

319650-2026 - Competition

Finland – Construction supervision services – Talotekniikkatöiden valvontapalvelu 2026 - 2028 (1 + 1 vuotta)

OJ S 90/2026 11/05/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Lohjan kaupunki

Email: ann-marie.vainio@lohja.fi

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

1.1. Buyer

Official name: Lohjan Liikuntakeskus Oy

Email: lohjan.liikuntakeskus@lohja.fi

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

Activity of the contracting authority: Recreation, culture and religion

1.1. Buyer

Official name: Lohjan Liikuntahallit Oy

Email: lohjan.liikuntakeskus@lohja.fi

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

Activity of the contracting authority: Recreation, culture and religion

1.1. Buyer

Official name: Lohjan Vuokra-asunnot Oy

Email: toimisto@lova.fi

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

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Talotekniikkatöiden valvontapalvelu 2026 - 2028 (1 + 1 vuotta)

Description: Lohjan kaupunki kilpailuttaa talotekniikkatöiden valvontapalvelun Lohjan kaupungille, Lohjan Liikuntakeskus Oy:lle, Lohjan Liikuntahallit Oy:lle ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle (myöhemmin Tilaja). Hankinnan kohteena on Lohjan kaupungin ja mukana olevien yhtiöiden investointi-, ylläpito- ja korjausrakentamishankkeisiin liittyvien talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtävien suorittaminen. Hankkeet ja projektit sisältävät muun muassa koulujen, päiväkotien ja liikuntarakennusten peruskorjauksia, muutostöitä, uudisrakentamista sekä laajennustöitä. Hankinnan kohteena oleva valvontapalvelu kattaa talotekniikkatöiden valvojan tehtävät RT 103172 -tehtäväluettelon mukaisesti. Lisäksi tehtävään sisältyy sähkötöiden valvonta, joka käsittää rakennushankkeen sähkötöiden toteutuksen seuraamisen, tarkastamisen ja dokumentoinnin siten, että työt täyttävät voimassa olevan lainsäädännön, viranomais määräykset ja hyvän rakennustavan vaatimukset. Valvonnassa noudatetaan soveltuvin osin Rakennustiedon RT-kortiston rakennuttamis- ja

valvontaohjeita, Sähkötieto ry:n ST-kortiston ohjeita sekä SFS 6000 -standardisarjan vaatimuksia. Sähköasennusten olennaisten turvallisuusvaatimusten täyttymisen arvioinnissa noudatetaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston julkaisemaa S10-luetteloa, jossa esitetään ne standardit, joita noudattamalla sähköturvallisuuslain vaatimusten katsotaan täyttyvän. Valvonta kattaa muun muassa asennusten pistokokeenluonteiset tarkastukset, mittaus- ja käyttöönottopöytäkirjojen tarkastamisen sekä luovutus- ja ylläpitodokumentaation läpikäynnin. Sähkötöiden valvonta käsittää sopimuksenmukaisuuden, laadun ja dokumentaation valvonnan, mutta siihen ei sisälly sähköturvallisuuslainsäädännön mukaisia johtamis- tai valvontatehtäviä. Valvontaan sisältyvät myös RT 10-11301 ja RT 10-11302 -ohjeiden mukaiset laadunvarmistus-, vastaanotto- ja dokumentointitehtävät sekä takuuajakaisten tarkastusten ja valvontatoimenpiteiden suorittaminen. Lisäksi valvontapalvelua voidaan käyttää takuuajan jälkeen esiin nousevien taloteknisten ongelmien ja puutteiden selvittämiseen, arviointiin ja tarvittavien korjaustoimenpiteiden tukemiseen. Tehtävät hoidetaan tuntiveloitusperusteisesti, ja palveluun sisältyvät raportointiin tarvittavat välineet ja yhteydet. Talotekniikkatöiden valvontaa suoritetaan työmaakohtaisesti keskimäärin yhdestä kolmeen kertaan viikossa työmaan etenemisestä ja vaiheistuksesta riippuen tai erikseen sovittavina ajankohtina hankekohtaisen aikataulun mukaisesti. Jokaiselta viikolta laaditaan työmaakohtainen raportti, josta ilmenevät tehdyt havainnot sekä mahdolliset huomautukset ja korjauskehotukset. Huomautukset ja korjauskehotukset tulee antaa työmaalla myös suullisesti työtä suorittavalle työntekijälle ja vastaavalle työnjohtajalle sekä merkitä työmaapäiväkirjaan. Talotekniikkatöiden valvoja toimii tiiviissä yhteistyössä kaupungin projektipäällikön kanssa ja hänen edellytetään osallistuvan muun muassa työmaakerroksiin sekä noin kuukausittain pidettäviin työmaakokouksiin, jotka järjestetään työmaalla tai Teams-kokouksina. Hankkeissa hyödynnetään projektipankkia, joka määrittää hankekohtaisesti (pääsääntöisesti Sokopro). Vasteaika työmaalta tulevaan kutsuun on enintään yhden (1) työpäivän pituinen normaalin työajan puitteissa. Tilaaja tai pääurakoitsija laatii jokaiselle hankkeelle alustavan aikataulun, jonka mukaisesti hanketta edistetään. Tehtävien hoitamisessa noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Talotekniikkatöiden valvojan tavoitteena on yhteistyössä tilaajan kanssa johtaa ja ohjata rakennusvaihetta sekä varmistaa rakentamisen toteutumisen asetettujen laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteiden sekä suunnitelmien mukaisesti. Sopimuskauden pituus on kaksi (2) vuotta ja sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) yhden (1) vuoden optiolla. Tilaaja päättää erikseen kummankin optiovuoden käyttämisestä. Tilaaja ilmoittaa option käyttämisestä viimeistään neljä (4) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Hankinta toteutetaan puitejärjestelynä, johon valitaan etusijajärjestyksessä kaksi (2) eniten pisteitä saanutta puitesopimustoimittajaa. Puitesopimustoimittajia käytetään etusijajärjestyksessä siten, että tilaukset tehdään ensisijaisesti suurimman pistemäärän saaneelta toimittajalta. Sopimuskauden aikana valvottavien urakoiden urakkasummat ovat arviolta suuruusluokaltaan noin 50.000-1.500.000 euroa (alv 0 %). Tilaaja pidättää itsellään oikeuden kilpailuttaa valvontatehtävät erikseen sellaisissa hankkeissa, joiden urakkasumma ylittää edellä mainitun arvion tai jotka muutoin luonteensa tai laajuutensa perusteella edellyttävät erillistä kilpailutusta. Puitejärjestelyn hankintojen ennakoitu kokonaisarvo on noin 175.000 euroa (alv 0 %) vuodessa. Kyseessä on arvio, eikä se sido tilaajaa. Hankinnan vuosittainen ennakoitu arvo jakautuu seuraavasti: Lohjan kaupunki 150.000 euroa (alv 0 %)/vuosi Lohjan Vuokra-asunnot Oy 15.000 euroa (alv 0 %)/vuosi Lohjan liikuntakeskus Oy/Lohjan Liikuntahallit Oy 10.000 euroa (alv 0 %)/vuosi Puitejärjestelyn enimmäisarvo on 900.000 euroa (alv 0 %).

Procedure identifier: e075db6d-d343-4eec-bc90-1e7aa32aff91
Internal identifier: 603845
Type of procedure: Open
The procedure is accelerated: no

Main features of the procedure: Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankintaan sovelletaan Euroopan parlamentin ja neuvoston julkisia hankintoja ja käyttöoikeussopimuksia koskevaa direktiiviä 2014/23-25/EU. Tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan todellisesta ja perustellusta syystä. Mikäli yksikään saaduista tarjouksista ei vastaa tarjouspyyntöä hankintayksikön edellyttämällä tavalla tai olosuhteet muuttuvat hankintamenettelyn aikana sellaisiksi, ettei hankintayksikkö voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, hankintayksikkö voi keskeyttää hankintamenettelyn. Tarjouksen tekemisestä, esittelystä tai muusta menettelyyn osallistumisesta ei makseta tarjoajille korvausta. Tarjousasiakirjat ovat saatavissa suomen kielellä. Tarjous on laadittava ja pyydetyt selvitykset on toimitettava suomen kielellä. Tarjousten jättämisen jälkeen menettelyn vaiheet ovat seuraavat: 1) Tarjoajan soveltuvuuden täyttymisen tarkastaminen 2) Tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen 3) Tarjousten vertailu ilmoitettua perustetta soveltaen 4) Parhaan tarjouksen valinta ilmoitetun valintaperusteen mukaisesti 5) Soveltuvuuteen liittyen selvitysten pyytäminen voittajalta ja soveltuvuusvaatimusten täyttämisen tarkastaminen 6) Hankintapäätöksen ja sopimuksen tekeminen

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71520000 Construction supervision services

2.1.2. Place of performance

Town: Lohja

Postcode: 08100

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

Country: Finland

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 700 000,00 EUR

Maximum value of the framework agreement: 900 000,00 EUR

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document, European Single Procurement Document (ESPD)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Talotekniikkatöiden valvontapalvelu 2026 - 2028 (1 + 1 vuotta)

Description: Lohjan kaupunki kilpailuttaa talotekniikkatöiden valvontapalvelun Lohjan kaupungille, Lohjan Liikuntakeskus Oy:lle, Lohjan Liikuntahallit Oy:lle ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle (myöhemmin Tilaaja). Hankinnan kohteena on Lohjan kaupungin ja mukana olevien yhtiöiden investointi-, ylläpito- ja korjausrakentamishankkeisiin liittyvien talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtävien suorittaminen. Hankkeet ja projektit sisältävät muun muassa koulujen, päiväkotien ja liikuntarakennusten peruskorjauksia, muutostöitä, uudisrakentamista sekä laajennustöitä. Hankinnan kohteena oleva valvontapalvelu kattaa talotekniikkatöiden valvojan tehtävät RT 103172 -tehtäväluettelon mukaisesti. Lisäksi tehtävään sisältyy sähkötöiden valvonta, joka käsittää rakennushankkeen sähkötöiden

toteutuksen seuraamisen, tarkastamisen ja dokumentoinnin siten, että työt täyttävät voimassa olevan lainsäädännön, viranomais määräykset ja hyvän rakennustavan vaatimukset. Valvonnassa noudatetaan soveltuvin osin Rakennustiedon RT-kortiston rakennuttamis- ja valvontaohjeita, Sähkötieto ry:n ST-kortiston ohjeita sekä SFS 6000 -standardisarjan vaatimuksia. Sähköasennusten olennaisten turvallisuusvaatimusten täyttymisen arvioinnissa noudatetaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston julkaisemaa S10-luetteloa, jossa esitetään ne standardit, joita noudattamalla sähköturvallisuuslain vaatimusten katsotaan täyttyvän. Valvonta kattaa muun muassa asennusten pistokokeenluonteiset tarkastukset, mittaus- ja käyttöönottopöytäkirjojen tarkastamisen sekä luovutus- ja ylläpitodokumentaation läpikäynnin. Sähkötöiden valvonta käsittää sopimuksen mukaisuuden, laadun ja dokumentaation valvonnan, mutta siihen ei sisälly sähköturvallisuuslainsäädännön mukaisia johtamis- tai valvontatehtäviä. Valvontaan sisältyvät myös RT 10-11301 ja RT 10-11302 -ohjeiden mukaiset laadunvarmistus-, vastaanotto- ja dokumentointitehtävät sekä takuuajakaisten tarkastusten ja valvontatoimenpiteiden suorittaminen. Lisäksi valvontapalvelua voidaan käyttää takuuajan jälkeen esiin nousevien taloteknisten ongelmien ja puutteiden selvittämiseen, arviointiin ja tarvittavien korjaustoimenpiteiden tukemiseen. Tehtävät hoidetaan tuntiveloitusperusteisesti, ja palveluun sisältyvät raportointiin tarvittavat välineet ja yhteydet. Talotekniikkatöiden valvontaa suoritetaan työmaakohtaisesti keskimäärin yhdestä kolmeen kertaan viikossa työmaan etenemisestä ja vaiheistuksesta riippuen tai erikseen sovittavina ajankohtina hankekohtaisen aikataulun mukaisesti. Jokaiselta viikolta laaditaan työmaakohtainen raportti, josta ilmenevät tehdyt havainnot sekä mahdolliset huomautukset ja korjauskehotukset. Huomautukset ja korjauskehotukset tulee antaa työmaalla myös suullisesti työtä suorittavalle työntekijälle ja vastaavalle työnjohtajalle sekä merkitä työmaapäiväkirjaan. Talotekniikkatöiden valvoja toimii tiiviissä yhteistyössä kaupungin projektipäällikön kanssa ja hänen edellytetään osallistuvan muun muassa työmaakerroksiin sekä noin kuukausittain pidettäviin työmaakokouksiin, jotka järjestetään työmaalla tai Teams-kokouksina. Hankkeissa hyödynnetään projektipankkia, joka määrittää hankekohtaisesti (pääsääntöisesti Sokopro). Vasteaika työmaalta tulevaan kutsuun on enintään yhden (1) työpäivän pituinen normaalin työajan puitteissa. Tilaaja tai pääurakoitsija laatii jokaiselle hankkeelle alustavan aikataulun, jonka mukaisesti hanketta edistetään. Tehtävien hoitamisessa noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Talotekniikkatöiden valvojan tavoitteena on yhteistyössä tilaajan kanssa johtaa ja ohjata rakennusvaihetta sekä varmistaa rakentamisen toteutuminen asetettujen laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteiden sekä suunnitelmien mukaisesti. Sopimuskauden pituus on kaksi (2) vuotta ja sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) yhden (1) vuoden optiolla. Tilaaja päättää erikseen kummankin optiovuoden käyttämisestä. Tilaaja ilmoittaa option käyttämisestä viimeistään neljä (4) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Hankinta toteutetaan puitejärjestelynä, johon valitaan etusijajärjestyksessä kaksi (2) eniten pisteitä saanutta puitesopimustoimittajaa. Puitesopimustoimittajia käytetään etusijajärjestyksessä siten, että tilaukset tehdään ensisijaisesti suurimman pistemäärän saaneelta toimittajalta. Sopimuskauden aikana valvottavien urakoiden urakkasummat ovat arviolta suuruusluokaltaan noin 50.000-1.500.000 euroa (alv 0 %). Tilaaja pidättää itsellään oikeuden kilpailuttaa valvontatehtävät erikseen sellaisissa hankkeissa, joiden urakkasumma ylittää edellä mainitun arvion tai jotka muutoin luonteensa tai laajuutensa perusteella edellyttävät erillistä kilpailutusta. Puitejärjestelyn hankintojen ennakoitu kokonaisarvo on noin 175.000 euroa (alv 0 %) vuodessa. Kyseessä on arvio, eikä se sido tilaajaa. Hankinnan vuosittainen ennakoitu arvo jakautuu seuraavasti: Lohjan kaupunki 150.000 euroa (alv 0 %)/vuosi Lohjan Vuokra-asunnot Oy 15.000 euroa (alv 0 %)/vuosi Lohjan liikuntakeskus Oy/Lohjan Liikuntahallit Oy 10.000 euroa (alv 0 %)/vuosi Puitejärjestelyn enimmäisarvo on 900.000 euroa (alv 0 %).

Internal identifier: 603845

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71520000 Construction supervision services

5.1.2. Place of performance

Town: Lohja

Postcode: 08100

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

Country: Finland

5.1.3. Estimated duration

Duration: 24 Months

5.1.4. Renewal

Maximum renewals: 2

Other information about renewals: Sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) yhden (1) vuoden optiolla. Tilaaja päättää erikseen kummankin optiovuoden käyttämisestä. Tilaaja ilmoittaa option käyttämisestä viimeistään neljä (4) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 700 000,00 EUR

Maximum value of the framework agreement: 900 000,00 EUR

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Tender requirement

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): no

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: Valintaperusteena käytetään tarjouslomakkeella ilmoitettuja painotettuja tuntuveloitushintoja. Pisteet lasketaan kohteiden hintapainojen mukaan.

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

Award criterion number: 100

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 22/05/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Address of the procurement documents: <https://tarjouspalvelu.fi/lohja?id=603845&tpk=df8fed4a-ddd7-480a-9875-f4d670692d3f>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://tarjouspalvelu.fi/lohja?id=603845&tpk=df8fed4a-ddd7-480a-9875-f4d670692d3f>

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

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 08/06/2026 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: 08/06/2026 09:30:00 (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: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

Framework agreement, partly without reopening and partly with reopening of competition

Maximum number of participants: 2

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Markkinaoikeus

Information about review deadlines: 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Lohjan kaupunki

Organisation providing offline access to the procurement documents: Lohjan kaupunki

Organisation receiving requests to participate: Lohjan kaupunki

Organisation processing tenders: Lohjan kaupunki

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Lohjan kaupunki

Registration number: 1068322-0

Postal address: Karstuntie 4

Town: Lohja

Postcode: 08100

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

Country: Finland

Contact point: Tilakeskus

Email: ann-marie.vainio@lohja.fi

Telephone: +358 406867060

Internet address: <http://www.lohja.fi>

Roles of this organisation:

Buyer

Group leader
Organisation providing additional information about the procurement procedure
Organisation providing offline access to the procurement documents
Organisation receiving requests to participate
Organisation processing tenders

8.1. ORG-0002

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

8.1. ORG-0003

Official name: Lohjan Liikuntakeskus Oy
Registration number: 0128283-9
Postal address: Rantapuisto 45
Town: Lohja
Postcode: 08100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Contact point: Lohjan liikuntakeskus
Email: lohjan.liikuntakeskus@lohja.fi
Telephone: +358 401886088
Internet address: <https://www.lohjanliikuntakeskus.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0004

Official name: Lohjan Liikuntahallit Oy
Registration number: 0660865-8
Postal address: Rantapuisto 45
Town: Lohja
Postcode: 08100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Contact point: Lohjan Liikuntahallit Oy
Email: lohjan.liikuntakeskus@lohja.fi
Telephone: +358 401886088
Internet address: <https://www.tennari.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0005

Official name: Lohjan Vuokra-asunnot Oy
Registration number: 0864408-9
Postal address: Kauppakatu 6
Town: Lohja
Postcode: 08100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Contact point: Lohjan vuokra-asunnot Oy
Email: toimisto@lova.fi
Telephone: +358 19355808
Internet address: <https://www.lova.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0006

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: af88679b-c706-4f3a-b7d7-13f189f8e243 - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 08/05/2026 07:34:29 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Notice dispatch date (eSender): 08/05/2026 07:34:30 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Languages in which this notice is officially available: Finnish
Notice publication number: 319650-2026
OJ S issue number: 90/2026
Publication date: 11/05/2026