

## **1. Yleistä**

### **1.1. Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu**

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu on Keravan kaupungin omistama vuokratyöyhtiö. Tavoitteemme ei ole tuottaa voittoa. Yhtiön liikevaihto koostuu vuokratuloista ja käyttökorvauksista. Asuntoja ja kiinteistöjä ylläpidetään, huolletaan ja kunnostetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla. Toiminnassamme huomioimme niin asiakkaat, toimintamme laadun, taloudellisuuden, omistajan ja ennen kaikkea pyrimme pitämään kiinteistömme mahdollisimman hyvässä kunnossa ja näin ollen lisäämään asumisviihtyvyyttä. Asuntojen kunnosta pidetään hyvää huolta ja asunnot tarkastetaan asukkaan vaihtuessa ja määräajoin sekä kunnostetaan tarpeen mukaan. Asuntojen kunnostuksen ohella panostamme voimakkaasti kiinteistöjen energiansäästö- ja muuhun korjaustoimintaan energiakustannusten nousun minimoimiseksi ja asumisviihtyvyyden parantamiseksi. Kiinteistökanta on pääosin rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla.

### **1.2. Kilport-palvelu**

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu käyttää tämän hankinnan kilpailuttamisessa sähköistä Kilport -kilpailutuspalvelua. Kilport mahdollistaa kilpailutusprosessin toteuttamisen suljetussa järjestelmässä. Hankinta julkaistaan myös HILMA-ilmoituskanavalla osoitteessa <https://www.hankintailmoitukset.fi>. Hankinta-asiakirjat ovat avoimesti ladattavissa Kilport-palvelusta, osoitteesta <https://kilport.fi>.

## **2. Hankinnan kuvaus**

Tarjouspyyntö koskee hankintayksikön käyttöön tarjottavaa kiinteistönhallinnan ohjelmistoa kaikkine vaadittuine ominaisuuksineen. Palvelu toimitetaan SaaS -palveluna ja se sisältää tarvittavan kapasiteetin, käyttöympäristön, käyttöoikeudet sekä järjestelmän päivitykset, tietoturvan ja ylläpidon. Myös ohjelmiston käyttöönottoprojekti sisältyy hankintaan. Palvelun vähimmäisvaatimukset rajapintavaatimuksineen on kuvattu liitteessä 01 Vaatimuslista.

Tilaajan käsitys palvelun markkinoista on se, että tarjontaa on olemassa ns. puhtaana SaaS-palveluna, ja hankintamenettely koskee tällaisen palvelun hankintaa. Hankittavaan palveluun sisältyy kuitenkin ajatus kehittäjäkumppanuudesta, jossa tilaaja tiedostaa että palvelua ei tarvitse muokata tai räätälöidä tilaajan tarpeisiin, mutta tilaajalla on tarpeita pieniin omiin kehitystöihin todennäköisesti ainakin raportointiominaisuuksien osalta. Kehitystyölle annetaan erillinen tarjoushinta Hintalomakkeella.

### **2.1. Sopimusaika**

Tilaajan toiveena on, että palvelun käyttöönottoprojekti käynnistyisi viimeistään 1.3.2026. Palvelun tuotantokäytön tulee käynnistyä myös mahdollisimman nopeasti, kuitenkin viimeistään 1.7.2026.

Sopimuskausi alkaa sopimusneuvotteluiden perusteella ja kirjallisen hankintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan irtisanoa kumman tahansa osapuolen toimesta kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisen yhteydessä Toimittajalla on velvollisuus tuottaa palvelua myös

irtisanomisajalla eli aikana irtisanomishetkestä (irtisanomishetki on ajankohta, jolloin irtisanominen toimitetaan eli ilmoitus annetaan) sopimussuhteen päättymiseen asti. Toimittaja saa maksun ennen sopimuksen päättymistä suoritetuista palveluista näissä syntyneitä tuotoksia vastaan. Toimittajan on palautettava tilaajan jo mahdollisesti maksamat mahdolliset vuosi- ja kausimaksut siltä osin, kuin ne koskevat sopimuksen päättymisen jälkeistä aikaa.

2 (11)

## **2.2. Hankintamenettely**

**Hankinta toteutetaan hankintalain (1397/2016) 32 § mukaisella avoimella menettelyllä mainitun lain EU-kynnysarvon ylittävänä palveluhankintana. Tarjous kaikkine asiakirjoinaan on tehtävä suomen kielellä. Hankintaan valitaan yksi päävastuullinen toimittaja, joka voi tuottaa osan palveluista alihankintana tai yhteistyössä muiden toimittajien kanssa. Osatarjouksia, rinnakkaisia tarjouksia tai vaihtoehtoisia tarjouksia ei voida hyväksyä.**

Hankintapäätökseen sisältyy hankintayksikölle mahdollisuus valita kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavaksi paras tarjoaja tarjoajan näin halutessa täydentämään palvelusopimuksen toimivuutta myös irtisanomisaikana mikäli hankintapäätöstä oikaistaan tai hankintasopimus irtisanotaan tai puretaan. Korvaava palveluntuottaja valitaan hankintapäätöksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Tarjoajalla on tällaisessa tapauksessa oikeus kieltäytyä hankintasopimuksen allekirjoittamisesta mikäli annettu tarjous ei ole enää tällöin voimassa.

Tarjousten tulee olla sitovana voimassa vähintään kuusi (6) kuukautta tarjouspyynnössä ilmoitetusta viimeisestä tarjouksen sisäänjättöpäivästä lukien. Mikäli hankintasopimuksen allekirjoitus venyy hankintayksiköstä johtuvasta syystä, hankinta-asiakirjoissa esitettyjä aikatauluja voidaan siirtää vastaavasti.

### **2.2.1. Hankintamenettelyn yleisiä periaatteita**

Julkisessa hankinnassa annettu tarjous on tekijäänsä sitova ja velvoittava. Tarjousajan päätyttyä tarjousta ei voi muuttaa eikä yksipuolisesti peruuttaa. Hankintamenettelyyn annettu tarjous sitoo sen antajaa eikä annettua tarjousta voida yksipuolisesti peruttaa sen jälkeen, kun tarjouksen sisältö on tullut tarjouksen vastaanottajan tietoon.

Tarjous on toimitettava hankintayksikölle tarjouspyynnössä ilmoitettuun osoitteeseen, pyydetyllä tavalla ja annetussa määräajassa. Vastuu tarjouksen toimittamisesta oikein on tarjouksen tekijällä. Tarjouksen tulee olla tarjouspyynnön mukainen eikä se saa sisältää omia ehtoja. Vaatimus on ehdoton ja koskee niin tarjoajan soveltuvuutta, tarjouksen sisältöä, pyydettyjä asiakirjoja kuin myös tarjouksen liitteitä.

Mikäli tilaajalla on perusteltu syy olla hyväksymättä yhtään tarjousta, saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tilaajan edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat sellaisiksi ettei tilaaja voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn. Tarjouksen on oltava sisällöltään tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukainen sekä sisällettävä kaikki tarjoajien ja tarjousten arvioinnissa tai vertailussa tarvittavat, pyydetty tiedot. Hankintayksiköllä on velvollisuus hylätä tarjous, joka on tarjouspyynnön vastainen ja vertailukelvoton. Tarjoukseen ei saa liittää omia ehtoja.

Tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan suorittamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen ja lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen Suomessa tai siinä maassa, jossa tarjoajan pääpaikka sijaitsee, voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta. Toimittaja, joka syyllistyy väärin tietojen antamiseen

toimittaessaan tietoja tai, joka ei asetetussa määräajassa toimita pyydettyä selvitystä, suljetaan pois tarjouskilpailusta. Tilaaja hylkää tarjouksen, jos se poikkeaa tarjouspyynnössä esitetyistä vaatimuksista ja ehdoista.

3 (11)

Tarjous voidaan hylätä myös muilla asiallisilla perusteilla, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

- Tarjous on saapunut tarjouspyynnön kappaleessa 8 mainitun tarjousajan päättymisen jälkeen
- Tarjoushinnan perusteet ovat epämääräiset
- Tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset hankinnan suorittamiselle
- Tarjouksen tekijällä on ollut merkittäviä tai toistuvia puutteita aiemmissa hankinta- tai käyttöoikeussopimuksissa
- Tarjouksen tekijä on hankintamenettelyssä menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti

Tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä on, että se on tarjouspyynnön mukainen. Tilaajalla on oikeus hylätä tarjoukset, joissa tarjoushinnat ovat yleistä hintatasoa huomattavasti korkeammat tai tarjoukset muutoin ovat ilmeisen epäedullisia, poikkeustapauksessa hylkääminen muutoin harkitaan tilaajan edun mukaiseksi tai muulla asiallisella perusteella. Tarjouksen tekemisestä ei voi vaatia korvausta.

**Mahdolliset lisätietopyynnot tulee pyytää tarjousaikana ja tämän tarjouspyynnön kappaleen 7 ohjeiden mukaisesti. Muilla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei vastata. Hankintayksikkö ei anna väliaikatietoja saaduista tarjouksista, hankintapäätöksen valmistelusta eikä sen aikataulusta.**

### 3. Hankinnan vaatimukset

#### 3.1. Palvelutasovaatimus

Tarjottavan palvelun tulee täyttää liitteessä 01 Vaatimuslista esitetyt pakolliset vähimmäisvaatimukset sekä tarjousvertailun pisteytykseen vaikuttavat, esitetyt ominaisuudet, joihin tarjoaja on vastannut "Kyllä", koko sopimuskauden ajan.

##### 3.1.1. Tilaajan tietojen siirto

Tilaajan olemassa olevien tietojen osalta Tilaaja voi tilata Toimittajalta erillisveloitettavana työnä tietojen siirtoa järjestelmään. Tietojen siirrosta maksetaan tuntihintana 50 euroa per tunti (Alv 0 %) Tilaajan määrittelemässä laajuudessa. Jättämällä tarjouksen hankintamenettelyyn tarjoajan katsotaan hyväksyneen tämän ehdon. Tilaajan määrittelemiä tietoja siirretään ainakin järjestelmistä Tampuuri, Kodia ja Eners. Tietojensiirto tulee toteuttaa käyttöönottoprojektin aikana.

#### 3.2. Palveluntuottajalta edellytettävät vaatimukset

**Hankintaan sovelletaan tilaajavastuulakia (1233/2006) ja tarjoajalta edellytetään sen ehtojen täyttämistä. Asian varmistamiseksi tarjoajan on toimitettava pyydettyä Vastuu Group -palvelun voimassa oleva Luotettava Kumppani-raportti tai muut vastaavat todistukset tai dokumentit. Selvityksistä on käytävä ilmi tilaajavastuulain edellytysten täyttyminen. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu pyydettyä tai käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lain edellyttämällä tavalla, tilaajalla on oikeus sulkea tarjoaja tarjouskilpailusta sekä purkaa hankintasopimus tai tätä edeltänyt hankintapäätös. Valittu toimittaja toimittaa tilaajavastuulain mukaiset raportit vuosittain hankintayksikölle.**

**Tarjoajan tulee tarjouksessaan nimetä yhteyshenkilö, jonka kanssa hankintayksikkö toteuttaa sopimus- ja laskutusasiat.**

4 (11)

### **3.2.1. Muut soveltuvuusvaatimukset**

**Tarjoajalla tulee olla kokemusta vastaavanlaisista, kiinteistöalan erityispiirteet huomioivista järjestelmätoimituksista. Tarjouksessa on esitettävä vähintään kaksi (2) referenssisuoritusta, jotka on toimitettu vuonna 2022 tai sen jälkeen.**

**Hyväksyttävänä referenssinä pidetään järjestelmätoimitusta, jossa tässä hankintamenettelyssä esitetyt vähimmäisvaatimusominaisuudet ovat olleet tuotantokäytössä vähintään kolme (3) kuukautta. Referenssisuoritusten tulee lisäksi vastata laajuudeltaan ja vaativuudeltaan tilaajan toimintaa ja niiden tulee käsittää tilaajan kaltaisen vuokratilayhtiön tai vastaavan kiinteistömäärän (vähintään 500 huoneistoa) sisältävä kokonaisuus, mukaan lukien teknisen ylläpidon tehtävät sekä tietosuojan ja henkilötietojen käsittelyn ehtojen huomiointi. Referenssien on kohdistuttava hankinnan kohteena olevaan palveluun.**

**Tilaajan kiinteistömäärä käsittää tarjouspyynnön julkaisuhetkellä noin 1600 huoneistoa ja tilaajalla on välivuokrauksessa lisäksi noin 100 huoneistoa. Kiinteistöjä on noin 50 kappaletta.**

**Referenssitietojen tulee sisältää tieto kohteiden yhteystiedoista (tilaaja, tilaajan yhteyshenkilö sekä yhteyshenkilön puhelinnumero ja sähköpostiosoite). Hankintayksiköllä on oikeus tarkastaa esitetyn referenssisuorituksen tiedot.**

Tilaaja edellyttää, että selvitys referenssisuorituksista annetaan tarjouksen liitteenä tarjouspyynnön liitteellä 05 Referenssiselvityslomake tai muulla vastaavalla vähintään samat sisällöt sisältävällä asiakirjalla tietojen riittävyyden, oikeellisuuden, helppolukuisuuden sekä tarjousten vertailukelpoisuuden varmistamiseksi.

**Tarjoajalla tulee olla voimassa oleva vastuuvakuutus, jonka korvaussumma on vähintään 500 000 euroa ja joka on riittävä suhteessa palvelun laajuuteen ja riskeihin nähden. Vastuuvakuutustodistusta ei tarvitse liittää tarjoukseen, mutta voimassa oleva todistus on esitettävä hankintayksikölle erikseen pyydettyä.**

### **3.2.2. Poissulkuperusteita ja pakotteita koskeva sopimusehto**

Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännön ja/tai toimielintensä päätöksillä. Jättämällä tarjouksen tähän hankintamenettelyyn Tarjoaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu 1) Tarjoajalle, 2) Tarjoajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille, 3) Tarjoajan välittömille tai välisille omistajille eikä 4) em. tahojen puolesta tai johdolla toimiville luonnollisille henkilöille, oikeushenkilöille, yhteisöille tai elimille. Lisäksi Tarjoaja vakuuttaa, ettei sen toiminta tai sen tuottamien tuotteiden tai palvelujen käyttö riko em. pakotteita.

Edellä esitetyt vaatimukset ja määräykset koskevat myös mahdollisia voimavara-alihankkijoita ja mahdollisen ryhmittymän kaikkia jäseniä sekä sellaisia Tarjoajan mahdollisia alihankkijoita, jotka osallistuvat hankinnan toteuttamiseen. Tarjoaja ilmoittaa välittömästi Tilaajalle, jos em. pakotteita asetetaan yhdellekään em. tahoista. Tarjoaja antaa pyynnöstä viipymättä Tilaajalle tiedot välittömistä tai välillisistä

omistajistaan, alihankkijoistaan ja muista edunsaajistaan. Lisäksi Tarjoaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Tilaajalle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä tai ovat päätyneet pakotteiden kohteena olevalle taholle.

5 (11)

Jos 1) Euroopan unioni tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat tai ovat asettaneet Tarjoajalle tai yllä mainituille tahoille pakotteita tai 2) hankintaan liittyvät suoritukset voivat päätyä tai ovat päätyneet välillisesti tai välittömästi taholle, jolle on asetettu tässä kohdassa tarkoitettuja pakotteita, Tilaaja voi irtisanoa tämän hankintamenettelyn sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden, toimitusten tai palvelujen osalta, joihin pakotteet kohdistuvat. Jos tämän kohdan mukaisia vakuutuksia tai ehtoja on rikottu, Tarjoaja on velvollinen korvaamaan Tilaajalle kaikki sille aiheutuneet vahingot.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos palveluntuottajaa tai tämän alihankkijaa rasittaa julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 81 §:n 1 momentin 3-11 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste tai Euroopan unionin tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisten asettama pakote tai varojen jäädyttämis päätös, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Tarjoaja on velvollinen toimittamaan tilaajalle pyydettyä viivytyksettä kaikki ne tiedot, jotka ovat tarpeen mahdollisen pakotteiden alaisuuden todentamiseksi sekä ilmoittamaan tilaajalle, mikäli sen toimitusketjussa tapahtuu sopimuskauden aikana muutoksia, jotka vaikuttavat pakotteiden alaisuuden arviointiin.

### **3.3. Hankintayksikön oikeus tutustua tarjottavaan palveluun**

Hankintayksikölle on ennen hankintapäätöksen tekemistä mutta tarjousajan päättymisen jälkeen järjestettävä tutustumistilaisuus, jossa tarjotun palvelun asettamat vaatimukset ja tarjouksessa esitettyjen tietojen toiminnallisuus, soveltuvuus ja oikeellisuus voidaan tarkastaa. Tilaisuus tulee kyetä järjestämään yhteistyössä hankintayksikön kanssa sopien hankintayksikön tiloissa Keravalla. Poikkeustapauksessa esittely voidaan hankintayksikön nimenomaisella suostumuksella järjestää myös virtuaalisesti.

### **3.4. Käyttöönottoprojekti**

Tarjoajalla on oltava palvelun käyttöönotosta valmis projektisuunnitelma, jossa pitää olla kuvattuna vähintään;

- Projektin vaiheistus
- Projektin tehtävät
- Vastuut projektin aikana
- Päätöksenteko projektin aikana
- Arvio projektin vaatimasta työmäärästä asiakkaalta
- Projektin kesto ja aikataulutus

**Tästä projektisuunnitelmasta tarjoaja ja asiakas yhdessä muodostavat varsinaisen käyttöönottoprojektin liitteen 01 Vaatimuslista mukaisesti. Projektisuunnitelmaa ei arvioida tarjousten vertailussa, mutta projektisuunnitelman laadinta ja toimittaminen osana tarjousta on hankintamenettelyssä asetettu ehdoton vaatimus. Tilaaja arvioi saadun selvityksen perusteella tarjoajan kyvyn suoriutua hankinnan toteuttamisesta. Tilaaja voi tarvittaessa antaa mahdollisuuden täsmentää tai kehittää suunnitelmaa tarjousten avaamisen jälkeen poikkeuksena hankintalain pääsääntöön tarjousasiakirjojen lopullisuudesta.**

Käyttöönottoprojekti päättyy, kun tilaaja on hyväksynyt projektin kaikilta osin. Käyttöönottoprojektin hyväksyntä tilaajan toimesta on myös edellytys palveluntuottajan laskutuksen käynnistymiseen, ellei tilaaja erikseen muuta hyväksy.

6 (11)

### **3.5. Yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja (ESPD) ja rikosrekisteriote**

**Tarjoajan tulee liittää tarjoukseensa yhteinen eurooppalainen hankinta- asiakirja (ESPD) alustavana näyttönä siitä, että voimassa olevan hankintalain mukaiset poissulkemisperusteet eivät rasita tarjoajaa sekä siitä, että tarjoaja täyttää hankintayksikön asettamat soveltuvuusvaatimukset.** Tarjoaja voi käyttää samaa yhteistä eurooppalaista hankinta-asiakirjaa useissa hankintamenettelyissä osoituksena vaatimusten täyttymisestä edellyttäen, että tarjoaja vahvistaa asiakirjan sisältämien tietojen olevan edelleen voimassa ja vastaavan tämän tarjouspyynnön asettamia vaatimuksia.

**ESPD-asiakirjan voi toimittaa joko sähköisellä, muokattavalla lomakkeella täytettynä (Liite 06 ESPD-asiakirja pdf-muodossa tai Liite 08 ESPD-asiakirja word-muodossa) tai sähköisessä ESPD-palvelussa (Liite 07 ESPD.xml). Liitettä 07 ESPD.xml voi hyödyntää Euroopan komission suosittelemilla työkaluilla. Lista työkaluista löytyy osoitteesta [https://ec.europa.eu/growth/single-market/public-procurement/digital/espd\\_fi](https://ec.europa.eu/growth/single-market/public-procurement/digital/espd_fi) .**

**ESPD-asiakirja on mahdollista luoda myös Hilma-palvelussa, ja tällaisessa tapauksessa järjestelmän tuottama asiakirja pdf-muodossa tulee sisällyttää tarjousasiakirjoihin Kilportissa. Opasvideo ESPD:n täyttämiseen Hilmassa löytyy osoitteesta <https://youtu.be/urd8yLcfAso> sekä Hilman Ohjeet ja vinkit-osiosta.**

Hankintayksikkö tarkistaa lisäksi voittaneen tarjoajan osalta rikosrekisteriotteen, joten **tarjoajan kannattaa varautua esittämään tarjoajan tai sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenen tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävän henkilön alkuperämaan tai sijoittautumismaan toimivaltaisen viranomaisen antama ote rikosrekisteristä.** Rikostaustan selvittämiseksi esitetty rikosrekisteriote ei saa olla kahtatoista kuukautta vanhempi. Rikosrekisteriotteen voi tilata Oikeusrekisterikeskuksesta. **Rikosrekisteriotetta ei kuitenkaan liitetä tarjoukseen, sillä se pyydetään vain valitulta palveluntuottajalta.**

## **4. Tarjouksen hinnoittelu**

Tarjouksen hinnoittelun tulee sisältää kaikki palvelun kustannukset. Tarjoushinnat annetaan liitteellä 02 Hintaliite euroina, sisältäen alv 25,5 %, siinä annettujen ohjeiden mukaisesti.

### **4.1. Erillismaksujen transaktiokulut**

Mikäli tarjoaja tarjoaa lisäpesteytettävän ominaisuuden "Vuokranmaksu, erillislaskun maksumahdollisuus", näistä syntyvät transaktiokulut saa läpilaskuttaa Tilaajalta, eikä näitä huomioida liitteellä 02 Hintaliite. Kulujen pitää olla kuitenkin yleisesti hyväksyttyjä ja läpinäkyvästi laskutettuja, ja Tilaajalla on aina oikeus tarkistaa kulujen todenmukaisuus ja olla hyväksymättä näistä esitettyjä perusteettomia lisäkuluja. Tilaaja ei hyväksy Amex-kuluja.

Edellä mainittuja transaktiokuluja ei huomioida liitteellä 02 Hintaliite tarjousten yhteismitallisuuden ja vertailtavuuden varmistamiseksi.

### **4.2. Hintamuutokset sopimuskauden aikana**

Tarjoushinnan tulee olla kiinteästi voimassa 31.12.2027 saakka. Hinnanmuutosesityksissä noudatetaan JIT 2025 yleisiä sopimusehtoja, mutta ehtojen kohtaa 7 (9) täsmennetään seuraavasti: Jos kumpi tahansa osapuolista irtisanoo sopimuksen, toimittaja on velvollinen 7 (11) soveltamaan irtisanomishetkellä voimassa olleita hintoja kahdentoista (12) kuukauden ajan irtisanomisilmoituksen tekemisestä.

Toimittajalla on oikeus sopimusehdoista huolimatta huomioida ns. transaktiokulujen todelliset hinnannuutokset, mikäli sopimusosapuolten ulkopuolinen kolmas osapuoli niitä muuttaa. Tilajalla on tällöin aina oikeus tarkistaa hinnannuutoksen peruste.

Hinnanmuutosesitys voi olla yksittäisellä kerralla korkeintaan kaksi (2) prosenttiyksikköä.

Toimittajan on esitettävä tilajalle hintojen muuttamista kirjallisesti viimeistään 15.8. mennessä. Hinnanmuutosesityksen yhteydessä toimittajan on esitettävä tilajalle asianmukainen selvitys hinnannuutosesityksen perusteena olevasta kustannuskehityksestä. Tilajalla on oikeus esittää toimittajalle hintojen muuttamista kirjallisesti viimeistään 15.8. mennessä.

Mikäli hintojen muutoksesta ei päästä yksimielisyyteen, sopijapuolella on oikeus irtisanoa hankintasopimus kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ennen uusien hintojen voimaantuloa. Jos sopijapuoli irtisanoo hankintasopimuksen, toimittaja on velvollinen soveltamaan muuttamattomia hintoja irtisanomisajan. Palvelun hinta sisältää matka- ja majoituskustannukset, päivärahat ja ylityökorvaukset eikä niitä veloiteta erikseen. Toimittaja ei myöskään ole oikeutettu veloittamaan korvausta matka-ajasta.

## 5. Tarjouksen hyväksyminen

Hankintapäätös tehdään kokonaistaloudellisin edullisuusperustein alla mainittujen arviointikriteerien mukaisesti painotettuna ja pisteytettynä. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen arviointikriteerinä on hinta-laatusuhteeltaan parhaan tarjouksen valinta. Arviointikriteerinä tarjoushinnan lisäksi on tarjouksessa annetut laadulliset vertailukriteerit.

### 5.1. Laatusuhteet, painoarvo 15 % , max 15 pistettä

Tarjous voi saada laatusuhteita liitteen 01 Vaatimuslista sisällön mukaisesti. Mikäli Vaatimuslistassa mainittu lisäpisteytettävä toiminnallisuus sisältyy tarjottavaan järjestelmään, tieto tulee selittää yksiselitteisesti liitteellä 02 Hintaliite vastaamalla "Kyllä" kyseisen toiminnallisuuden kohtaan. Toiminnallisuuden toteutumisen voi tarkentaa projektisuunnitelmassa tai Hintaliitteellä. Mikäli toiminnallisuutta ei järjestelmässä ole, jätetään kyseisen toiminnallisuuden kenttä tyhjäksi.

### 5.2. Tarjoushinta, painoarvo 85 % , max 85 pistettä

Hinnan painoarvot pisteytetään siten, että halvin tarjoushinta tarjousten vertailuluvun mukaisesti saa 85 pistettä ja muut tarjoushinnat suhteutetaan halvimpaan tarjoushintaan kaavalla halvin tarjous/tarjous x 85.

### 5.3. Arvioinnin toteutus

Eniten pisteitä saanut tarjous valitaan hankinnan toimittajaksi. Pisteytyksen tulos ilmoitetaan päätöksenteon yhteydessä. Mikäli tarjousvertailussa voittajaksi sijoittuu yksi tai useampi tarjous täysin samanarvoisina, tarjouskilpailun voittaja ratkaistaan arpomalla.

## 6. Keskeiset ehdot

### 6.1. Maksuehto ja laskutusehto

Maksuehto on 21 päivää netto. Laskutus tulee toteuttaa kuukausittain jälkikäteen tai muulla osapuolten yhdessä hyväksymällä ja sopimalla tavalla.

8 (11)

## **6.2. Hankintasopimus**

Kirjallinen hankintasopimus laaditaan, kun päätös hankinnasta on saanut lainvoiman. Sopimuksen luonnosversio on tämän tarjouspyynnön liitteenä 03 Hankintasopimusluonnos.

## **6.3. Palvelun toteutuminen ja sen seuranta**

Palvelun toimivuutta seurataan tilaajan ja palveluntuottajan yhteisissä palaverissa sekä SLA-ehtojen mukaisesti.

Liitteessä 01 Vaatimuslista on muun ohella esitetty, että "Vaatimuksen on täytyttävä siinä vaiheessa, kun järjestelmä otetaan tuotantokäyttöön.". Mikäli yksi (1) tai useampi vaatimus ei täyty järjestelmän tuotantokäytön alkaessa, on tilaajalla oikeus pidättäytyä laskujen maksamisesta siihen saakka, kunnes kaikki vaatimukset täyttyvät.

Muiden kuin hankintasopimuksen kohdassa 5.1. esitettyjen laiminlyöntien ja puutteellisten suoritusten osalta sovelletaan seuraavaa:

Mikäli palveluntuottaja on laiminlyönyt palvelutasovaatimuksen tai muun hankinta-asiakirjoissa edellytetyn vaatimuksen eikä palvelusuoritus siten täytä hankintasopimuksen laatuvaatimuksia, hankintayksikkö reklamoi kirjallisesti palveluntuottajaa havaituista puutteista. Palveluntuottajalla on velvollisuus vastata reklamaatioon viimeistään yhden (1) työpäivän kuluessa sekä viimeistään seuraavien viiden (5) työpäivän aikana korjata puutteelliset suorituksensa.

Mikäli palvelusuoritusta ei reklamaatiosta huolimatta ole tehty edellä sovitussa ajassa tai suoritteen laatua ei reklamoinnista huolimatta ole kohtuullisessa ajassa saatu vastaamaan hankinta-asiakirjoissa ilmenevää ja hankintasopimuksessa sovittua palvelutasovaatimusta, on hankintayksiköllä oikeus vähentää sopimushinnasta ensimmäisenä sopimussakkomaksuna 0 euroa (alv 0 %). Saman reklamaation toinen sopimussakkomaksu on 250 euroa (alv 0 %) ja seuraavat sopimussakkomaksut aina 1000 euroa (alv 0 %) kunnes suorite täytetään.

Sopimussakkomaksujen määrä on rajoitettu hankintasopimuksen arvoon. Sopimussakkomaksun määrä vähennetään välittömästi kohdekuukauden tai seuraavan kuukauden palvelumaksusta.

### **6.3.1. Vahingonkorvausmenettely**

Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka palveluntuottaja, palveluntuottajan työntekijä, tai palveluntuottajan alihankkija tai palveluntuottajan sopimuksen mukaisen toiminnan täyttämiseksi mahdollisesti käyttämä muu osapuoli virheellään tai laiminlyönnillään tai muulla moitittavalla toimella palvelun tuottamisessa aiheuttaa. Välitön ja välillinen vahinko määritellään kauppalain 67 §:ssä säädetyllä tavalla.

## **6.4. Sopimusehdot**

Hankintaan sovelletaan hankinta-asiakirjoista mahdollisesti ilmenevin muutoksin Julkisen hallinnon IT-hankintojen yleisiä sopimusehtoja (JIT 2025) ja niiden liitettä 6. Erityisehtoja tietoverkon välityksellä toimitettavista palveluista (JIT 2025 – Palvelut verkon kautta) sekä Henkilötietojen käsittelyn ehtoja (liite 04c).

**Koska tilaaja on liitteellä 01 Vaatimuslista esittänyt palvelun vähimmäisvaatimukset, JIT-ehtojen mukaista palvelukuvausta ei tarvitse erikseen tehdä, vaan siinä tarkoitettut tiedot on esitetty tarjoajan projektisuunnitelmassa tarjouspyynnön kohdan 3.4. mukaisesti.**

## 6.5. Henkilötietojen käsittely

Valittu toimittaja sitoutuu kaikilta osin toimittamaan palvelun kulloinkin voimassa olevan, tarjouspyynnön julkaisuhetkellä EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (EU) 2016/679, mukaisesti. Hankintasopimuksen osapuolet noudattavat voimassa olevan tietosuojalainsäädännön edellyttämiä menettelytapoja henkilötietojen suojan ja käsittelyn osalta. Jokainen osapuoli vastaa osaltaan siitä, että palvelun kohteen henkilötietoja käsitellään tietosuojalainsäädännön, hankintasopimuksen ja tilaajan antamien ohjeiden mukaisesti ja ainoastaan hankintasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Tilaaja toimii tilojen käyttäjien asiakastietojen rekisterinpitäjänä ja toimittaja toimii tehtäviensä osalta tietojen käsittelijänä.

9 (11)

## 6.6. Ryhmittymänä tehty tarjous

Tarjous voidaan jättää ryhmittymänä. Ryhmittymällä tarkoitetaan yritysten yhteistyötä hankintasopimuksen saamiseksi. Mikäli tarjouksen jättää ryhmittymä, tarjouksessa on ilmoitettava miltä osin ryhmittymän jäsenet tulevat vastaamaan sopimuksen mukaisista suoritteista ja minkälaiseen yhteistyöhön ja sopimukseen ryhmittymän jäsenten vastuut ja velvoitteet perustuvat. Tarjoajien välinen yhteistyö ei saa kuitenkaan johtaa tarjouskartelliin tai muuten vaarantaa tarjoajien yhdenvertaista kohtelua.

Tarjouksessa tulee ilmoittaa, että hakemus on tehty ryhmittymänä. Myös kaikki ryhmittymän jäsenet tulee ilmoittaa tarjouksessa. Kaikki hankinta-asiakirjojen tarjoajaa koskevat vaatimukset koskevat myös ehdokkaana tai tarjoajana olevaa ryhmittymää. Ryhmittymän on kyettävä viimeistään sopimuksen allekirjoitushetkellä osoittamaan yksi organisaatio, joka hoitaa kaiken yhteydenpidon tilaajan kanssa. Kuitenkin kaikki ryhmittymän jäsenet yhdessä vastaavat sopimusvastuista allekirjoittamalla hankintasopimuksen. Ryhmittymän on sitouduttava siihen, että tarjouksessa nimetyt ryhmittymän jäsenet ovat käytettävissä hankinnan toteuttamiseen, mikäli ryhmittymä tulee valituksi.

## 6.7. Kartelliehto

Toimeksisaaja vahvistaa hankintasopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole sopimuksen tarjouskilpailun aikana tai sopimuksentekohetkellä syylistynyt kilpailulain tarkoittamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin) tätä hankintaa koskevilla markkinoilla tilaajan toiminta-alueella. Mikäli toimeksisaajan todetaan lainvoimaisella päätöksellä syylistyneen edellä mainittuun kilpailulain tarkoittamaan elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin), toimeksisaaja on velvollinen suorittamaan tilaajalle sopimussakkona 20 % suoritettun ja maksetun palvelun kokonaisarvosta korkoineen vaatimuspäivästä lukien ja korvaamaan sopimussakon määrän ylittävät tilaajalle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi toimeksisaajan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen. Tämä sopimusehto on voimassa myös sopimuksen päätyttyä.

# 7. Tarjouspyynnön lisätiedot

## 7.1. Hankintaa koskevat lisätietopyynnöt

Mahdolliset hankintaa koskevat lisätietopyynnot tulee pyytää suomeksi Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi> viimeistään 15.1.2026 kello 16.00 mennessä. Ennen kysymysten jättämistä tarjoajan tulee rekisteröityä Kilport-palvelun käyttäjäksi. Esitetyt kysymykset näkyvät nimettöminä niin, että kysymyksen esittäjää ei voida kysymyksestä tunnistaa. Kysymykset tulee muotoilla siten, etteivät ne sisällä liike- tai

ammattisalaisuuksia. Kysymykset ja niihin annetut vastaukset näkyvät rekisteröityneillä käyttäjillä avoimesti ja anonyyminä. Kysymyksiin vastataan mahdollisimman nopeasti ja viimeistään 22.1.2026 kello 22.00 mennessä.

10 (11)

**Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset sekä mahdolliset lisäkirjeet ja käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan. Muilla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei voida vastata.**

## **7.2. Hankinnan ilmoitusten tilaaminen**

Tarjoaja voi antaa halutessaan Kilport-järjestelmässä sähköpostiosoitteensa kohdassa "Tilaa hankintaan liittyvät ilmoitukset". Antamalla sähköpostiosoitteen oheiseen kenttään tarjoaja voi tilata hankintaa koskevat ilmoitukset automaattisesti annettuun sähköpostiosoitteeseen. Järjestelmä lähettää tällöin tiedon mahdollisiin kysymyksiin annetuista vastauksista ja tarjoajan on helppoa saada ajankohtaisia tietoja hankintaan liittyen. Ilmoitusten tilaus on hankintakohtainen niin, että sähköpostiosoitteita ei käytetä muissa hankinnoissa. Tiedot sähköpostiosoitteista hävitetään automaattisesti viimeistään 30 päivää hankinnan tarjousajan päättymisen jälkeen eikä niitä käytetä muihin tarkoituksiin.

## **8. Tarjouksen jättäminen**

**Tarjoajien tulee varmistaa, että tarjous sisältää hankinta-asiakirjoissa mainitut, pakolliset tiedot ja että annetut tiedot ovat asiakirjoista helposti luettavissa ja löydettävissä. Jättämällä tarjouksen tähän tarjouspyyntöön tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnössä ja sen liitteenä olevissa asiakirjoissa olevat ehdot.**

### **8.1. Tarjousten jättäminen**

**Tarjousaika päättyy 2.2.2026 klo 12.00. Tarjoukset jätetään Kilport- palveluun osoitteessa <https://kilport.fi>.**

**Hankintayksikkö suosittelee, että tarjoaja tutustuu Kilport-palvelun toimintaan huolellisesti ja hyvissä ajoin ja jättää tarjouksensa myös riittävän ajoissa. Tarjous on turvallista jättää hyvissä ajoin ennen tarjousajan päättymistä, sillä annetut tarjoukset eivät tule tilaajan tietoon ennen tarjousajan päättymistä. Mikäli Kilport-palvelussa esiintyy sen käytettävyyteen liittyvä häiriö, joka estää tarjouksen jättämisen määräajassa, hankintayksikkö voi mahdollisuuksiensa mukaan muuttaa hankintailmoituksella esitettyä tarjousten määräaikaa, mutta on tilanteita joissa muutosta ei voida tehdä. Siksi tarjoaja vastaa siitä, että sen tarjous on jätetty Kilport-palveluun tarjouksille varatun määräajan aikana.**

**Hankintayksikkö suosittelee, että tarjoaja ei käytä tarjouksessaan yleisiä tarjousasiakirjapohjiaan, vaan tarjouksessa annettavat tiedot annettaisiin tarjouspyynnön liitteenä olevilla asiakirjoilla sekaannusten ja tarjouspyynnön ehtoja vastaamattomien ehtojen esittämisen välttämiseksi.**

Kilport on suojattu, sähköinen järjestelmä, johon tarjous on turvallista jättää. Tarjouksen jättäjä voi muokata tallentamaansa tarjousta ennen tarjousajan umpeutumista. Tarjoajan tulee rekisteröityä tai kirjautua Kilport-palveluun osoitteessa <https://kilport.fi>.

Rekisteröinnistä yritys saa itselleen käyttäjätunnuksen ja salasanan, jolla pääsee kirjautumaan Kilportiin. Tarjousasiakirjat tulee antaa pyydetyssä formaatissa ja mahdollisimman vakiotiedostomuotoisina, joita ovat .pdf, .doc/.docx, .ppt/.pptx ja .xls/.xlsx.

### **8.2. Liike- ja ammattisalaisuudet**

Tarjoukset on pyrittävä laatimaan siten, etteivät ne sisällä liike- tai ammattisalaisuuksia. Mikäli tarjousasiakirjoihin sisältyy julkisuuslain nojalla salassa pidettäviä liike- ja ammattisalaisuuksia, tarjoajan tulee merkitä nämä yksityiskohtaisesti tarjoukseensa ja samalla perustella, miksi kyseiset tiedot ovat julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdassa tarkoitettuja salassa pidettäviä liike- ja ammattisalaisuuksia. Tarjoukseen ladattavia liitteitä ei voi merkitä kokonaisuudessaan liikesalaisuudeksi, vaan liitteisiin tulee merkitä selkeästi ja yksiselitteisesti miltä osin ne sisältävät liikesalaisuuksia. Hankintayksikkö harkitsee tapauskohtaisesti, ovatko liike- tai ammattisalaisuuksiksi ilmoitetut tiedot lain mukaan salassa pidettäviä. 11 (11)

Tarjouksen vertailussa käytettävää hintatietoa ei pidetä liikesalaisuutena. Jos tarjoaja ei ilmoita liike- ja ammattisalaisuuksiaan edellä vaaditulla tavalla, hankintayksiköllä on oikeus pitää tarjoajan tarjousta kokonaisuudessaan julkisena.

### **8.3. Osoitetiedot täytäntöönpanoa varten**

Hankintayksikkö toimittaa hankintapäätöksen tiedoksi sähköpostilla. Tätä varten tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessa sähköpostiosoite, johon hankintapäätös ja sen täytäntöönpanotiedot osoitetaan.

## **9. Tarjouspyynnön liitetiedostot**

**Liite 00 Liiteasiakirjat (ZIP-tiedosto), joka sisältää asiakirjat:**

Liite 01 Vaatimuslista

Liite 02 Hintaliite

Liite 03a Hankintasopimusluonnos

Liite 03b Palvelutasoehdot

Liite 04a JIT 2025 liite 6 Palvelut verkon kautta

Liite 04b JIT 2025 yleiset ehdot

Liite 04c Henkilötietojen käsittelyn ehdot

Liite 05 Referenssiselvityslomake

Liite 06 ESPD-asiakirja pdf-muodossa

Liite 07 ESPD-asiakirja xml-muodossa

Liite 08 ESPD-asiakirja word-muodossa

Liite 09 Kuvaus asiakasetuohjelmasta (dokumentti ei ole avoimesti jaossa; dokumentin saa pyytämällä sähköpostitse osoitteesta toimisto (a) kilport.fi)

## **10. Tarjouksen liitteet**

**Tarjoukseen on sisällytettävä vähintään alla olevat tiedot:**

ESPD-asiakirja täytettynä

Liite 02 Hintaliite täytettynä

Liite 05 Referenssiselvityslomake täytettynä (mikäli tiedot eivät sisälly ESPD-asiakirjaan)

Projektisuunnitelma (vapaamuotoinen, mutta pakollinen)