

433489-2026 - Licitación

Finlandia – Servicios relacionados con propiedades no residenciales – Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

OJ S 120/2026 25/06/2026

**Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal - Anuncio de cambios
Servicios**

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: Oulun kaupunki

Correo electrónico: sakari.kela@ouka.fi

Naturaleza jurídica del comprador: Autoridad local

Actividad del poder adjudicador: Vivienda y servicios comunitarios

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

Descripción: Oulun Tilapalvelut -liikelaite, jatkossa tässä tarjouspyynnössä myös "Tilaja", pyytää tarjousta 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.

Tilaajalla 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.

Identificador del procedimiento: ce6a3c54-5abb-4138-8d7d-4d2c4c6c0a6a

Identificador interno: OUKA/3203/02.08.01/2026

Tipo de procedimiento: Abierto

El procedimiento está acelerado: no

Principales características del procedimiento: 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. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70332000 Servicios relacionados con propiedades no residenciales

2.1.2. Lugar de ejecución

País: Finlandia

En cualquier parte de un país dado

2.1.4. Información general

Información complementaria: 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 häivytetty 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 tähtyminen 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.

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

2.1.5. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Número máximo de lotes a los que un licitador puede presentar ofertas: 3

Condiciones del contrato:

Número máximo de lotes por los que se pueden adjudicar contratos a un solo licitador: 3

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Documento europeo único de contratación (DEUC)

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: Alue 1

Descripción: Kiiminki-Haukipudas kohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Identificador interno: 1-0

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70332000 Servicios relacionados con propiedades no residenciales

5.1.2. Lugar de ejecución

País: Finlandia

En cualquier parte de un país dado

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/01/2027

Fecha de finalización de la duración: 31/12/2028

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): no

Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): sí

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Documento europeo único de contratación (DEUC)

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Precio

Nombre: hinta

Descripción: hinta

5.1.11. Pliegos de contratación

Plazo para solicitar información complementaria: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Dirección de los pliegos de contratación: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

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

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: finés

Catálogo electrónico: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: No autorizada

Plazo de recepción de ofertas: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Duración durante la cual la oferta debe permanecer válida: 6 Meses

Información sobre la apertura pública:

Fecha de apertura: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: sí

Se utilizará el pago electrónico: sí

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Acuerdo marco sin convocatoria de nueva licitación

Número máximo de participantes: 3

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Markkinaoikeus

Información sobre los plazos de revisión: 14 vrk hankintapäätöksen tiedonannosta.

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso: Oulun kaupunki

5.1. Lote: LOT-0002

Título: Alue 2

Descripción: Kanta Oulu pohjoiskohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Identificador interno: 2-1

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70332000 Servicios relacionados con propiedades no residenciales

5.1.2. Lugar de ejecución

País: Finlandia

En cualquier parte de un país dado

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/01/2027

Fecha de finalización de la duración: 31/12/2028

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): no

Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): sí

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Documento europeo único de contratación (DEUC)

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Precio

Nombre: hinta

Descripción: hinta

5.1.11. Pliegos de contratación

Plazo para solicitar información complementaria: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Dirección de los pliegos de contratación: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

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

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: finés
Catálogo electrónico: No autorizada
Los licitadores pueden presentar más de una oferta: No autorizada
Plazo de recepción de ofertas: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT
Duración durante la cual la oferta debe permanecer válida: 6 Meses
Información sobre la apertura pública:
Fecha de apertura: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT
Condiciones del contrato:
La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No
Facturación electrónica: Permitida
Se utilizarán pedidos electrónicos: sí
Se utilizará el pago electrónico: sí

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Acuerdo marco sin convocatoria de nueva licitación
Número máximo de participantes: 3

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Markkinaoikeus
Información sobre los plazos de revisión: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.
Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso: Oulun kaupunki

5.1. Lote: LOT-0003

Título: Alue 3
Descripción: Kanta Oulu eteläkohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.
Identificador interno: 3-2

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios
Clasificación principal (cpv): 70332000 Servicios relacionados con propiedades no residenciales

5.1.2. Lugar de ejecución

País: Finlandia
En cualquier parte de un país dado

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/01/2027
Fecha de finalización de la duración: 31/12/2028

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.
Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE
La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): no
Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): sí

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Documento europeo único de contratación (DEUC)

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Precio

Nombre: hinta

Descripción: hinta

5.1.11. Pliegos de contratación

Plazo para solicitar información complementaria: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Dirección de los pliegos de contratación: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

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

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: finés

Catálogo electrónico: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: No autorizada

Plazo de recepción de ofertas: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Duración durante la cual la oferta debe permanecer válida: 6 Meses

Información sobre la apertura pública:

Fecha de apertura: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Permitida

Se utilizarán pedidos electrónicos: sí

Se utilizará el pago electrónico: sí

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Acuerdo marco sin convocatoria de nueva licitación

Número máximo de participantes: 3

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Markkinaoikeus

Información sobre los plazos de revisión: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

8. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: Oulun kaupunki

Número de registro: 0187690-1

Departamento: Oulun Tilapalvelut liikelaitos

Dirección postal: Solistinkatu 2

Localidad: Oulu

Código postal: 90140
Subdivisión del país (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)
País: Finlandia
Punto de contacto: Sakari Kela
Correo electrónico: sakari.kela@ouka.fi
Teléfono: +358 447032785
Dirección de internet: <https://www.ouka.fi/tilapalvelut>

Funciones de esta organización:

Comprador

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Markkinaoikeus
Número de registro: 3006157-6
Dirección postal: Radanrakentajantie 5
Localidad: Helsinki
Código postal: 00520
Subdivisión del país (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
País: Finlandia
Correo electrónico: markkinaoikeus@oikeus.fi
Teléfono: +358 295643300
Dirección de internet: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0003

Denominación oficial: Hansel Oy (Hilma)
Número de registro: FI09880841
Dirección postal: Mannerheiminaukio 1a
Localidad: Helsinki
Código postal: 00100
Subdivisión del país (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
País: Finlandia
Punto de contacto: eSender
Correo electrónico: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Teléfono: 029 55 636 30
Dirección de internet: <http://hankintailmoitukset.fi>

Funciones de esta organización:

TED eSender

10. Modificación

Versión del anuncio anterior que debe modificarse

:

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

Principal motivo de la modificación

:

Información actualizada

Descripción

:

Tarjousaikaa jatkettu kaksi viikkoa uusien lisäliitteiden vuoksi.

10.1. Modificación

Identificador de sección: LOT-0001

10.1. Modificación

Identificador de sección: LOT-0002

10.1. Modificación

Identificador de sección: LOT-0003

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: 26ee7630-eb84-4515-aa86-1b772cc325a5 - 01

Tipo de formulario: Licitación

Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 24/06/2026 08:39:55 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Anuncio: fecha de envío (por parte del eSender): 24/06/2026 08:39:56 (UTC+00:00) Hora de Europa Occidental, GMT

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: finés

Número de publicación del anuncio: 433489-2026

Número de la edición del DO S: 120/2026

Fecha de publicación: 25/06/2026