

433489-2026 - Hange

Soome – Mitteelamukinnisvara teenused – Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

OJ S 120/2026 25/06/2026

Hanketeade või kontsessiooniteade – üldkord - Paranduse teade

Teenused

1. Hankija

1.1. Hankija

Ametlik nimi: Oulun kaupunki

E-posti aadress: sakari.kela@ouka.fi

Hankija õiguslik vorm: Kohalik omavalitsus

Hankija tegevus: Elamu- ja kommunaalmajandus

2. Menetlus

2.1. Menetlus

Pealkiri: Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

Kirjeldus: Oulun Tilapalvelut -liikelaitos, jätkossa tässä tarjouspöynnössä myös "Tilaaaja", pöytää tarjoustä kiinteistönhoidosta tämän tarjouspöynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

Sopimus on voimassa ajalla 1.1.2027 - 31.12.2028. Sopimus on voimassa edellä päivätyn ajan määrääkaisena, 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 tarjouspöynnön liitteistä. Tarjoukset syötetään kohteittain liitteenä olevaan excel -tarjouslomakkeeseen alla oleville hintatekijöille: - Kiinteistönhoido - Ulkoalueiden talvi- ja kesähoito - Energianhallinta - Tekniset huollot - Alueen erillisysikköhinna 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. Tilaaaja voi tarvittaessa pöytää selonottoneuvottelua ennen hankintapäätöstä. Tilaaajalla 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 kiinteistökierrosten osalta on Markku Rajala puh. 040 655 1917. Tilaaaja 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 tilaaajan antamiin tietoihin. Tarjouspöynnön liitteenä ovat kohteen asemakuvat ja kartat ovat suuntaa-antavia. Palveluntuottaja lataa täytettynä tilaaajan toimittaman henkilöstön resursointisuunnitelman yhtenä tarjousmateriaalidokumenttina. Henkilöstösuunnitelma on tiedoksi tilaaajalle, jotta sopimuksen aikana voidaan seurata resursointisuunnitelman toteutumista ja valvoa kiinteistöhoitajien resurssointia. Yli viikon kestävästä suunnitelmaan nähden tapahtuvista resurssipoikkeamista palveluntuottaja on velvollinen ilmoittamaan Tilaaajalle sähköisesti. Tilaaajalla oikeus esittää hyvitystä tilanteissa, joissa kiinteistöhoiton resurssointi ei vastaa

resursointisuunnitelmaa. 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.

Menetluse tunnus: ce6a3c54-5abb-4138-8d7d-4d2c4c6c0a6a

Sisemine tunnus: OUKA/3203/02.08.01/2026

Menetluse liik: Avatud

Kiirendatud menetlus: ei

Menetluskorra kirjeldus: 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. Eesmärk

Lepingu olemus: Teenused

Peamine liigitus (cpv): 70332000 Mitteelamukinnisvara teenused

2.1.2. Lepingu täitmise koht

Riik: Soome

Kõikjal asjaomases riigis

2.1.4. Üldine teave

Lisateave: 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. Vahingotapauksessa 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 "Turvallisusehto"). Tämän Turvallisusehdon täyttymisen todentamiseksi hankintayksikkö edellyttää tarjoajaa täyttämään ja toimittamaan tarjouksensa liitteenä tarjouspyynnön liitteenä 5 olevan vakuutuksen. Lisäksi em. Turvallisusehdon täyttymisen todentamiseksi hankintayksikkö voi tarvittaessa käyttää turvallisuusselvityksiä. Turvallisusehdon 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 Turvallisusehdon, toimittaja on velvollinen ilmoittamaan muutoksesta hankintayksikölle ennen kuin muutos astuu voimaan. Hankintayksikkö pidättää itsellään oikeuden irtisanoa hankintasopimus välittömästi, mikäli toimittajan Turvallisusehto 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.

Õiguslik alus:

Direktiiv 2014/24/EL

2.1.5. Hanke tingimused

Esitamise tingimused:

Hanke osade maksimaalne arv, mille kohta üks pakkuja võib pakkumusi esitada: 3

Lepingutingimused:

Nende osade maksimaalne arv, mille kohta võib sõlmida lepingu ühe pakkujaga: 3

2.1.6. Kõrvaldamise alused

Väljajätmise aluste allikad: Euroopa ühtne hankedokument (ESPD)

5. Osa

5.1. Osa: LOT-0001

Pealkiri: Alue 1

Kirjeldus: Kiiminki-Haukipudas kohteet. Kts tarjouspyynnõn liitteet.

Sisemine tunnus: 1-0

5.1.1. Eesmärk

Lepingu olemus: Teenused

Peamine liigitus (cpv): 70332000 Mitteelamukinnisvara teenused

5.1.2. Lepingu täitmise koht

Riik: Soome

Kõikjal asjaomases riigis

5.1.3. Eeldatav kestus

Alguskuupäev: 01/01/2027

5.1.6. Üldine teave

Reserveeritud osalemine:

Osalemine ei ole reserveeritud.

Hankeprojekt, mida ei rahastata ELi vahenditest

Hanke suhtes kohaldatakse riigihankelepingut (GPA): ei

See hange sobib ka väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele (VKEd): jah

5.1.9. Kvalifitseerimistingimused

Valikukriteeriumide allikad: Euroopa ühtne hankedokument (ESPD)

5.1.10. Pakkumuste hindamise kriteeriumid

Kriteerium:

Liik: Hind

Nimi: hinta

Kirjeldus: hinta

5.1.11. Hankedokumendid

Lisateabe taotlemise tähtaeg: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Hankedokumentide aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Hanke tingimused

Esitamise tingimused:

Elektrooniline esitamine: Nõutav

Esitamise aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

Keeled, milles võib pakkumusi või osalemistaotlusi esitada: soome keel

Elektrooniline kataloog: Ei ole lubatud

Pakkujad võivad esitada rohkem kui ühe pakkumuse: Ei ole lubatud

Pakkumuste esitamise tähtaeg: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Periood, mille jooksul pakkumus peab jääma kehtivaks: 6 Kuud

Teave avaliku avamise kohta:

Avamise kuupäev: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Lepingutingimused:

Lepingu täitmine peab toimuma kaitstud tööhõive programmide raames: Ei

E-arveldamine: Nõutav

Kasutatakse elektroonilisi tellimusi: jah

Kasutatakse elektroonilisi makseid: jah

5.1.15. Vahendid

Raamleping:

Raamleping ilmaminikonkursita

Osalejate maksimaalne arv: 3

Teave dunaamilise hankesüsteemi kohta:

Ei kohaldata dunaamilist hankesüsteemi

5.1.16. Lisateave, lepitus ja vaidlustus

Vaidlustusorgan: Markkinaoikeus

Teave vaidlustamise tähtaegade kohta: 14 vrk hankintapäätöksen tiedonannosta.
Organisatsioon, mis annab lisateavet vaidlustamise kohta: Oulun kaupunki

5.1. Osa: LOT-0002

Pealkiri: Alue 2

Kirjeldus: Kanta Oulu pohjoiskohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Sisemine tunnus: 2-1

5.1.1. Eesmärk

Lepingu olemus: Teenused

Peamine liigitus (cpv): 70332000 Mitteelamukinnisvara teenused

5.1.2. Lepingu täitmise koht

Riik: Soome

Kõikjal asjaomases riigis

5.1.3. Eeldatav kestus

Alguskuupäev: 01/01/2027

Kestuse lõppkuupäev: 31/12/2028

5.1.6. Üldine teave

Reserveeritud osalemine:

Osalemine ei ole reserveeritud.

Hankeprojekt, mida ei rahastata ELi vahenditest

Hanke suhtes kohaldatakse riigihankelepingut (GPA): ei

See hange sobib ka väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele (VKEd): jah

5.1.9. Kvalifitseerimistingimused

Valikukriteeriumide allikad: Euroopa ühtne hankedokument (ESPD)

5.1.10. Pakkumuste hindamise kriteeriumid

Kriteerium:

Liik: Hind

Nimi: hinta

Kirjeldus: hinta

5.1.11. Hankedokumendid

Lisateabe taotlemise tähtaeg: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Hankedokumentide aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Hanke tingimused

Esitamise tingimused:

Elektrooniline esitamine: Nõutav

Esitamise aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

Keeled, milles võib pakkumusi või osalemistaotlusi esitada: soome keel

Elektrooniline kataloog: Ei ole lubatud

Pakkujad võivad esitada rohkem kui ühe pakkumuse: Ei ole lubatud

Pakkumuste esitamise tähtaeg: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Periood, mille jooksul pakkumus peab jääma kehtivaks: 6 Kuud

Teave avaliku avamise kohta:

Avamise kuupäev: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Lepingutingimused:

Lepingu täitmine peab toimuma kaitstud tööhõive programmide raames: Ei

E-arveldamine: Lubatud

Kasutatakse elektroonilisi tellimusi: jah

Kasutatakse elektroonilisi makseid: jah

5.1.15. Vahendid**Raamleping:**

Raamleping ilmainikonkursita

Osalejate maksimaalne arv: 3

Teave dūnaamilise hankesūsteemi kohta:

Ei kohaldata dūnaamilist hankesūsteemi

5.1.16. Lisateave, lepitus ja vaidlustus

Vaidlustusorgan: Markkinaoikeus

Teave vaidlustamise tähtaegade kohta: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

Organisatsioon, mis annab lisateavet vaidlustamise kohta: Oulun kaupunki

5.1. Osa: LOT-0003

Pealkiri: Alue 3

Kirjeldus: Kanta Oulu eteläkohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Sisemine tunnus: 3-2

5.1.1. Eesmärk

Lepingu olemus: Teenused

Peamine liigitus (cpv): 70332000 Mitteelamukinnisvara teenused

5.1.2. Lepingu täitmise koht

Riik: Soome

Kõikjal asjaomases riigis

5.1.3. Eeldatav kestus

Alguskuupäev: 01/01/2027

Kestuse lõppkuupäev: 31/12/2028

5.1.6. Üldine teave**Reserveeritud osalemine:**

Osalemine ei ole reserveeritud.

Hankeprojekt, mida ei rahastata ELi vahenditest

Hanke suhtes kohaldatakse riigihankelepingut (GPA): ei

See hange sobib ka väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele (VKEd): jah

5.1.9. Kvalifitseerimistingimused

Valikukriteeriumide allikad: Euroopa ühtne hankedokument (ESPD)

5.1.10. Pakkumuste hindamise kriteeriumid**Kriteerium:**

Liik: Hind

Nimi: hinta

Kirjeldus: hinta

5.1.11. Hankedokumendid

Lisateabe taotlemise tähtaeg: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Hankedokumentide aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Hanke tingimused

Esitamise tingimused:

Elektrooniline esitamine: Nõutav

Esitamise aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

Keeled, milles võib pakkumusi või osalemistaotlusi esitada: soome keel

Elektrooniline kataloog: Ei ole lubatud

Pakkujad võivad esitada rohkem kui ühe pakkumuse: Ei ole lubatud

Pakkumuste esitamise tähtaeg: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Periood, mille jooksul pakkumus peab jääma kehtivaks: 6 Kuud

Teave avaliku avamise kohta:

Avamise kuupäev: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Lepingutingimused:

Lepingu täitmine peab toimuma kaitstud tööhõive programmide raames: Ei

E-arveldamine: Lubatud

Kasutatakse elektroonilisi tellimusi: jah

Kasutatakse elektroonilisi makseid: jah

5.1.15. Vahendid

Raamleping:

Raamleping ilmainikonkursita

Osalejate maksimaalne arv: 3

Teave dunaamilise hankesüsteemi kohta:

Ei kohaldata dunaamilist hankesüsteemi

5.1.16. Lisateave, lepitus ja vaidlustus

Vaidlustusorgan: Markkinaoikeus

Teave vaidlustamise tähtaegade kohta: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

8. Organisatsioonid

8.1. ORG-0001

Ametlik nimi: Oulun kaupunki

Registreerimisnumber: 0187690-1

Osakond: Oulun Tilapalvelut liikelaitos

Postiaadress: Solistinkatu 2

Linn: Oulu

Sihtnumber: 90140

Riik – jaotus (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)

Riik: Soome

Kontaktipunkt: Sakari Kela

E-posti aadress: sakari.kela@ouka.fi

Telefon: +358 447032785

Internetiaadress: <https://www.ouka.fi/tilapalvelut>

Selle organisatsiooni rollid:

Hankija
Organisatsioon, mis annab lisateavet vaidlustamise kohta

8.1. ORG-0002

Ametlik nimi: Markkinaoikeus
Registreerimisnumber: 3006157-6
Postiaadress: Radanrakentajantie 5
Linn: Helsinki
Sihtnumber: 00520
Riik – jaotus (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Riik: Soome
E-posti aadress: markkinaoikeus@oikeus.fi
Telefon: +358 295643300
Internetiaadress: <https://www.markkinaoikeus.fi>
Selle organisatsiooni rollid:
Vaidlustusorgan

8.1. ORG-0003

Ametlik nimi: Hansel Oy (Hilma)
Registreerimisnumber: FI09880841
Postiaadress: Mannerheiminaukio 1a
Linn: Helsinki
Sihtnumber: 00100
Riik – jaotus (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Riik: Soome
Kontaktpunkt: eSender
E-posti aadress: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Telefon: 029 55 636 30
Internetiaadress: <http://hankintailmoitukset.fi>
Selle organisatsiooni rollid:
TED eSender

10. Muudatus

Eelmise teate versioon, mida muudetakse
:
5091a43f-5f4b-4bf1-8afd-0eeba90a791c-01
Muudatuse peamine põhjus
:
Teave ajakohastatud
Kirjeldus
:
Tarjousaika jätketu kaksi viikkoa uusien lisäliitteiden vuoksi.

10.1. Muudatus

Punkti tunnus: LOT-0001

10.1. Muudatus

Punkti tunnus: LOT-0002

10.1. Muudatus

Teave teate kohta

Teate tunnus/version: 26ee7630-eb84-4515-aa86-1b772cc325a5 - 01

Vormi liik: Hange

Teate liik: Hanketeade või kontsessiooniteade – üldkord

Teate alaliik: 16

Teate saatmise kuupäev: 24/06/2026 08:39:55 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Teate saatmise kuupäev (eSender): 24/06/2026 08:39:56 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Keeled, milles käesolev teade on ametlikult kättesaadav: soome keel

Teate avaldamise number: 433489-2026

ELT S väljaande number: 120/2026

Avaldamise kuupäev: 25/06/2026