

93532-2026 - Competition

Finland – Engineering services – Tiede- ja kulttuuri-instituuttien kiinteistöjen managerointi

OJ S 28/2026 10/02/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Ulkoministeriö

Email: hankintaneuvonta.um@gov.fi

Legal type of the buyer: Central government authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Tiede- ja kulttuuri-instituuttien kiinteistöjen managerointi

Description: Suomen valtion omistamien ulkomailla sijaitsevien tiede- ja kulttuuri-instituuttien kiinteistöjen managerointi. Hankittava palvelu koskee kiinteistöjen managerointia Suomen valtion ulkomailla olevissa ulkoministeriön hallinnoimissa instituuteissa sekä näyttelykäytössä olevissa kiinteistöissä ja huoneistoissa. Option osalta myös muita Suomen hallinnoimia ulkomailla sijaitsevia kohteita. Kohteet ovat: A) Suomen tiedeinstituutti Roomassa, Villa Lante sekä asuntola os. via Falda 18, Rooma B) Suomen tiedeinstituutti Ateenassa, os. Zitrou 16, Ateena C) Suomen instituutin asuntola os. Ioannou Soutsou 25, Ateena D) Suomen kulttuuri-instituutti Pariisissa, os. 65 Rue des Ecoles, Pariisi E) Yhteispohjoismainen näyttelypaviljonki, Venetsian Biennaali, Venetsia F) Aalto Paviljonki, Venetsian Biennaali, Venetsia G) Optiona olevat kohteet määritetään erikseen, mikäli tilaaja päättää ottaa option käyttöön

Procedure identifier: a0048989-14d5-4158-817d-56d104d8d52c

Internal identifier: 578943

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71300000 Engineering services

2.1.2. Place of performance

Anywhere

Additional information: Hankittava palvelu koskee kiinteistöjen managerointia Suomen valtion ulkomailla olevissa ulkoministeriön hallinnoimissa instituuteissa sekä näyttelykäytössä olevissa kiinteistöissä ja huoneistoissa. Option osalta myös muita Suomen hallinnoimia ulkomailla sijaitsevia kohteita.

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 700 000,00 EUR

Maximum value of the framework agreement: 700 000,00 EUR

2.1.4. General information

Additional information: Kiinteistöjen manageroinnilla tarkoitetaan korjaus-, ylläpito-, ja muutostöiden teettämistä ja johtamista sekä niiden ohjelmointia ja suunnittelun valvontaa sekä kiinteistönhoidon ja käytön sekä kiinteistön kunnan seuranta. Manageroinnilla ei tarkoiteta peruskorjaus- tai perusparannushankkeen rakennuttamistehtäviä. Noudatettava kiinteistöjen manageroinnin tehtäväluettelo koskee kaikkia edellä mainittuja kohteita ja on pääpiirteissään seuraava: - kiinteistön hoidon, kiinteistön teknisten laitteiden ja huoltotoimenpiteiden seuranta ja ohjeistus - kiinteistön ja tilojen toiminnallisuuden, teknisen ja esteettisen kunnan seuranta - elinkaaren aikaisen kiinteistönpidon suunnitelmallinen toteuttaminen (PTS, huoltokirjojen ylläpito) - tehdä esitykset tilaajalle tarvittavien kiinteistön kuntokartoitusten sekä kuntotutkimusten ja kuntoselvitysten teettämisestä (korjaus RYL -esiselvitykset) - kiinteistön korjaustöiden ohjelmointi ja kiinteistön käytön muutosten vaikutusten ennakoiminen pidemmällä aikavälillä sekä muutostöiden hankesuunnittelu - 5-vuotistoiminta- ja taloussuunnitelmien laatiminen ja hyväksyttäminen tilaajalle- kohdekiinteistön seuraavan vuoden korjauksien kustannusarvion laadinta - tarvittavat neuvottelut ja yhteydenpito käyttäjän, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa- korjaustöiden ohjelmointi alkavalle vuodelle - ohjelman hyväksyttäminen tilaajalla - hyväksytyn ohjelman toteuttaminen- korjaustarpeiden havaintojen keruu ja ohjelman täydentäminen - yhteistyö konsulttivien suunnittelijoiden kanssa ja suunnittelun ohjaus - ennalta sovittujen töiden suunnitelmien hyväksyttäminen tilaajalla - tarvittavien tutkimusten tilaaminen ja analysointi (valtuuksien puitteissa) - tarvittavan työmaavalvonnan tilaaminen (valtuuksien puitteissa) - korjaustöiden seuranta saatavien raporttien pohjalta - korjaustöiden suorittajien ja konsulttien laskujen tarkastus - tilaajan edunvalvonta urakoinneissa - tehtyjen korjaustöiden tarkastaminen, hyväksyminen ja dokumentointi- kustannus- ja muiden raporttien laatiminen tilaajalle - takuutarkastusten suoritus edellisen vuoden töistä - palautetiedon kerääminen ja käsittely edellisen vuoden korjaustöistä Muut laajemmat esim. peruskorjausluonteisten korjaustöiden edellyttämät rakennuttajatehtävät eivät sisälly kiinteistön manageroinnin tehtäviin, vaan niistä sovitaan erikseen osapuolten kesken hyvissä ajoin. Hankinnoissa noudatetaan Ulkoministeriön hankintaohjeita ja julkisen hankinnan lainsäädäntöä. RT -kortti RT 103778 KIIINTEISTÖNPITONIMIKKEISTÖ 2025 1 OPERATIIVINEN KIIINTEISTÖJOHTAMINEN 1.2 Toimitilakiinteistöt 1.2 Toimitilakiinteistöt 1.2.1 Kiinteistöstrategia (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2 Hallinto 1.2.2.1 Päätöksenteko 1.2.2.1.1 Strateginen päätöksenteko (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2.1.2 Operatiivinen päätöksenteko 1.2.2.2 Sopimukset 1.2.2.2.1 Kiinteistöjohtamispalvelusopimukset 1.2.2.2.2 Kiinteistöpalvelusopimukset 1.2.2.2.3 Liittymis- ja toimitussopimukset 1.2.2.3 Vuokraustoiminta (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2.4 Riskienhallinta 1.2.2.4.1 Pelastustoiminta 1.2.2.4.3 Vakuutusasiat (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2.5 Viestintä 1.2.2.5.1 Viestintä ja raportointi omistajalle 1.2.2.5.2 Viestintä kiinteistön käyttäjille 1.2.2.6 Viranomaisyhteydet 1.2.2.6.1 Ilmoitusten tekeminen 1.2.2.6.2 Lainsäädännön ja kunnallisten suunnitelmien seuraaminen 1.2.2.7 Asiakirjahallinta 1.2.2.7.1 Asiakirjojen ja arvopaperien arkistointi ja säilyttäminen 1.2.2.7.2 Osakeluettelon ylläpito 1.2.2.8 Asiakaspalvelu 1.2.3 Talous 1.2.3.1 Talous- ja toimintasuunnittelu (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.3.2 Talousarvio ja sen seuranta 1.2.3.3 Rahaliikenne (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.3.4 Kirjanpito ja tilinpäätös (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.4 Kiinteistönhoito 1.2.4.1 Kiinteistönhoito ja sen ohjaus 1.2.4.2 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (Kiinteistönpitokirja) 1.2.4.3 Energia ja vesi 1.2.4.3.1 Kulutustavoitteet ja niiden seuranta 1.2.4.3.2 Energiatodistus (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.4.4 Viranomaismääräysten mukaiset tarkastukset 1.2.4.4.1 Sähköturvallisuus 1.2.4.4.2 Hissiturvallisuus 1.2.4.4.3 Rakennuksen

palo- ja poistumisturvallisuus 1.2.5 Kunnossapito 1.2.5.1 Kiinteistön kunnon hallinta 1.2.5.1.1 Kuntoarviot (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.5.2 Kunnossapitosuunnitelma 1.2.5.3 Korjausohjelma 1.2.5.4 Vuosikorjaukset 1.2.5.5 Tilamuutokset (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.5.7 Ennakoimaton kunnossapito

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: Tiede- ja kulttuuri-instituuttien kiinteistöjen managerointi

Description: Suomen valtion omistamien ulkomailla sijaitsevien tiede- ja kulttuuri-instituuttien kiinteistöjen managerointi. Hankittava palvelu koskee kiinteistöjen managerointia Suomen valtion ulkomailla olevissa ulkoministeriön hallinnoimissa instituuteissa sekä näyttelykäytössä olevissa kiinteistöissä ja huoneistoissa. Option osalta myös muita Suomen hallinnoimia ulkomailla sijaitsevia kohteita. Kohteet ovat: A) Suomen tiedeinstituutti Roomassa, Villa Lante sekä asuntola os. via Falda 18, Rooma B) Suomen tiedeinstituutti Ateenassa, os. Zitrou 16, Ateena C) Suomen instituutin asuntola os. Ioannou Soutsou 25, Ateena D) Suomen kulttuuri-instituutti Pariisissa, os. 65 Rue des Ecoles, Pariisi E) Yhteispohjoismainen näyttelypaviljonki, Venetsian Biennaali, Venetsia F) Aalto Paviljonki, Venetsian Biennaali, Venetsia G) Optiona olevat kohteet määritetään erikseen, mikäli tilaaja päättää ottaa option käyttöön

Internal identifier: 578943

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71300000 Engineering services

Options:

Description of the options: Optiona olevat kohteet määritetään erikseen, mikäli tilaaja päättää ottaa option käyttöön. Optiokohteiden manageroinnin ennakoitu arvo on noin 150.000.00-300.000,00 euroa ilman arvonlisäveroa. Optiokohteita tulisivat olemaan vielä määrittelemättömät Suomen edustustot ulkomailla.

5.1.2. Place of performance

Anywhere

Additional information: Hankittava palvelu koskee kiinteistöjen managerointia Suomen valtion ulkomailla olevissa ulkoministeriön hallinnoimissa instituuteissa sekä näyttelykäytössä olevissa kiinteistöissä ja huoneistoissa. Option osalta myös muita Suomen hallinnoimia ulkomailla sijaitsevia kohteita.

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/04/2026

Duration end date: 31/03/2030

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 700 000,00 EUR

Maximum value of the framework agreement: 700 000,00 EUR

5.1.6. General information

This is a recurrent procurement

Description: Palvelu kilpailutetaan säännöllisesti neljän vuoden välein.

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): yes

Additional information: Kiinteistöjen manageroinnilla tarkoitetaan korjaus-, ylläpito-, ja muutostöiden teettämistä ja johtamista sekä niiden ohjelmointia ja suunnittelun valvontaa sekä kiinteistönhoidon ja käytön sekä kiinteistön kunnon seuranta. Manageroinnilla ei tarkoiteta peruskorjaus- tai perusparannushankkeen rakennuttamistehtäviä. Noudatettava kiinteistöjen manageroinnin tehtäväluettelo koskee kaikkia edellä mainittuja kohteita ja on pääpiirteissään seuraava: - kiinteistön hoidon, kiinteistön teknisten laitteiden ja huoltotoimenpiteiden seuranta ja ohjeistus - kiinteistön ja tilojen toiminnallisuuden, teknisen ja esteettisen kunnon seuranta - elinkaaren aikaisen kiinteistönpidon suunnitelmallinen toteuttaminen (PTS, huoltokirjojen ylläpito) - tehdä esitykset tilaajalle tarvittavien kiinteistön kuntokartoitusten sekä kuntotutkimusten ja kuntoselvitysten teettämisestä (korjaus RYL -esiselvitykset) - kiinteistön korjaustöiden ohjelmointi ja kiinteistön käytön muutosten vaikutusten ennakoiminen pidemmällä aikavälillä sekä muutostöiden hankesuunnittelu - 5-vuotistoiminta- ja taloussuunnitelmien laatiminen ja hyväksyttäminen tilaajalle- kohdekiinteistön seuraavan vuoden korjauksien kustannusarvion laadinta - tarvittavat neuvottelut ja yhteydenpito käyttäjän, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa- korjaustöiden ohjelmointi alkavalle vuodelle - ohjelman hyväksyttäminen tilaajalla - hyväksytyn ohjelman toteuttaminen- korjaustarpeiden havaintojen keruu ja ohjelman täydentäminen - yhteistyö konsulttiovien suunnittelijoiden kanssa ja suunnittelun ohjaus - ennalta sovittujen töiden suunnitelmien hyväksyttäminen tilaajalla - tarvittavien tutkimusten tilaaminen ja analysointi (valtuuksien puitteissa) - tarvittavan työmaavalvonnan tilaaminen (valtuuksien puitteissa) - korjaustöiden seuranta saatavien raporttien pohjalta - korjaustöiden suorittajien ja konsulttien laskujen tarkastus - tilaajan edunvalvonta urakoinneissa - tehtyjen korjaustöiden tarkastaminen, hyväksyminen ja dokumentointi- kustannus- ja muiden raporttien laatiminen tilaajalle - takuutarkastusten suoritus edellisen vuoden töistä - palautetiedon kerääminen ja käsittely edellisen vuoden korjaustöistä Muut laajemmat esim. peruskorjausluonteisten korjaustöiden edellyttämät rakennuttajatehtävät eivät sisälly kiinteistön manageroinnin tehtäviin, vaan niistä sovitaan erikseen osapuolten kesken hyvissä ajoin. Hankinnoissa noudatetaan Ulkoministeriön hankintaohjeita ja julkisen hankinnan lainsäädäntöä. RT -kortti RT 103778 KIINTEISTÖNPITONIMIKKEISTÖ 2025 1 OPERATIIVINEN KIINTEISTÖJOHTAMINEN 1.2 Toimitilakiinteistöt 1.2 Toimitilakiinteistöt 1.2.1 Kiinteistöstrategia (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2 Hallinto 1.2.2.1 Päätöksenteko 1.2.2.1.1 Strateginen päätöksenteko (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2.1.2 Operatiivinen päätöksenteko 1.2.2.2 Sopimukset 1.2.2.2.1 Kiinteistöjohtamispalvelusopimukset 1.2.2.2.2 Kiinteistöpalvelusopimukset 1.2.2.2.3 Liittymis- ja toimitussopimukset 1.2.2.3 Vuokraustoiminta (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2.4 Riskienhallinta 1.2.2.4.1 Pelastustoiminta 1.2.2.4.3 Vakuutusasiat (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.2.5 Viestintä 1.2.2.5.1 Viestintä ja raportointi omistajalle 1.2.2.5.2 Viestintä kiinteistön käyttäjille 1.2.2.6 Viranomaisyhteydet 1.2.2.6.1 Ilmoitusten tekeminen 1.2.2.6.2 Lainsäädännön ja kunnallisten suunnitelmien seuraaminen 1.2.2.7 Asiakirjahallinta 1.2.2.7.1

Asiakirjojen ja arvopaperien arkistointi ja säilyttäminen 1.2.2.7.2 Osakeluettelon ylläpito 1.2.2.8 Asiakaspalvelu 1.2.3 Talous 1.2.3.1 Talous- ja toimintasuunnittelu (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.3.2 Talousarvio ja sen seuranta 1.2.3.3 Rahaliikenne (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.3.4 Kirjanpito ja tilinpäätös (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.4 Kiinteistönhoito 1.2.4.1 Kiinteistönhoito ja sen ohjaus 1.2.4.2 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (Kiinteistönpitokirja) 1.2.4.3 Energia ja vesi 1.2.4.3.1 Kulutustavoitteet ja niiden seuranta 1.2.4.3.2 Energiatodistus (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.4.4 Viranomais määräysten mukaiset tarkastukset 1.2.4.4.1 Sähköturvallisuus 1.2.4.4.2 Hissiturvallisuus 1.2.4.4.3 Rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuus 1.2.5 Kunnossapito 1.2.5.1 Kiinteistön kunnon hallinta 1.2.5.1.1 Kuntoarviot (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.5.2 Kunnossapitosuunnitelma 1.2.5.3 Korjausohjelma 1.2.5.4 Vuosikorjaukset 1.2.5.5 Tilamuutokset (Kuuluu osittain esim. Toteutus tilaajan ohjeistuksen ja lähtötietojen jälkeen) 1.2.5.7 Ennakoimaton kunnossapito

5.1.8. Accessibility criteria

Accessibility criteria for persons with disabilities are not included with the following justification
Justification: Tarjouksessa pyydettyjen henkilöiden tulee pystyä siirtymään itsenäisesti ulkomailla sijaitseviin kohteisiin.

5.1.9. Selection criteria

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

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Name: Toteutettu managerointi-palvelu

Description: Yksi referenssi Suomessa toteutetusta managerointi-palvelusta. Neljä referenssiä muussa EU-maassa- kuin Suomessa toteutetusta managerointi-palvelusta. Yksi referenssi muussa kuin EU-maassa toteutetusta managerointi-palvelusta.

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

Award criterion number: 60

Criterion:

Type: Quality

Name: Asiantuntijat

Description: Projektipäällikön ja asiantuntijan kokemus ja osaaminen.

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

Award criterion number: 32

Criterion:

Type: Price

Name: SKOL-hinnat

Description: Neljä hintaluokkaa

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

Award criterion number: 60

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 20/03/2026 10:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Address of the procurement documents: <https://tarjouspalvelu.fi/ulkoministerio?id=578943&tpk=9497407b-4f5d-4d34-abf3-86472b230894>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://tarjouspalvelu.fi/ulkoministerio?id=578943&tpk=9497407b-4f5d-4d34-abf3-86472b230894>

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

Electronic catalogue: Allowed

Tenderers may submit more than one tender: Allowed

Deadline for receipt of tenders: 03/04/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Duration during which the tender must remain valid: 3 Months

Information about public opening:

Opening date: 03/04/2026 10:00:00 (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

A non-disclosure agreement is required: no

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

Framework agreement, without reopening of competition

Maximum number of participants: 1

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: Oikaisuvaatimus ja valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Ulkoministeriö

Organisation providing offline access to the procurement documents: Ulkoministeriö

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Ulkoministeriö

Registration number: 0245973-9

Postal address: PL 176

Town: Valtioneuvosto

Postcode: 00023

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

Country: Finland

Contact point: HAL-60 hankintaneuvonta

Email: hankintaneuvonta.um@gov.fi

Telephone: +358 29516001

Internet address: <https://um.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation providing offline access to the procurement documents

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

Roles of this organisation:

Review organisation

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: 53557016-df30-4b7a-a766-1deaf4d62325 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 09/02/2026 13:02:55 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Notice dispatch date (eSender): 09/02/2026 13:03:07 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: Finnish

Notice publication number: 93532-2026

OJ S issue number: 28/2026

Publication date: 10/02/2026