

## 433489-2026 - Concurso

Finlândia – Serviços de administração de propriedades não residenciais – Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoidon hankinta

OJ S 120/2026 25/06/2026

Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal - Anúncio de alteração  
Serviços

### 1. Adquirente

---

#### 1.1. Adquirente

Nome oficial: Oulun kaupunki

Correio eletrónico: [sakari.kela@ouka.fi](mailto:sakari.kela@ouka.fi)

Forma jurídica do adquirente: Autoridade local

Atividade da autoridade adjudicante: Habitação e equipamentos coletivos

### 2. Procedimento

---

#### 2.1. Procedimento

Título: Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoidon hankinta

Descrição: Oulun Tilapalvelut -liikelaitos, jatkossa tässä tarjouspyynnössä myös "Tilaaaja", pyytää tarjoustä kiinteistönhoidosta 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 liitteessä olevaan excel -tarjouslomakkeeseen alla oleville hintatekijöille: - Kiinteistönhoito - 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. Tilaaaja voi tarvittaessa pyytää 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](mailto:markku.rajala@ouka.fi). Yhteyshenkilö kiinteistökierron 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. Tarjouspyynnön liitteessä olevat 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.

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 do procedimento: ce6a3c54-5abb-4138-8d7d-4d2c4c6c0a6a

Identificador interno: OUKA/3203/02.08.01/2026

Tipo de procedimento: Aberto

O procedimento é acelerado: não

Principais características do processo: 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. Finalidade

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70332000 Serviços de administração de propriedades não residenciais

#### 2.1.2. Local de execução

País: Finlândia

Em qualquer lugar do país em causa

#### 2.1.4. Informações gerais

Informações adicionais: 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 hävytetty 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:**

Diretiva 2014/24/UE

**2.1.5. Condições do concurso**

**Condições de apresentação:**

Número máximo de lotes para os quais um proponente pode apresentar propostas: 3

**Condições do contrato:**

Número máximo de lotes que podem ser adjudicados a um proponente no quadro de um contrato: 3

**2.1.6. Motivos de exclusão**

Fontes dos motivos de exclusão: Documento europeu único de contratação pública (DEUCP)

## 5. Lote

---

**5.1. Lote: LOT-0001**

Título: Alue 1

Descrição: Kiiminki-Haukipudas kohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Identificador interno: 1-0

**5.1.1. Finalidade**

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70332000 Serviços de administração de propriedades não residenciais

**5.1.2. Local de execução**

País: Finlândia  
Em qualquer lugar do país em causa

**5.1.3. Duração estimada**

Data de início: 01/01/2027

Data de fim da duração: 31/12/2028

**5.1.6. Informações gerais**

**Participação reservada:**

A participação não está reservada.

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): não

Este concurso também é adequado para as pequenas e médias empresas (PME): sim

**5.1.9. Critérios de seleção**

Fontes dos critérios de seleção: Documento europeu único de contratação pública (DEUCP)

**5.1.10. Critérios de adjudicação**

**Critério:**

Tipo: Preço

Nome: hinta

Descrição: hinta

**5.1.11. Documentos do concurso**

Prazo para solicitar informações adicionais: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Endereço dos documentos do concurso: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

**5.1.12. Condições do concurso**

**Condições de apresentação:**

Apresentação por via eletrónica: Necessário

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

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: finlandês

Catálogo eletrónico: Não autorizado

Os proponentes podem apresentar mais do que uma proposta: Não autorizado

Prazo para a receção das propostas: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Duração durante a qual a proposta deve permanecer válida: 6 Meses

**Informações sobre a abertura pública:**

Data de abertura: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

**Condições do contrato:**

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido: Não

Faturação eletrónica: Necessário

Serão utilizadas encomendas eletrónicas: sim

Será utilizado o pagamento eletrónico: sim

**5.1.15. Técnicas**

**Acordo-quadro:**

Acordo-quadro, sem reabertura de concurso

Número máximo de participantes: 3

**Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:**

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

**5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso**

Instância de recurso: Markkinaoikeus

Informações sobre os prazos de recurso: 14 vrk hankintapäätöksen tiedonannosta.

Organização que fornece mais informações sobre os procedimentos de recurso: Oulun kaupunki

**5.1. Lote: LOT-0002**

Título: Alue 2

Descrição: Kanta Oulu pohjoiskohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Identificador interno: 2-1

**5.1.1. Finalidade**

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70332000 Serviços de administração de propriedades não residenciais

**5.1.2. Local de execução**

País: Finlândia

Em qualquer lugar do país em causa

**5.1.3. Duração estimada**

Data de início: 01/01/2027

Data de fim da duração: 31/12/2028

**5.1.6. Informações gerais**

**Participação reservada:**

A participação não está reservada.

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): não

Este concurso também é adequado para as pequenas e médias empresas (PME): sim

**5.1.9. Critérios de seleção**

Fontes dos critérios de seleção: Documento europeu único de contratação pública (DEUCP)

**5.1.10. Critérios de adjudicação**

**Critério:**

Tipo: Preço

Nome: hinta

Descrição: hinta

**5.1.11. Documentos do concurso**

Prazo para solicitar informações adicionais: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Endereço dos documentos do concurso: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

**5.1.12. Condições do concurso**

**Condições de apresentação:**

Apresentação por via eletrónica: Necessário

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

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: finlandês

Catálogo eletrónico: Não autorizado

Os proponentes podem apresentar mais do que uma proposta: Não autorizado

Prazo para a receção das propostas: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Duração durante a qual a proposta deve permanecer válida: 6 Meses

**Informações sobre a abertura pública:**

Data de abertura: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

**Condições do contrato:**

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido: Não

Faturação eletrónica: Permitido

Serão utilizadas encomendas eletrónicas: sim

Será utilizado o pagamento eletrónico: sim

**5.1.15. Técnicas**

**Acordo-quadro:**

Acordo-quadro, sem reabertura de concurso

Número máximo de participantes: 3

**Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:**

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

**5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso**

Instância de recurso: Markkinaoikeus

Informações sobre os prazos de recurso: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

Organização que fornece mais informações sobre os procedimentos de recurso: Oulun kaupunki

**5.1. Lote: LOT-0003**

Título: Alue 3

Descrição: Kanta Oulu eteläkohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Identificador interno: 3-2

**5.1.1. Finalidade**

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70332000 Serviços de administração de propriedades não residenciais

**5.1.2. Local de execução**

País: Finlândia

Em qualquer lugar do país em causa

**5.1.3. Duração estimada**

Data de início: 01/01/2027

Data de fim da duração: 31/12/2028

**5.1.6. Informações gerais**

**Participação reservada:**

A participação não está reservada.

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): não  
Este concurso também é adequado para as pequenas e médias empresas (PME): sim

#### **5.1.9. Critérios de seleção**

Fontes dos critérios de seleção: Documento europeu único de contratação pública (DEUCP)

#### **5.1.10. Critérios de adjudicação**

##### **Critério:**

Tipo: Preço

Nome: hinta

Descrição: hinta

#### **5.1.11. Documentos do concurso**

Prazo para solicitar informações adicionais: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Endereço dos documentos do concurso: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

#### **5.1.12. Condições do concurso**

##### **Condições de apresentação:**

Apresentação por via eletrónica: Necessário

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

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: finlandês

Catálogo eletrónico: Não autorizado

Os proponentes podem apresentar mais do que uma proposta: Não autorizado

Prazo para a receção das propostas: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Duração durante a qual a proposta deve permanecer válida: 6 Meses

##### **Informações sobre a abertura pública:**

Data de abertura: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

##### **Condições do contrato:**

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido: Não

Faturação eletrónica: Permitido

Serão utilizadas encomendas eletrónicas: sim

Será utilizado o pagamento eletrónico: sim

#### **5.1.15. Técnicas**

##### **Acordo-quadro:**

Acordo-quadro, sem reabertura de concurso

Número máximo de participantes: 3

##### **Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:**

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

#### **5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso**

Instância de recurso: Markkinaoikeus

Informações sobre os prazos de recurso: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

## **8. Organizações**

---

### **8.1. ORG-0001**

Nome oficial: Oulun kaupunki  
Número de registo: 0187690-1  
Departamento: Oulun Tilapalvelut liikelaitos  
Endereço postal: Solistinkatu 2  
Cidade: Oulu  
Código postal: 90140  
Subdivisão do país (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)  
País: Finlândia  
Ponto de contacto: Sakari Kela  
Correio eletrónico: [sakari.kela@ouka.fi](mailto:sakari.kela@ouka.fi)  
Telefone: +358 447032785  
Endereço Internet: <https://www.ouka.fi/tilapalvelut>

**Funções desta organização:**

Adquirente

Organização que fornece mais informações sobre os procedimentos de recurso

**8.1. ORG-0002**

Nome oficial: Markkinaoikeus  
Número de registo: 3006157-6  
Endereço postal: Radanrakentajantie 5  
Cidade: Helsinki  
Código postal: 00520  
Subdivisão do país (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)  
País: Finlândia  
Correio eletrónico: [markkinaoikeus@oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus@oikeus.fi)  
Telefone: +358 295643300  
Endereço Internet: <https://www.markkinaoikeus.fi>

**Funções desta organização:**

Instância de recurso

**8.1. ORG-0003**

Nome oficial: Hansel Oy (Hilma)  
Número de registo: FI09880841  
Endereço postal: Mannerheiminaukio 1a  
Cidade: Helsinki  
Código postal: 00100  
Subdivisão do país (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)  
País: Finlândia  
Ponto de contacto: eSender  
Correio eletrónico: [tekninen@hankintailmoitukset.fi](mailto:tekninen@hankintailmoitukset.fi)  
Telefone: 029 55 636 30  
Endereço Internet: <http://hankintailmoitukset.fi>

**Funções desta organização:**

TED eSender

## 10. Alteração

---

Versão do anúncio anterior a alterar

:

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

Principal motivo da alteração

:

Informações atualizadas

Descrição

:

Tarjousaikaa jatkettu kaksi viikkoa uusien lisäliitteiden vuoksi.

**10.1. Alteração**

Identificador da secção: LOT-0001

**10.1. Alteração**

Identificador da secção: LOT-0002

**10.1. Alteração**

Identificador da secção: LOT-0003

## Informações sobre o anúncio

---

Identificador/versão do anúncio: 26ee7630-eb84-4515-aa86-1b772cc325a5 - 01

Tipo de formulário: Concurso

Tipo de anúncio: Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal

Subtipo de anúncio: 16

Data de envio do anúncio: 24/06/2026 08:39:55 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Data de envio do anúncio eSender: 24/06/2026 08:39:56 (UTC+00:00) hora da Europa Ocidental, GMT

Línguas em que o presente anúncio está oficialmente disponível: finlandês

Número de publicação do anúncio: 433489-2026

N.º de edição do JO S: 120/2026

Data de publicação: 25/06/2026