

91705-2026 - Konkurrenssättning

Finland – Hotelltjänster – Eurajoen kunta hakee palveluntuottajaa Vuojoen kartanolle

OJ S 27/2026 09/02/2026

Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem

Tjänster

1. Upphandlare

1.1. Upphandlare

Officiellt namn: Eurajoen kunta

E-postadress: kirjaamo@eurajoki.fi

Köparens rättsliga status: Regional myndighet

Den upphandlande myndighetens verksamhet: Allmän offentlig förvaltning

1.1. Upphandlare

Officiellt namn: Markkinaoikeus

E-postadress: markkinaoikeus@oikeus.fi

Köparens rättsliga status: Regional myndighet

Den upphandlande myndighetens verksamhet: Allmän offentlig förvaltning

2. Förfarande

2.1. Förfarande

Titel: Eurajoen kunta hakee palveluntuottajaa Vuojoen kartanolle

Beskrivning: Eurajoen kunta hakee palveluntuottajaa hoitamaan Vuojoen kartanon tilavaroja, majoitustoimintaa, puhtaanapitoa, markkinointia, asiakaspalvelua sekä mahdollisesti muuta tiloihin liittyvää toimintaa. Kunta pyytää tarjouksia Vuojoen kartanon tilojen käyttöoikeuden vuosivuokrasta, kaikki hankinta-asiakirjoissa mainitut palvelut, vastuut ja velvoitteet huomioiden. Vuojoen kartano sijaitsee osoitteessa Kartanontie 28, 27100 Eurajoki. Tilaaja edellyttää tarjouksen tekemiseksi kohteeseen tutustumisen paikan päällä sovittuna kohdekierrosaikana Eurajoen kunnan edustajan läsnä ollessa. Velvoittava kohdekierros pidetään kohteessa maanantaina 16.2.2026 klo 16.00 alkaen. Ilmoittautuminen esittelyyn on tehtävä sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@eurajoki.fi sunnuntaina 15.2.2026 klo 23.00 mennessä. Osallistuminen yllä mainittuun kohdekierrokseen paikan päällä, hankintayksikön edustajan läsnä ollessa on hankinnassa ehdoton vaatimus. Tarjousta ei voida hyväksyä ilman esittelykierrokselle osallistumista. Tarjouspyynnöllä pyydetään tarjousta Vuojoen kartanon seuraavien toimintojen kokonaisvaltaisesta hoitamisesta: 1. Tilavarausten hallinta • tapahtuma-, kokous-, majoitus- ja saunatilojen varauksien hoitaminen ja niiden markkinointi • avainhallinta • asiakaspalvelu tilavarauksiin liittyen • tilojen esittely ja avustavat muut palvelut • yhteistyö ravintolapalveluyrittäjän, kunnan sekä eri toimijoiden kanssa 2. Majoitustoiminta • majoitusvaraukset ja kaikki niihin liittyvät toiminnot sekä viranomaistahojen vaatimat toimenpiteet • avainten hallinta ja niihin liittyvät tehtävät • liinavaatteiden, peittojen ja tyynyjen hankinta sekä niihin liittyvä liinavaate- ja pyykkihuolto, matot 3. Puhtaanapito • kaikkien sopimuksen piiriin kuuluvien tilojen ylläpitosiivous (kunta pyytää tarjousta liitteen mukaisen palvelukuvauksen perusteella tilojen ylläpitosiivouksesta) • kaikkien varattavien tilojen käytön jälkeinen siivous, yrittäjä huomioi tilavaraushinnoissaan tämän 4. Markkinointi ja myynti sekä asiakaspalvelu • kartanon palveluiden ja tilojen markkinointi eri kanavissa • verkkosivujen ja sosiaalisen median sisällön tuotanto • myynti- ja markkinointikampanjoiden suunnittelu ja

toteutus • yhteistyöverkostojen luominen, ylläpito ja kehittäminen Hankinnan tavoitteena on varmistaa Vuojoen kartanon palveluiden ja tilojen laadukas, tehokas ja asiakaslähtöinen toimintojen toteutus ympäri vuoden. Vastuut ja velvoitteet sekä siivouksen ylläpitotasokuvaukset on määriteltä tarkemmin erillisessä liitteessä. Tämä tarjouspyyntö ei pidä sisällään ravintolapalveluja, koska Vuojoen kartanon keittiö- ja tarjoilutilat on vuokrattu toiselle yrittäjälle. Palvelun tuottajalla tulee olla riittävät valmiudet tuottaa tarjouspyynnössä mainitut palvelut. Tilaaja odottaa tarjoajalta alueen ja tilojen kehittämistoimia aktiivisen markkinoinnin ohella, kunnan omat tilatarpeet huomioiden. • Tarjouspyynnössä eritelty, mitkä tilat kuuluvat hankinnan piiriin • Yrittäjä saa itse määritellä tilojen tilavuokrahinnat -> yrittäjälle tuloa • Kunta tarjoaa Timmi tilavarausjärjestelmän yrittäjän käyttöön ja sitä tulee hyödyntää kaikissa tilavarauksissa. • Kunnan tapahtumia keskimäärin 5-10 per vuosi, sisällytettävä tarjoukseen. Tilaajan tarjoamat edellytykset : • synergiaetu tiloissa toimivan ravintolapalveluyrittäjän kanssa • yhteistyö kunnan toimijoiden kanssa mm. matkailu, kulttuuri- ja vapaa-aika • kunnan tapahtumakalenteri sekä Visit Eurajoki sivusto • Eurajoen kunta sitoutuu tekemään Vuojoen kartanon tunnettavuuden edistämiseksi markkinointiyhteistyötä palvelun tuottajan kanssa erikseen sovittavalla tavalla Palveluntuottajan kilpailutus tehdään avoimella menettelyllä, hankintalain (1397/2016) kansallisen kynnysarvon alittavana käyttöoikeussopimuksena. Hankinnan arvo ei ylitä kansallista kynnysarvoa ja siten kyseessä on pienhankinta, joihin ei sovelleta hankintalakia. Sopimuskausi: 1.5.2026 – 30.4.2029, jonka jälkeen on mahdollisuus 3 vuoden option. Option käytöstä tehdään erillinen päätös. Irtisanomisajat ovat molemmin puolin 6 kk.

Förfarandets identifierare: 77203175-c1b8-428a-86cf-882d3632725f

Intern identifierare: 595106

Typ av förfarande: Öppet

Förfarandet är påskyndat: nej

Förfarandets viktigaste kännetecken: Hankintamallina on käyttöoikeussopimus, palveluntuottaja maksaa tilojen käyttöoikeudesta vuokraa, hoitaa Vuojoen kartanon tarjouspyynnössä mainitut toiminnot, saaden niihin liittyvästä liiketoiminnasta tulovirtaa. Hankinnan arvo ei ylitä käyttöoikeussopimusten kansallista kynnysarvoa ja siten kyseessä on pienhankinta, joihin ei sovelleta hankintalakia.

2.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Tjänster

Huvudklassificering (cpv): 55100000 Hotelltjänster

2.1.2. Leveransplats

Del av land (NUTS): Satakunta (FI196)

Land: Finland

Kompletterande information: Vuojoen kartano, osoitteessa Kartanontie 28, 27100 Eurajoki

2.1.4. Allmänna upplysningar

Kompletterande information: Tietoa Vuojoen kartanosta Vuojoen kartano on yksi Suomen merkittävimmistä empiretyylisistä kartanoista ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Arkkitehti Carl Ludvig Engelin suunnittelema kartano valmistui vuonna 1836 kapteeni Lars Magnus Björkenheimin kodiksi, ja sen päärakennus, puisto ja jylhä kuusikuja edustavat suomalaisen kartanoarkkitehtuurin huippua. Koska Vuojoen kartano on Eurajoen kunnalle kulttuurihistoriallisesti merkittävä, haluaa kunta kehittää sen tilojen ja ympäristön käyttöä yhteistyössä tulevan palveluntuottajan kanssa. Lisäksi palveluntuottajan tulee ottaa huomioon kaikessa toiminnassaan alueen arvokkuus. Varsinais-Suomen Ely-keskus on laittanut vireille Vuojoen kartanon suojelemisen rakennusperintölain (498/2010) perusteella ja on pyytänyt asiasta lausuntoa Museovirastolta. Tarjouspyynnön liitteenä ehdotukset

suojelumääräyksistä tiedoksi tarjoajille. Tarjouspyyntöön sisältyvät Vuojoen kartanon tilat • Päärakennuksen 1. ja 2. krs (pl. ravintolapalveluyrittäjälle vuokratut tilat) • Itäinen flyygeli (näyttelytila ja auditorio, pl. 2 varastotilaa säätiöllä ja 1 kunnan matkailuinfolla) • Läntinen flyygeli (majoitustilat kahdeksan (8) huonetta, 15 vuodepaikkaa) • Orangeria (sis. sauna- ja pesutilat, pienen keittiön ja kokoushuoneet).

Rättslig grund:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Uteslutningsgrunder

Källor till uteslutningsgrunder: Upphandlingsdokument

5. Del (anbudsområde)

5.1. Del (anbudsområde): LOT-0000

Titel: Eurajoen kunta hakee palveluntuottajaa Vuojoen kartanolle

Beskrivning: Eurajoen kunta hakee palveluntuottajaa hoitamaan Vuojoen kartanon tilavaroja, majoitustoimintaa, puhtaanapitoa, markkinointia, asiakaspalvelua sekä mahdollisesti muuta tiloihin liittyvää toimintaa. Kunta pyytää tarjouksia Vuojoen kartanon tilojen käyttöoikeuden vuosivuokrasta, kaikki hankinta-asiakirjoissa mainitut palvelut, vastuut ja velvoitteet huomioiden. Vuojoen kartano sijaitsee osoitteessa Kartanontie 28, 27100 Eurajoki. Tilaaja edellyttää tarjouksen tekemiseksi kohteeseen tutustumisen paikan päällä sovittuna kohdekierrosaikana Eurajoen kunnan edustajan läsnä ollessa. Velvoittava kohdekierros pidetään kohteessa maanantaina 16.2.2026 klo 16.00 alkaen. Ilmoittautuminen esittelyyn on tehtävä sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@eurajoki.fi sunnuntaina 15.2.2026 klo 23.00 mennessä. Osallistuminen yllä mainittuun kohdekierrokseen paikan päällä, hankintayksikön edustajan läsnä ollessa on hankinnassa ehdoton vaatimus. Tarjoustusta ei voida hyväksyä ilman esittelykierrokselle osallistumista. Tarjouspyynnöllä pyydetään tarjoustusta Vuojoen kartanon seuraavien toimintojen kokonaisvaltaisesta hoitamisesta: 1. Tilavarausten hallinta • tapahtuma-, kokous-, majoitus- ja saunatilojen varauksien hoitaminen ja niiden markkinointi • avainhallinta • asiakaspalvelu tilavarauksiin liittyen • tilojen esittely ja avustavat muut palvelut • yhteistyö ravintolapalveluyrittäjän, kunnan sekä eri toimijoiden kanssa 2. Majoitustoiminta • majoitusvaraukset ja kaikki niihin liittyvät toiminnot sekä viranomaistahojen vaatimat toimenpiteet • avainten hallinta ja niihin liittyvät tehtävät • liinavaatteiden, peittojen ja tynyjen hankinta sekä niihin liittyvä liinavaate- ja pyykkihuolto, matot 3. Puhtaanapito • kaikkien sopimuksen piiriin kuuluvien tilojen ylläpitosiivous (kunta pyytää tarjoustusta liitteen mukaisen palvelukuvauksen perusteella tilojen ylläpitosiivouksesta) • kaikkien varattavien tilojen käytön jälkeinen siivous, yrittäjä huomioi tilavaraushinnoissaan tämän 4. Markkinointi ja myynti sekä asiakaspalvelu • kartanon palveluiden ja tilojen markkinointi eri kanavissa • verkkosivujen ja sosiaalisen median sisällön tuotanto • myynti- ja markkinointikampanjoiden suunnittelu ja toteutus • yhteistyöverkostojen luominen, ylläpito ja kehittäminen Hankinnan tavoitteena on varmistaa Vuojoen kartanon palveluiden ja tilojen laadukas, tehokas ja asiakaslähtöinen toimintojen toteutus ympäri vuoden. Vastuut ja velvoitteet sekä siivouksen ylläpitotasokuvaukset on määritelty tarkemmin erillisessä liitteessä. Tämä tarjouspyyntö ei pidä sisällään ravintolapalveluja, koska Vuojoen kartanon keittiö- ja tarjoilutilat on vuokrattu toiselle yrittäjälle. Palvelun tuottajalla tulee olla riittävät valmiudet tuottaa tarjouspyynnössä mainitut palvelut. Tilaaja odottaa tarjoajalta alueen ja tilojen kehittämistoimia aktiivisen markkinoinnin ohella, kunnan omat tilatarpeet huomioiden. • Tarjouspyynnössä eritelty, mitkä tilat kuuluvat hankinnan piiriin • Yrittäjä saa itse määritellä tilojen tilavuokrahinnat -> yrittäjälle tuloa • Kunta tarjoaa Timmi tilavarausjärjestelmän yrittäjän käyttöön ja sitä tulee hyödyntää kaikissa tilavarauksissa. • Kunnan tapahtumia keskimäärin 5-10 per vuosi, sisällytettävä tarjoukseen.

Tilaajan tarjoamat edellytykset : • synergiaetu tiloissa toimivan ravintolapalveluyrittäjän kanssa • yhteistyö kunnan toimijoiden kanssa mm. matkailu, kulttuuri- ja vapaa-aika • kunnan tapahtumakalenteri sekä Visit Eurajoki sivusto • Eurajoen kunta sitoutuu tekemään Vuojoen kartanon tunnettavuuden edistämiseksi markkinointiyhteistyötä palvelun tuottajan kanssa erikseen sovittavalla tavalla Palveluntuottajan kilpailutus tehdään avoimella menettelyllä, hankintalain (1397/2016) kansallisen kynnysarvon alittavana käyttöoikeussopimuksena. Hankinnan arvo ei ylitä kansallista kynnysarvoa ja siten kyseessä on pienhankinta, joihin ei sovelleta hankintalakia. Sopimuskausi: 1.5.2026 – 30.4.2029, jonka jälkeen on mahdollisuus 3 vuoden option. Option käytöstä tehdään erillinen päätös. Irtisanomisajat ovat molemmin puolin 6 kk.

Intern identifierare: 595106

5.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Tjänster

Huvudklassificering (cpv): 55100000 Hotelltjänster

5.1.2. Leveransplats

Del av land (NUTS): Satakunta (FI196)

Land: Finland

Kompletterande information: Vuojoen kartano, osoitteessa Kartanontie 28, 27100 Eurajoki

5.1.3. Uppskattad löptid

Startdatum: 01/05/2026

Slutdatum för varaktighet: 30/04/2032

5.1.6. Allmänna upplysningar

Reserverad upphandling:

Deltagande är inte reserverat.

Upphandlingsprojekt som inte finansieras med EU-medel

Upphandlingen omfattas av Världshandelsorganisationens avtal om offentlig upphandling, GPA : nej

Upphandlingen är också lämplig för små och medelstora företag: ja

Kompletterande information: Tietoa Vuojoen kartanosta Vuojoen kartano on yksi Suomen merkittävimmistä empiretyylisistä kartanoista ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Arkkitehti Carl Ludvig Engelin suunnittelema kartano valmistui vuonna 1836 kapteeni Lars Magnus Björkenheimin kodiksi, ja sen päärakennus, puisto ja jylhä kuusikuja edustavat suomalaisen kartanoarkkitehtuurin huippua. Koska Vuojoen kartano on Eurajoen kunnalle kulttuurihistoriallisesti merkittävä, haluaa kunta kehittää sen tilojen ja ympäristön käyttöä yhteistyössä tulevan palveluntuottajan kanssa. Lisäksi palveluntuottajan tulee ottaa huomioon kaikessa toiminnassaan alueen arvokkuus. Varsinais-Suomen Ely-keskus on laittanut vireille Vuojoen kartanon suojelemisen rakennusperintölain (498/2010) perusteella ja on pyytänyt asiasta lausuntoa Museovirastolta. Tarjouspyynnön liitteenä ehdotukset suojelumääräyksistä tiedoksi tarjoajille. Tarjouspyyntöön sisältyvät Vuojoen kartanon tilat • Päärakennuksen 1. ja 2. krs (pl. ravintolapalveluyrittäjälle vuokratut tilat) • Itäinen flyygeli (näyttelytila ja auditorio, pl. 2 varastotilaa säätiöllä ja 1 kunnan matkailufolla) • Läntinen flyygeli (majoitustilat kahdeksan (8) huonetta, 15 vuodepaikkaa) • Orangeria (sis. sauna- ja pesutilat, pienen keittiön ja kokoushuoneet).

5.1.9. Urvalskriterier

Källor till urvalskriterier: Upphandlingsdokument

5.1.10. Tilldelningskriterier

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Namn: Laatu

Beskrivning: Hankinta-asiakirjojen mukaisesti

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 60

Kriterium:

Typ: Pris

Namn: Kokonaisvuosivuokra (alv 0%)

Beskrivning: Hankinta-asiakirjojen mukaisesti

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 40

5.1.11. Upphandlingsdokument

Sista dag för att begära kompletterande information: 17/02/2026 10:00:00 (UTC+00:00)

Västeuropeisk tid

Adress till upphandlingsdokumenten: <https://tarjouspalvelu.fi/eurajoki?id=595106&tpk=90765943-b958-42b2-9ad1-3b98b958a475>

5.1.12. Upphandlingsvillkor**Villkor för inlämning:**

Elektronisk inlämning: Krävs

Adress för inlämning: <https://tarjouspalvelu.fi/eurajoki?id=595106&tpk=90765943-b958-42b2-9ad1-3b98b958a475>

De språk som kan användas i anbudet eller anbudsansökningarna: finska

Elektronisk katalog: Ej tillåten

Anbudsgivare får lämna in fler än ett anbud: Ej tillåten

Tidsfrist för mottagande av anbud: 25/02/2026 10:00:00 (UTC+00:00) Västeuropeisk tid

Varaktighet under vilken anbudet måste förbli giltigt: 4 Månader

Information om offentlig anbudsöppning:

Öppningsdatum: 25/02/2026 10:02:00 (UTC+00:00) Västeuropeisk tid

Kontraktsvillkor:

Kontraktet måste genomföras inom ramen för program för skyddad anställning: Nej

Elektronisk fakturering: Tillåten

Elektronisk beställning kommer att användas: nej

Elektronisk betalning kommer att användas: ja

5.1.15. Metoder**Ramavtal:**

Upphandlingen avser inte ett ramavtal

Information om det dynamiska inköpssystemet:

Upphandlingen avser inte ett dynamiskt inköpssystem

5.1.16. Kompletterande information, medling och prövning

Prövningsorganisation: Markkinaoikeus

Information om tidsfrist för prövning: Kansallisten kynnysarvojen alittavien (pienhankintojen) hankintojen sääntelyn mukaisesti: 14 päivää tiedoksisaannista.

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officiellt namn: Eurajoen kunta
Registreringsnummer: 0132322-3
Postadress: Kalliotie 5
Ort: Eurajoki
Postnummer: 27100
Del av land (NUTS): Satakunta (FI196)
Land: Finland
Kontaktpunkt: Eurajoen kunta / kirjaamo
E-postadress: kirjaamo@eurajoki.fi
Tfn: +358 443124412
Webbadress: <http://www.eurajoki.fi>

Den här organisationens roller:

Upphandlare
Gruppledare

8.1. ORG-0002

Officiellt namn: Markkinaoikeus
Registreringsnummer: 3006157-6
Postadress: Radanrakentajantie 5
Ort: Helsinki
Postnummer: 00520
Del av land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Land: Finland
E-postadress: markkinaoikeus@oikeus.fi
Tfn: +358 295643300
Webbadress: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Den här organisationens roller:

Upphandlare
Prövningsorganisation

8.1. ORG-0003

Officiellt namn: Hansel Oy (Hilma)
Registreringsnummer: FI09880841
Postadress: Mannerheiminaukio 1a
Ort: Helsinki
Postnummer: 00100
Del av land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Land: Finland
Kontaktpunkt: eSender
E-postadress: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Tfn: 029 55 636 30
Webbadress: <http://hankintailmoitukset.fi>

Den här organisationens roller:

TED eSender

Information om meddelandet

Identifierare/version för meddelandet: 588edaac-99a8-4b47-93b9-b5186923f98e - 01
Formulärtyp: Konkurrensutsättning
Meddelandetyp: Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem

Meddelandets undertyp: 16

Avsändningsdatum för meddelandet: 06/02/2026 07:07:13 (UTC+00:00) Västeuropeisk tid

Datum för avsändning av meddelandet (eSender): 06/02/2026 07:07:25 (UTC+00:00)

Västeuropeisk tid

Språk som det här meddelandet finns officiellt tillgängligt på: finska

Meddelandets publiceringsnummer: 91705-2026

EUT S-nummer: 27/2026

Publiceringsdatum: 09/02/2026