

**Finland-Kirkkonummi: Real estate services**

OJ S 202/2014 21/10/2014

**Contract notice****Services****Directive 2004/18/EC****Section I: Contracting authority**

---

**I.1. Name and addresses**

Official name: Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy

Postal address: Överbyntie 5 C

Town: Kirkkonummi

Postal code: FI-02400

Country: Finland

**Additional information can be obtained from:**

Official name: PTCServices Oy

Postal address: Simonkatu 12 A 7

Town: Helsinki

Postal code: FI-00100

Country: Finland

E-mail: [info@ptcs.fi](mailto:info@ptcs.fi)**Tenders or requests to participate must be submitted:** Official name: PTCServices Oy

Postal address: Simonkatu 12 A 7

Town: Helsinki

Postal code: FI-00100

Country: Finland

**I.2. Type of the contracting authority**

Body governed by public law

**I.3. Main activity**

Housing and community amenities

**I.4. Contract award on behalf of other contracting authorities**

The contracting authority is purchasing on behalf of other contracting authorities: no

**Section II: Object of the contract**

---

**II.1. Description****II.1.1. Title attributed to the contract by the contracting authority**

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n isännöinnin tukipalvelut.

**II.1.2. Type of contract and place of performance or delivery**

Services

Service category No 14: Building-cleaning services and property management services

Main site or place of performance: Kirkkonummi.

NUTS code FI181 Uusimaa

**II.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system**

The notice involves a public contract

#### **II.1.4. Information about framework agreement**

#### **II.1.5. Short description of the contract or purchase(s)**

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy omistaa tällä hetkellä 33 aravavuokratalokiinteistöä. Hankinnan kohteena ovat isännöinnin tukipalvelut.

Tarkemmat hankittavaa palvelua sekä tarjoajaa koskevat vaatimukset ilmenevät tarjouspyynnöstä ja sen liitteistä.

Sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu, ja on voimassa neljä (4) vuotta (perussopimuskausi). Tavoitteena on, että palveluntuotanto käynnistyy 1.1.2015 ja perussopimuskausi päättyy 31.12.2018. Perussopimuskauden jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

#### **II.1.6. CPV code(s)**

70000000 Real estate services

#### **II.1.7. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)**

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

#### **II.1.8. Lots**

This contract is divided into lots: no

#### **II.1.9. Information about variants**

Variants will be accepted: no

### **II.2. Scope of the procurement**

#### **II.2.1. Total quantity or scope**

Estimated value excluding VAT:

Range: between 800 000 and 1 000 000 EUR

#### **II.2.2. Information about options**

Options: no

#### **II.2.3. Information about renewals**

### **II.3. Duration of the contract or time limit for completion**

## **Section III: Legal, economic, financial and technical information**

---

### **III.1. Conditions related to the contract**

#### **III.1.1. Deposits and guarantees required**

#### **III.1.2. Main financing conditions and payment arrangements and/or reference to the relevant provisions governing them**

#### **III.1.3. Legal form to be taken by the group of economic operators to whom the contract is to be awarded**

#### **III.1.4. Contract performance conditions**

The performance of the contract is subject to particular conditions: no

### **III.2. Conditions for participation**

#### **III.2.1.**

## **Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers**

List and brief description of conditions: 1. Rekisterit

Tarjoaja on merkitty kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ennen hankintapäätöksen tekemistä, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

### 1. Rekisterit

Selvitykset erikseen pyydettyinä:

- todisteet rekisterimerkinnöistä, kaupparekisterinote,
- selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, jos ehdokas ei kuulu kauppa-, ennakkoperintä, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Selvitys voi olla ehdokkaan itsensä laatima. Hankintayksikkö varaa oikeuden pyytää selvityksiä hankintamenettelyn kestäessä.

## **III.2.2. Economic and financial ability**

List and brief description of conditions: 2. Verot ja maksut

Selvitykset liitteeksi:

- veroviranomaisen antama todistus maksetuista veroista,
- eläkevakuutusmaksujen osalta on toimitettava työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta.

### 3. Taloudellinen tilanne

Selvitykset liitteeksi:

- Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa tai vastaava -raportti, joka sisältää ehdokkaan riskiluokituksen tai
- Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset, mikäli tarjoajalla on takanaan 2 tilikautta.

Hankintayksikkö voi tarkistaa tarjoajan taloustietoja yleisistä tietolähteistä.

### 4. Liikevaihto

Selvitykset liitteeksi:

Tilinpäätöstiedot edelliseltä tilikaudelta tai muu taloudellista tilaa kuvaava selvitys, josta liikevaihtoa koskeva tieto käy selvästi ilmi.

Minimum level(s) of standards possibly required: 2. Verot ja maksut

Tarjoaja on suorittanut sijoittautumisensa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä Suomen lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut, jos tarjoaja on Suomessa verovelvollinen ja velvollinen maksamaan sosiaaliturvamaksuja.

### 3. Taloudellinen tilanne

Tarjoajan taloudelliset edellytykset ovat hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n rating-luokituksessa on vähintään tyydyttävä A, tai riskiluokka on 1–3, tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava.

### 4. Liikevaihto

Tarjoajan liikevaihdon on oltava edelliseltä tilikaudelta vähintään 3 000 000 EUR. Mikäli tarjoaja käyttää alihankkijaa, voidaan myös alihankkijan liikevaihto huomioida vaatimuksen täyttymisessä. Tällöin tarjoajan on liitettävä oheen edellä vaaditut tiedot myös alihankkijasta. Jos ehdokas tarjoaa ryhmittymänä, riittää, että ryhmittymän jäsenet yhdessä täyttävät liikevaihtovaatimuksen.

### III.2.3. Technical and professional ability

List and brief description of conditions:

#### 5. Vastuuvakuutus

Selvitykset liitteeksi:

— kopio voimassaolevasta vastuuvakuutuksesta tai

— mikäli vakuutusta ei vielä ole, liitteeksi tarjoajan vapaamuotoinen sitoumus riittävän vakuutusturvan ottamisesta.

#### 6. Tekniset resurssit

Selvitykset liitteeksi:

Vapaamuotoinen selvitys tarjoajan tietojärjestelmistä sekä teknisistä yhteyksistä.

#### 7. Hallinnollinen isännöitsijä

Selvitykset liitteeksi:

Isännöitsijän tulee täyttää tarjouspyynnön liitteenä 2A oleva CV-lomake.

#### 8. Tekninen isännöitsijä

Selvitykset liitteeksi:

Isännöitsijän tulee täyttää tarjouspyynnön liitteenä 2A oleva CV-lomake.

#### 9. Hallinnollisen isännöitsijän varahenkilö

Selvitykset liitteeksi:

Nimeä isännöitsijän varahenkilö tarjoukseen.

#### 10. Muut henkilöstöresurssit

Selvitykset liitteeksi:

Henkilöstöresursseista tulee antaa selvitys tarjouspyynnön liitteenä 2B olevalla resurssilomakkeella.

#### 11. Sijaisjärjestelyt

Selvitykset liitteeksi

Tarjoajan tulee liittää tarjoukseen selvitys sijaisjärjestelyistään.

#### 12. Laadunvarmistus

Selvitykset liitteeksi:

— Tarjoajan tulee liittää tarjoukseen kuvaus käytössä olevasta laadunhallintajärjestelmästä tai

— todistus ISA-auktorisoinnista.

#### 13. Referenssit

Selvitykset liitteeksi:

Selvitys referensseistä annetaan tarjouspyynnön liitteenä 2C olevalla referenssilomakkeella.

#### 14. Alihankkijat

Selvitykset liitteeksi:

Selvitys alihankkijoista ja heidän tehtävistään.

Tilaaaja varaa oikeuden pyytää erikseen alihankkijoista vastaavat selvitykset kuin tarjoajasta.

#### 15. Työehtosopimus / keskeiset työehdot

Selvitykset liitteeksi:

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan sovellettava työehtosopimus tai liittää tarjoukseen selvitys työhön sovellettavista keskeisistä työehdoista.

Minimum level(s) of standards possibly required:

#### 5. Vastuuvakuutus

Tarjoajalla on viimeistään sopimuksen tekohetkellä voimassaoleva toiminnan laatuun nähden riittävä vähintään 1 000 000 EUR:n vahingot kattava vastuuvakuutus.

#### 6. Tekniset resurssit

Tarjoajalla on oltava käytössään vuokratulojen hallinnointiin soveltuva kiinteistönpidon tietojärjestelmä Tampuuri. Järjestelmällä on pystyttävä hallinnoimaan mm. kiinteistötietojen hallinnan, kirjanpidon, vuokravalvonnan ja muun taloushallinnon. Lisäksi toimipisteessä on oltava puhelin-, telefaks- sekä internetyhteydet.

## 7. Hallinnollinen isännöitsijä

Tarjoaja nimeää palvelun tuottamiseen osallistuvan hallinnollisen isännöitsijän.

Nimettävä hallinnollinen isännöitsijä täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- koulutus: Isännöinnin Ammattitutkinto (IAT) tai muu siihen rinnastuva vastaava tutkinto,
- työkokemus: vähintään 5 vuoden työkokemus hallinnollisena isännöitsijänä toimimisesta aravavuokratilakohteissa,
- kielitaito: hyvä suomen sekä ruotsin kielen suullinen ja kirjallinen taito, auttava englannin kielen taito.

## 8. Tekninen isännöitsijä

Tarjoaja nimeää palvelun tuottamiseen osallistuvan teknisen isännöitsijän.

Nimettävä tekninen isännöitsijä täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- koulutus: opistossa tai ammattikorkeakoulussa suoritettua rakennus- tai LVI-insinöörin tutkinto,
- työkokemus: vähintään 5 vuoden työkokemus teknisenä isännöitsijänä toimimisesta,
- kielitaito: hyvä suomen kielen suullinen ja kirjallinen taito.

## 9. Hallinnollisen isännöitsijän varahenkilö

Palvelun tuottamisesta vastaavalle hallinnolliselle isännöitsijälle on nimetty varahenkilö.

Varahenkilöllä on vastaava pätevyys kuin nimetyllä isännöitsijällä.

## 10. Muut henkilöstöresurssit

Tarjoajalla on riittävä määrä henkilöstöä, jotta palvelut saadaan tuotettua keskeytyksettä.

Samaa henkilöä ei saa nimetä hoitamaan useampaa kuin 1:tä tehtävää.

Tarjoajan tulee nimetä vähintään seuraavat vähimmäisvaatimukset täyttävät henkilöt:

Vuokrausneuvottelija/asumisneuvoja:

- koulutus: Kiinteistösihteerin tutkinto (KISI) tai muu siihen rinnastuva vastaava tutkinto esim. tradenomi,
- työkokemus: vähintään 5 vuoden työkokemus vastaavien tehtävien hoitamisesta,
- vaaditaan perehtyneisyyttä aravavuokratiloissa yleisesti noudatettavaan määräyksiin ja toimintatapoihin,
- kielitaito: hyvä suomen sekä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito, auttava englannin kielen taito.

Kiinteistösihteerin/vuokravalvoja:

- koulutus: Kiinteistösihteerin tutkinto (KISI), vuokravalvonnan tutkinto (VVT) tai muu näihin rinnastuva vastaava tutkinto esim. tradenomi,
- työkokemus: vähintään 1 vuoden työkokemus vastaavien tehtävien hoitamisesta,
- vaaditaan perehtyneisyyttä aravavuokratiloissa yleisesti noudatettavaan määräyksiin ja toimintatapoihin,
- kielitaito: hyvä suomen sekä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito, auttava englannin kielen taito.

Kirjanpitäjä:

- koulutus: Kirjanpidon tutkinto (KIPI) tai muu vastaava taloushallinnon tutkinto,
- työkokemus: vähintään 5 vuoden työkokemus kiinteistöalan taloushallinnon tehtävien hoitamisesta,
- kielitaito: hyvä suomen kielen kirjallinen ja suullinen taito.

## 11. Sijaisjärjestelyt

Tarjoajalla on henkilöstönsä loma, sairaus ym. poissaoloja varten suunnitelma sijaisjärjestelyistä.

## 12. Laadunvarmistus

Tarjoajalla on joko itsensä laatima tai kolmannen osapuolen todentama laadunhallintajärjestelmä (esim. ISA-auktorisointi).

Luotettavana selvityksenä hyväksytään esim. Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n myöntämä ISA-

sertifikaatti tai muu vastaava näyttö esim. yrityksen omat vastaavat selvitykset.

### 13. Referenssit

Tarjoajalla on esittää hankinnan kohdetta vastaavien palvelujen tuottamisesta vähintään 16 yksittäistä vuokrataloreferenssikohdetta viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta, joista vähintään puolet, eli 8 referenssiä on aravavuokrataloja. Referenssien tulee edustaa monipuolisesti eri talotyyppejä (rivi-, luhti- ja kerrostaloja).

Vuokratalojen osalta vastaaviksi referensseiksi hyväksytään sekä asunto- että kiinteistösaakeyhtiöt.

Samalle sopimukselle on voinut kuulua useita eri taloyhtiöitä, jotka luetaan kukin omaksi erilliseksi referenssikohteeksi (esim. jos saman sopimuksen alaisuuteen kuuluu 8 eri taloyhtiötä, katsotaan tarjoajalla tällöin olevan 8 referenssikohdetta).

### 14. Alihankkijat

Palvelun tuottamisessa käytettävät alihankkijat on nimettävä tarjouksessa. Tarjoaja vastaa alihankkijoiden toimista kuin omistaan.

### 15. Työehtosopimus / keskeiset työehdot

Tarjoaja noudattaa palkkaamiensa työntekijöiden työsuhteissa alakohtaista työehtosopimusta tai tarjoajan palveluksessa olevien työntekijöiden työsuhteissa on sovittu sitovasti työhön sovellettavista keskeisistä työehdoista.

## III.2.4. Information about reserved contracts

### III.3. Conditions specific to services contracts

#### III.3.1. Information about a particular profession

#### III.3.2. Information about staff responsible for the performance of the contract

Obligation to indicate the names and professional qualifications of the staff assigned to performing the contract: yes

## Section IV: Procedure

---

### IV.1. Type of procedure

#### IV.1.1. Type of procedure

Open

#### IV.1.2. Information about the limits on the number of candidates to be invited

#### IV.1.3. Information about reduction of the number of solutions or tenders during negotiation or dialogue

### IV.2. Award criteria

#### IV.2.1. Award criteria

The most economically advantageous tender in terms of Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

#### IV.2.2. Information about electronic auction

An electronic auction will be used: no

### IV.3. Administrative information

#### IV.3.1. File reference number attributed by the contracting authority

#### IV.3.2. Previous publication concerning this procedure

no

**IV.3.3. Conditions for obtaining specifications and additional documents or descriptive document**

Payable documents: no

**IV.3.4. Time limit for receipt of tenders or requests to participate**

26.11.2014 - 12:00

**IV.3.5. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates**

**IV.3.6. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted**

Finnish.

**IV.3.7. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender**

**IV.3.8. Conditions for opening of tenders**

Place: Country: Finland

Persons authorised to be present at the opening of tenders: no

**Section VI: Complementary information**

---

**VI.1. Information about recurrence**

**VI.2. Information about European Union funds**

**VI.3. Additional information**

Hankintaa koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät tarjouspyynnöstä ja sen liitteistä.

Lisätietoja voi pyytää sähköpostiosoitteesta: [info@ptcs.fi](mailto:info@ptcs.fi)

Kysymykset ja vastaukset lähetään samansisältöisenä kaikille, jotka ovat ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa edellä mainittuun sähköpostiosoitteeseen.

Tarjoajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi puheluihin ei voida vastata.

**VI.4. Procedures for review**

**VI.4.1. Review body**

Official name: Markkinaoikeus

Postal address: Radanrakentajantie 5

Town: Helsinki

Postal code: FI-00520

Country: Finland

E-mail: [markkinaoikeus@oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus@oikeus.fi)

Telephone: +358 295643300

Fax: +358 295643314

Internet address: <http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

**VI.4.2. Review procedure**

**VI.4.3. Service from which information about the review procedure may be obtained**

**VI.5. Date of dispatch of this notice**

16.10.2014