

303381-2026 - Competition

Finland – Real estate services – Limingan Asunnot Oy isännöintipalvelut

OJ S 85/2026 04/05/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Limingan Asunnot Oy

Email: sanni.kyllonen@monetra.fi

Legal type of the buyer: Public undertaking, controlled by a local authority

Activity of the contracting authority: Economic affairs

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Limingan Asunnot Oy isännöintipalvelut

Description: Limingan Asunnot Oy pyytää tarjoustanne Limingan Asunnot Oy:lle isännöintipalveluista tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Kilpailutuksen kohteena on Limingan Asunnot Oy:n (jäljempänä myös "hankintayksikkö" ja "tilaaja") omistamien vuokratalojen sekä huoneistojen osalta vuokraukseen liittyviä isännöintipalvelun tehtäviä tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. PALVELUKUVAUS Limingan Asunnot Oy on Limingan kunnan 100-prosenttisesti omistama ja kuuluu Limingan kuntakonserniin ja kunnan konserniohjauksen piiriin. Limingan Asunnot Oy omistaa ja hallinnoi Limingan kunnassa 136 asuinvuokrahuoneistoa, joiden tiedot löytyvät tarjouspyynnön kohdasta "Hankinnan kohteen kriteerit". Lisäksi yhtiö omistaa 30 kpl erillisiä osakehuoneistoja eri asunto-osakeyhtiöissä. Asunnot ja kiinteistöt sijaitsevat Limingassa. Vuonna 2024 asuntojen käyttöaste oli n. 86,5 %, asukasvaihtuvuus n. 20 %. Asunnoista noin 40 % on arava-asuntoja, joihin liittyy aravarajoitukset/määräykset. Asukkaiden valinnan ja näytön Limingan Asunnot Oy:n asuntoihin ja valituille ilmoittamisen hoitaa Limingan kunnan isännöitsijä. Isännöinnin tehtävänä on huolehtia asukasvalinnan jatkotoimenpiteistä, kuten vuokrasopimuksen tekeminen, vuokravakuuden ja voimassaolevan kotivakuutuksen tarkastaminen. Isännöinti edellytetään hoidettavan hyvää isännöintitapaa noudattaen. Isännöintiin kuuluu hallinnollisia, taloudellisia ja teknisiä tehtäviä, tarkemmin ne on lueteltu liitteenä 3 olevassa tehtäväluettelossa. Se pohjautuu isännöinnin yleiseen tehtäväluetteloon kuitenkin siten, että yleisessä luettelossa erilliskorvaukseen oikeuttavia tehtäviä on sisällytetty kokonaispalkkioon kuuluviksi. Isännöintipalveluun sisältyy arkisin toimipisteen aukioloaikoina myös avainpalvelu – tarvittaessa myös muuna aikana, jos viranomainen tarvitsee oven avauksen lisäksi isännöintiin liittyviä tietoja. Edellytämme – ottaen huomioon isännöitävien kohteiden runsauden ja yhteydenpitotarpeen niin vuokralaisiin kuin yhtiön toimitusjohtajaan ja hallitukseen – että isännöinti ja siihen liittyvä asiakaspalvelu hoidetaan Limingan ydinkeskustassa. Asiakaspalvelua tulee tarjota vähintään kolmena päivänä viikossa, vähintään klo 9 - 15. Lisäaukiolopäivistä tarjoajan on mahdollista saada pisteitä kohdan "Hankinnan kohteen kriteerit" mukaisesti. Lisäksi jokaisen kuun vaihteessa asiakaspalvelun tulee olla avoinna vähintään yhden päivän. Edellytämme myös, että tarjouksessa nimetty vastuuisännöitsijä työskentelee päätoimisesti Limingan toimipisteessä toimiston aukioloaikoina. Edellytämme isännöinniltä kohdekohtaista (27 eri kustannuspaikkaa)

budjetointia ja kuukausittaista talousseurantaa. Isännöitsijä valmistelee toimitusjohtajan kanssa yhtiön hallituksen kokousasiat ja toimii tarvittaessa kokousten sihteerinä. Yhtiön hallituksen kokouksia on ollut vuositasolla noin 15 - 20 kpl. Isännöitsijä osallistuu pääsääntöisesti myös asukastoimikunnan kokouksiin ja lähtökohtaisesti valmistelee niiden kokousasiat. Yhtiöllä on käytössä sähköinen huoltokirja- / palvelupyynnöjärjestelmä Buildercom, jonka käyttöä edellytetään myös palveluntarjoajalta.

Procedure identifier: b2c28af2-ccbc-4631-9598-736c050526df

Internal identifier: 611951

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

Main features of the procedure: Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Rinnakkaistarjouksia ei hyväksytä, tarjoaja voi jättää vain yhden tarjouksen. Osana yhteenliittymää jätettyä tarjousta sekä yhtäaikaista tarjoajan itsenäistä tarjousta ei kuitenkaan lueta rinnakkaistarjouksiksi. Tarjouksen tekemisestä, esittelystä tai muusta menettelyyn osallistumisesta ei makseta tarjoajille korvausta.

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 70000000 Real estate services

2.1.2. Place of performance

Country: Finland

Anywhere in the given country

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 240 000,00 EUR

2.1.4. General information

Additional information: Sopimuskausi on suunniteltu alkavaksi 1.9.2026. Aloitusaikataulu on arvio ja Sopimus syntyy vasta kirjallisen Sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa myös ennen sopimuskauden alkamista, jolloin sopimuskausi astuu voimaan suunnitellusti 1.9.2026 ja on voimassa 31.12.2028 saakka. Sopimus sisältää kaksi (2) mahdollista yhden (1) vuoden mittaista optiokautta ajalle 1.1.2029 - 31.12.2029 sekä 1.1.2030 - 31.12.2030. Option käytöstä päätöksen tekee Tilaaja ja option käytöstä ilmoitetaan Tilaajan toimesta viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen kulloinkin edeltävän sopimuskauden päättymistä.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Limingan Asunnot Oy isännöintipalvelut

Description: Limingan Asunnot Oy pyytää tarjoustanne Limingan Asunnot Oy:lle isännöintipalveluista tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Kilpailutuksen kohteena on Limingan Asunnot Oy:n (jäljempänä myös "hankintayksikkö" ja "tilaaja") omistamien vuokratalojen sekä huoneistojen osalta vuokraukseen liittyviä isännöintipalvelun tehtäviä tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. PALVELUKUVAUS Limingan Asunnot Oy on Limingan kunnan 100-prosenttisesti omistama ja kuuluu Limingan

kuntakonserniin ja kunnan konserniohjauksen piiriin. Limingan Asunnot Oy omistaa ja hallinnoi Limingan kunnassa 136 asuinvuokrahuoneistoa, joiden tiedot löytyvät tarjouspyynnön kohdasta "Hankinnan kohteen kriteerit". Lisäksi yhtiö omistaa 30 kpl erillisiä osakehuoneistoja eri asunto-osakeyhtiöissä. Asunnot ja kiinteistöt sijaitsevat Limingassa. Vuonna 2024 asuntojen käyttöaste oli n. 86,5 %, asukasvaihtuvuus n. 20 %. Asunnoista noin 40 % on arava-asuntoja, joihin liittyy aravarajoitukset/määräykset. Aukkaiden valinnan ja näytön Limingan Asunnot Oy:n asuntoihin ja valituille ilmoittamisen hoitaa Limingan kunnan isännöitsijä. Isännöinnin tehtävänä on huolehtia asukasvalinnan jatkotoimenpiteistä, kuten vuokrasopimuksen tekeminen, vuokravakuuden ja voimassaolevan kotivakuutuksen tarkastaminen. Isännöinti edellytetään hoidettavan hyvää isännöintitapaa noudattaen. Isännöintiin kuuluu hallinnollisia, taloudellisia ja teknisiä tehtäviä, tarkemmin ne on lueteltu liitteenä 3 olevassa tehtäväluettelossa. Se pohjautuu isännöinnin yleiseen tehtäväluetteloon kuitenkin siten, että yleisessä luettelossa erilliskorvaukseen oikeuttavia tehtäviä on sisällytetty kokonaispalkkioon kuuluviksi. Isännöintipalveluun sisältyy arkisin toimipisteen aukioloaikoina myös avainpalvelu – tarvittaessa myös muuna aikana, jos viranomaisen tarvitsee oven avauksen lisäksi isännöintiin liittyviä tietoja. Edellytämme – ottaen huomioon isännöitävien kohteiden runsauden ja yhteydenpitotarpeen niin vuokralaisiin kuin yhtiön toimitusjohtajaan ja hallitukseen – että isännöinti ja siihen liittyvä asiakaspalvelu hoidetaan Limingan ydinkeskustassa. Asiakaspalvelua tulee tarjota vähintään kolmena päivänä viikossa, vähintään klo 9 - 15. Lisäaukiolopäivistä tarjotajan on mahdollista saada pisteitä kohdan "Hankinnan kohteen kriteerit" mukaisesti. Lisäksi jokaisen kuun vaihteessa asiakaspalvelun tulee olla avoinna vähintään yhden päivän. Edellytämme myös, että tarjouksessa nimetty vastuuisännöitsijä työskentelee päätoimisesti Limingan toimipisteessä toimiston aukioloaikoina. Edellytämme isännöinniltä kohdekohtaista (27 eri kustannuspaikkaa) budjetointia ja kuukausittaista talousseurantaa. Isännöitsijä valmistelee toimitusjohtajan kanssa yhtiön hallituksen kokousasiat ja toimii tarvittaessa kokousten sihteerinä. Yhtiön hallituksen kokouksia on ollut vuositasolla noin 15 - 20 kpl. Isännöitsijä osallistuu pääsääntöisesti myös asukastoimikunnan kokouksiin ja lähtökohtaisesti valmistelee niiden kokousasiat. Yhtiöllä on käytössä sähköinen huoltokirja- / palvelupyynnöjärjestelmä Buildercom, jonka käyttöä edellytetään myös palveluntarjoajalta.

Internal identifier: 611951

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 70000000 Real estate services

5.1.2. Place of performance

Country: Finland

Anywhere in the given country

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/09/2026

Duration end date: 31/12/2028

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 240 000,00 EUR

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes
Additional information: Sopimuskausi on suunniteltu alkavaksi 1.9.2026. Aloitusaikataulu on arvio ja Sopimus syntyy vasta kirjallisen Sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa myös ennen sopimuskauden alkamista, jolloin sopimuskausi astuu voimaan suunnitellusti 1.9.2026 ja on voimassa 31.12.2028 saakka. Sopimus sisältää kaksi (2) mahdollista yhden (1) vuoden mittaista optiokautta ajalle 1.1.2029 - 31.12.2029 sekä 1.1.2030 - 31.12.2030. Option käytöstä päätöksen tekee Tilaaaja ja option käytöstä ilmoitetaan Tilaaajan toimesta viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen kulloinkin edeltävän sopimuskauden päättymistä.

5.1.7. Strategic procurement

Social objective promoted: Fair working conditions

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document, European Single Procurement Document (ESPD)

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Description: Kts. tarjouspyyntö

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 65

Criterion:

Type: Quality

Name: Laatu

Description: Kts. tarjouspyyntö

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 35

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 13/05/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Address of the procurement documents: <https://tarjouspalvelu.fi/liminka?id=611951&tpk=c3ddb937-3747-472c-8f35-2b4fcbf372fa>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://tarjouspalvelu.fi/liminka?id=611951&tpk=c3ddb937-3747-472c-8f35-2b4fcbf372fa>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Finnish

Electronic catalogue: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 04/06/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Duration during which the tender must remain valid: 4 Months

Information about public opening:

Opening date: 04/06/2026 09:01:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Allowed
Electronic ordering will be used: yes
Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Mediation organisation: Markkinaoikeus

Review organisation: Markkinaoikeus

Organisation providing more information on the review procedures: Limingan Asunnot Oy

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Markkinaoikeus

Registration number: 3006157-6

Postal address: Radanrakentajantie 5

Town: Helsinki

Postcode: 00520

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Country: Finland

Email: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telephone: +358 295643300

Internet address: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Roles of this organisation:

Review organisation

Mediation organisation

8.1. ORG-0002

Official name: Limingan Asunnot Oy

Registration number: 0712728-2

Postal address: Liminganraitti 10

Town: Liminka

Postcode: 91900

Country subdivision (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)

Country: Finland

Contact point: Sanni Kyllönen

Email: sanni.kyllonen@monetra.fi

Telephone: +358 401866553

Internet address: <https://www.monetra.fi/oulu>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0003

Official name: Hansel Oy (Hilma)

Registration number: FI09880841

Postal address: Mannerheiminaukio 1a
Town: Helsinki
Postcode: 00100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Contact point: eSender
Email: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Telephone: 029 55 636 30
Internet address: <http://hankintailmoitukset.fi>
Roles of this organisation:
TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 46aeba87-6b7c-4c08-893e-9289edc728c3 - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 30/04/2026 10:22:53 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Notice dispatch date (eSender): 30/04/2026 10:22:54 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Languages in which this notice is officially available: Finnish
Notice publication number: 303381-2026
OJ S issue number: 85/2026
Publication date: 04/05/2026