hvor som helst i det pågældende land

5.1.3. Anslået varighed

Startdato: 01/01/2027

Varigheds slutdato: 31/12/2028

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

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Fælles europæisk udbudsdokument (ESPD)

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: hinta

Beskrivelse: hinta

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Frist for anmodning om yderligere oplysninger: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00)
vesteuropæisk tid, GMT

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

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: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Varighed, hvor tilbuddet skal forblive gyldigt: 6 Måneder

Oplysninger om offentlig iværksættelse:

Åbningsdato: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Betingelser for kontraktens udførelse:

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

Elektronisk fakturering: Påkrævet

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Rammeaftale uden 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: 14 vrk hankintapäätöksen tiedonannosta.

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Oulun kaupunki

5.1. Delkontrakt: LOT-0002

Titel: Alue 2

Beskrivelse: Kanta Oulu pohjoiskohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Intern ID: 2-1

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70332000 Tjenesteydelser i forbindelse med fast ejendom til andet end beboelsesformål

5.1.2. Udførelsessted

Land: Finland

Hvor som helst i det pågældende land

5.1.3. Anslået varighed

Startdato: 01/01/2027

Varigheds slutdato: 31/12/2028

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

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Fælles europæisk udbudsdokument (ESPD)

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: hinta

Beskrivelse: hinta

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Frist for anmodning om yderligere oplysninger: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00)
vesteuropæisk tid, GMT

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

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: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Varighed, hvor tilbuddet skal forblive gyldigt: 6 Måneder

Oplysninger om offentlig iværksættelse:

Åbningsdato: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Betingelser for kontraktens udførelse:

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

Elektronisk fakturering: Tilladt

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Rammeaftale uden 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: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Oulun kaupunki

5.1. Delkontrakt: LOT-0003

Titel: Alue 3

Beskrivelse: Kanta Oulu eteläkohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Intern ID: 3-2

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 70332000 Tjenesteydelser i forbindelse med fast ejendom til andet end beboelsesformål

5.1.2. Udførelsessted

Land: Finland

Hvor som helst i det pågældende land

5.1.3. Anslået varighed

Startdato: 01/01/2027

Varigheds slutdato: 31/12/2028

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

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Fælles europæisk udbudsdokument (ESPD)

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: hinta

Beskrivelse: hinta

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Frist for anmodning om yderligere oplysninger: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00)

vesteuropæisk tid, GMT

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Tilbudsvilkår**Vilkår for indgivelse:**

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

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: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Varighed, hvor tilbuddet skal forblive gyldigt: 6 Måneder

Oplysninger om offentlig iværksættelse:

Åbningsdato: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Betingelser for kontraktens udførelse:

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

Elektronisk fakturering: Tilladt

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker**Rammeaftale:**

Rammeaftale uden 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: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: Oulun kaupunki

Registreringsnummer: 0187690-1

Afdeling: Oulun Tilapalvelut liikelaitos

Postadresse: Solistinkatu 2

By: Oulu

Postnummer: 90140

Landsdel (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)

Land: Finland
Enhed: Sakari Kela
E-mail: sakari.kela@ouka.fi
Telefon: +358 447032785
Internetadresse: <https://www.ouka.fi/tilapalvelut>

Denne organisations roller:

Køber

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne

8.1. ORG-0002

Officielt navn: Markkinaoikeus
Registreringsnummer: 3006157-6
Postadresse: Radanraketajantie 5
By: Helsinki
Postnummer: 00520
Landsdel (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Land: Finland
E-mail: markkinaoikeus@oikeus.fi
Telefon: +358 295643300
Internetadresse: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Denne organisations roller:

Organisation med ansvar for klager

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

10. Ændring

Udgave af den foregående bekendtgørelse, der skal ændres

:

5091a43f-5f4b-4bf1-8afd-0eeba90a791c-01

Hovedårsagen til ændringen

:

Ajournførte oplysninger

Beskrivelse

:

Tarjousaikaa jatkettu kaksi viikkoa uusien lisäliitteiden vuoksi.

10.1. Ændring

Afsnitsidentifikator: LOT-0001

10.1. Ændring

Afsnitsidentifikator: LOT-0002

10.1. Ændring

Afsnitsidentifikator: LOT-0003

Oplysninger om bekendtgørelsen

Bekendtgørelsens ID: 26ee7630-eb84-4515-aa86-1b772cc325a5 - 01

Formulartype: Konkurrencevilkår

Bekendtgørelsestype: Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen

Bekendtgørelsesundertype: 16

Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 24/06/2026 08:39:55 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Dato for afsendelse af bekendtgørelsen (eSender): 24/06/2026 08:39:56 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Bekendtgørelsens officielle sprog: finsk

Bekendtgørelsesnummer: 433489-2026

EUT-S-nummer: 120/2026

Offentliggørelsesdato: 25/06/2026