

433489-2026 - Javni razpis

Finska – Storitve poslovanja z nestanovanjskimi nepremičninami – Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

OJ S 120/2026 25/06/2026

Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev - Obvestilo o spremembi obvestila Storitve

1. Kupec

1.1. Kupec

Uradno ime: Oulun kaupunki

E-naslov: sakari.kela@ouka.fi

Pravna vrsta kupca: Lokalni organ

Dejavnost javnega naročnika: Stanovanjske zadeve in prostorsko načrtovanje

2. Postopek

2.1. Postopek

Naslov: Oulun Tilapalvelut - Kiinteistöhoiton hankinta

Opis: Oulun Tilapalvelut -liikelaitos, jatkossa tässä tarjouspyynnössä myös "Tilaaaja", pyytää tarjousta kiinteistöhoidosta 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: - 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. 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. Tarjouspyynnön liitteenä 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.

Identifikator postopka: ce6a3c54-5abb-4138-8d7d-4d2c4c6c0a6a

Notranji identifikator: OUKA/3203/02.08.01/2026

Vrsta postopka: Odprti postopek

Postopek je pospešen: ne

Glavne značilnosti postopka: 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. Nimen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 70332000 Storitve poslovanja z nestanovanjskimi nepremičninami

2.1.2. Kraj izvajanja

Država: Finska

Kjer koli v določeni državi

2.1.4. Splošne informacije

Dodatne informacije: 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 häviytetty 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 tähttyminen 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.

Pravna podlaga:

Direktiva 2014/24/EU

2.1.5. Pogoji javnega naročila

Pogoji za predložitev:

Največje število sklopov, za katere lahko en ponudnik predloži ponudbe: 3

Pogoji javnega naročila:

Največje število sklopov, za katere se javna naročila lahko oddajo enemu ponudniku: 3

2.1.6. Razlogi za izključitev

Viri izključitvenih razlogov: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5. Sklop

5.1. Sklop: LOT-0001

Naslov: Alue 1

Opis: Kiiminki-Haukipudas kohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Notranji identifikator: 1-0

5.1.1. Nimen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 70332000 Storitve poslovanja z nestanovanjskimi nepremičninami

5.1.2. Kraj izvajanja

Država: Finska

Kjer koli v določeni državi

5.1.3. Predvideno trajanje

Datum začetka: 01/01/2027

Datum zaključka trajanja: 31/12/2028

5.1.6. Splošne informacije

Pridržana udeležba:

Udeležba ni pridržana.

Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: ne

To javno naročilo je primerno tudi za mala in srednja podjetja (MSP): da

5.1.9. Merila za izbor

Viri izbirnih kriterijev: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila

Merilo:

Vrsta: Cena

Ime: hinta

Opis: hinta

5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila

Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Pogoji javnega naročila

Pogoji za predložitev:

Elektronska predložitev: Obvezno

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

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: finščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Ponudniki lahko predložijo več kot eno ponudbo: Ni dovoljeno

Rok za prejem ponudb: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Obdobje, v katerem mora ponudba ostati veljavna: 6 Meseci

Informacije o javnem odpiranju:

Datum odprtja: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Pogoji javnega naročila:

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščitenega zaposlovanja: Ne

Elektronsko izdajanje računov: Obvezno

Uporabljen bo elektronsko naročanje: da

Uporabljen bo elektronsko plačevanje: da

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Okvirni sporazum brez ponovnega odpiranja konkurence

Največje število udeležencev: 3

Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:

Ni dinamičnega nabavnega sistema

5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija

Organizacija za revizijo: Markkinaoikeus

Informacije o rokih za revizijo: 14 vrk hankintapäätöksen tiedonannosta.

Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih: Oulun kaupunki

5.1. Sklop: LOT-0002

Naslov: Alue 2

Opis: Kanta Oulu pohjoiskohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Notranji identifikator: 2-1

5.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 70332000 Storitve poslovanja z nestanovanjskimi nepremičninami

5.1.2. Kraj izvajanja

Država: Finska

Kjer koli v določeni državi

5.1.3. Predvideno trajanje

Datum začetka: 01/01/2027

Datum zaključka trajanja: 31/12/2028

5.1.6. Splošne informacije

Pridržana udeležba:

Udeležba ni pridržana.

Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: ne

To javno naročilo je primerno tudi za mala in srednja podjetja (MSP): da

5.1.9. Merila za izbor

Viri izbirnih kriterijev: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila

Merilo:

Vrsta: Cena

Ime: hinta

Opis: hinta

5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila

Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Pogoji javnega naročila

Pogoji za predložitev:

Elektronska predložitev: Obvezno

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

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: finščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Ponudniki lahko predložijo več kot eno ponudbo: Ni dovoljeno
Rok za prejem ponudb: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT
Obdobje, v katerem mora ponudba ostati veljavna: 6 Meseci

Informacije o javnem odpiranju:

Datum odprtja: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Pogoji javnega naročila:

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščitenega zaposlovanja: Ne
Elektronsko izdajanje računov: Dovoljeno
Uporabljeno bo elektronsko naročanje: da
Uporabljeno bo elektronsko plačevanje: da

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Okvirni sporazum brez ponovnega odpiranja konkurence
Največje število udeležencev: 3

Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:

Ni dinamičnega nabavnega sistema

5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija

Organizacija za revizijo: Markkinaoikeus
Informacije o rokih za revizijo: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.
Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih: Oulun kaupunki

5.1. Sklop: LOT-0003

Naslov: Alue 3

Opis: Kanta Oulu eteläkohteet. Kts tarjouspyynnön liitteet.

Notranji identifikator: 3-2

5.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 70332000 Storitve poslovanja z nestanovanjskimi nepremičninami

5.1.2. Kraj izvajanja

Država: Finska

Kjer koli v določeni državi

5.1.3. Predvideno trajanje

Datum začetka: 01/01/2027

Datum zaključka trajanja: 31/12/2028

5.1.6. Splošne informacije

Pridržana udeležba:

Udeležba ni pridržana.

Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: ne

To javno naročilo je primerno tudi za mala in srednja podjetja (MSP): da

5.1.9. Merila za izbor

Viri izbirnih kriterijev: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila

Merilo:

Vrsta: Cena

Ime: hinta

Opis: hinta

5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila

Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 24/07/2026 13:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://tarjouspalvelu.fi/ouka?id=602549&tpk=29ea8056-d67a-4455-b4a2-82027e07a58f>

5.1.12. Pogoji javnega naročila

Pogoji za predložitev:

Elektronska predložitev: Obvezno

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

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: finščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Ponudniki lahko predložijo več kot eno ponudbo: Ni dovoljeno

Rok za prejem ponudb: 14/08/2026 15:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Obdobje, v katerem mora ponudba ostati veljavna: 6 Meseci

Informacije o javnem odpiranju:

Datum odprtja: 17/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Pogoji javnega naročila:

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščitenega zaposlovanja: Ne

Elektronsko izdajanje računov: Dovoljeno

Uporabljen bo elektronsko naročanje: da

Uporabljen bo elektronsko plačevanje: da

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Okvirni sporazum brez ponovnega odpiranja konkurence

Največje število udeležencev: 3

Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:

Ni dinamičnega nabavnega sistema

5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija

Organizacija za revizijo: Markkinaoikeus

Informacije o rokih za revizijo: 14 vrk hankintapäätöksen tiedoksiannosta.

8. Organizacije

8.1. ORG-0001

Uradno ime: Oulun kaupunki

Registrska številka: 0187690-1

Služba: Oulun Tilapalvelut liikelaitos

Poštni naslov: Solistinkatu 2

Mesto: Oulu

Poštna številka: 90140

Podregija države (NUTS): Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)

Država: Finska

Kontaktna točka: Sakari Kela

E-naslov: sakari.kela@ouka.fi

Tel.: +358 447032785

Spletni naslov: <https://www.ouka.fi/tilapalvelut>

Vloge te organizacije:

Kupec

Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih

8.1. ORG-0002

Uradno ime: Markkinaoikeus

Registrska številka: 3006157-6

Poštni naslov: Radanrakentajantie 5

Mesto: Helsinki

Poštna številka: 00520

Podregija države (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Država: Finska

E-naslov: markkinaoikeus@oikeus.fi

Tel.: +358 295643300

Spletni naslov: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Vloge te organizacije:

Organizacija za revizijo

8.1. ORG-0003

Uradno ime: Hansel Oy (Hilma)

Registrska številka: FI09880841

Poštni naslov: Mannerheiminaukio 1a

Mesto: Helsinki

Poštna številka: 00100

Podregija države (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Država: Finska

Kontaktna točka: eSender

E-naslov: tekninen@hankintailmoitukset.fi

Tel.: 029 55 636 30

Spletni naslov: <http://hankintailmoitukset.fi>

Vloge te organizacije:

TED eSender

10. Sprememba

Različica prejšnjega obvestila, ki se spreminja

:

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

Glavni razlog za spremembo

:

Posodobitev informacij

Opis

:

Tarjousaikaa jatkettu kaksi viikkoa uusien lisäliitteiden vuoksi.

10.1. Sprememba

Identifikator oddelka: LOT-0001

10.1. Sprememba

Identifikator oddelka: LOT-0002

10.1. Sprememba

Identifikator oddelka: LOT-0003

Informacije o obvestilu

Identifikator/različica obvestila: 26ee7630-eb84-4515-aa86-1b772cc325a5 - 01

Vrsta obrazca: Javni razpis

Vrsta obvestila: Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev

Podvrsta obvestila: 16

Datum pošiljanja obvestila: 24/06/2026 08:39:55 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Datum pošiljanja obvestila (ePošiljatelja): 24/06/2026 08:39:56 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Jeziki, v katerih je uradno dostopno to obvestilo: finščina

Številka objave obvestila: 433489-2026

Številka izdaje UL S: 120/2026

Datum objave: 25/06/2026