

1. Yleistä

1.1. Hankintayksikkö

Nurmijärven Kodit Oy on Nurmijärven kunnan omistama yritys, joka on erikoistunut asuntojen vuokraukseen, isännöintiin ja rakennuttamiseen. Yhtiö antaa vuokralle huoneistoja ja kiinteistöjä, rakennuttaa, omistaa ja hallitsee kiinteistöjä sekä vuokratonteilla olevia rakennuksia, minkä lisäksi ostaa ja vuokraa edelleen alueita, rakennuksia ja huoneistoja. Yhtiö hoitaa myös omistamiensa ja hallinnoimiensa kiinteistöjen isännöintiä.

1.2. Kilport-palvelu

Hankintayksikkö käyttää hankintojen kilpailuttamisessa sähköistä Kilport - kilpailutuspalvelua. Kilport-palvelu mahdollistaa kilpailutusprosessin toteuttamisen sähköisesti. 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 kuntoarvioiden ja kiinteistöjen nykytilakartoituksen laadintaa hankintayksikön omistamiin ja hallinnoimiin kiinteistöihin. Hankintayksikkö haluaa varmistua kohteiden nykyisestä kunnosta sekä tulevien vuosien huoltotarpeista.

Kuntoarvio laaditaan ohjeen RT 103003 Asuinkiinteistön kuntoarvio, Kuntoarvioijan ohjeen mukaisesti ja mikäli ohjeisiin tulee päivityksiä, kuntoarviot suoritetaan niiden mukaisesti. Laadittavien kuntoarvioiden tulee sisältää myös pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) eli arvio kiinteistön ylläpidon kehitystarpeista arvioituine kustannuksineen.

2.1. Kiinteistöjen perustiedot

Hankintaan sisältyvät kiinteistöt on lueteltu tarjouspyynnön liitteessä 01 Kiinteistöluettelo. Kiinteistöt ovat rivitaloja, luhtitaloja tai kerrostaloja.

2.2. Sopimuskausi

Sopimuskausi alkaa 1.7.2026 kirjallisen hankintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja hankintasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista 30.6.2027.

Sopimukseen sisältyvät toimeksiannot tulee suorittaa aikavälillä 1.8.2026 - 31.5.2027. Tilaajan toive on, että toimeksiannot suoritetaan toimittajan mahdollisuuksien mukaan jo vuoden 2026 aikana.

2.3. Hankintamenettely

Hankinta toteutetaan hankintalain (1397/2016) 32 § mukaisella avoimella menettelyllä mainitun lain kansallisen kynnysarvon ylittävänä palveluhankintana. Tarjous kaikkine asiakirjoineen on tehtävä suomen kielellä.

Osatarjouksia, rinnakkaisia tarjouksia tai vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä.

Hankintaan valitaan yksi (1) toimittaja. Hankintapäätökseen sisältyy lisäksi mahdollisuus valita kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavaksi paras tarjoaja tarjoajan näin halutessa täydentämään palvelusopimuksen toimivuutta mahdollisten irtisanomisten varalta. Korvaava toimittaja valitaan hankintapäätöksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Tarjoajalla on tällaisessa tapauksessa oikeus kieltäytyä hankintasopimuksen allekirjoittamisesta mikäli annettu tarjous ei ole enää tällöin voimassa.

Hankintayksikkö ei sitoudu tiettyyn hankintamäärään. Laadittava hankintasopimus ei tuota valitulle toimittajalle yksinoikeutta hankinta-asiakirjoissa mainittuihin palveluihin. Hankintayksikön arvio on, että sopimuskaudella tilataan noin 60 kiinteistön kuntoarviota.

Tarjosten tulee olla voimassa vähintään kolme (3) kuukautta tarjouspyynnössä ilmoitetusta viimeisestä tarjouksen sisäänjättöpäivästä lukien.

2.2.1. Hankintamenettelyn yleisiä ehtoja

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 peruuttaa 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. Tarjouksessa annettu hinta on lopullinen eikä sitä voi muuttaa tai tinkiä.

Mikäli 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 osittain tai kokonaan. Tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä palvelun 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 voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan todellisista ja perustellusta syystä (Hankintalaki 125 §). Tarjouksen on oltava sisällöltään tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukainen sekä sisällettävä kaikki tarjoajien ja tarjosten arvioinnissa tai vertailussa tarvittavat, pyydetyt tiedot. Hankintayksiköllä on velvollisuus hylätä tarjous, joka on tarjouspyynnön vastainen ja vertailukelvoton. Tarjoukseen ei saa liittää omia ehtoja.

Tilaaja hylkää tarjouksen, jos se poikkeaa tarjouspyynnössä esitetyistä vaatimuksista ja ehdoista. Lisäksi tilaaja pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset, mikäli katsoo nämä itselleen epäedullisiksi.

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

- Tarjous tai yksikin sen liite on saapunut tarjouspyynnön kappaleessa 8 mainitun tarjousajan päättymisen jälkeen
- Tarjoushinnan perusteet ovat epämääräiset

- Tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset palvelun suorittamiselle
- Tarjouksen tekijällä on ollut merkittäviä ja/tai toistuvia puutteita aiemmissa hankinta- tai 3 (12) käyttöoikeussopimuksissa
- Tarjouksen tekijä on hankintamenettelyssä menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
- Tarjoushinta on arvioituihin kustannuksiin verrattuna niin alhainen, ettei palvelua ilmeisesti voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa.

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 tai poikkeustapauksessa hylkääminen muutoin harkitaan tilaajan edun mukaiseksi. Tarjouksen tekemisestä ei voi vaatia korvausta.

Mahdolliset lisätietopyynnöt 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

Palvelut tulee tuottaa huolellisesti, harkiten ja sellaisella ammattitaidolla, mitä voidaan kohtuudella olettaa ammattitaitoiselta ja kokeneelta toimittajalta. Palveluun tulee sisällyttää sovitut lopputulokset sekä muut mahdolliset asiakirjat, joita tarvitaan palvelun hyödyntämiseen sopimuksen mukaisesti. Palvelun ja sen tuottajien tulee täyttää tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä esitetyt laatu- ja osaamisvaatimukset sekä noudattaa työssään myös Suomessa kulloinkin voimassa olevia lakeja ja asetuksia sekä yleisesti alalla käytettyjä viimeisimpiä määräyksiä ja ohjeita sekä kaikkia työsuojelu- ja turvallisuusmääräyksiä ja -asetuksia. Työsuojelu- ja turvallisuusvastuu on toimittajan työsuorituksen osalta toimittajalla itsellään. Toimittajan tulee huolehtia siitä, että työntekijät käyttävät työturvallisuuteen liittyviä suojavarusteita.

Toimittajan tulee tiedottaa ja viestiä tulevista huoneistojen tarkastuksista kohteiden asukkaille ja tilaajalle.

Kaikilla kohteissa työskentelevillä työntekijöillä tulee olla voimassa oleva työturvallisuuskortti.

Toimittaja on työntekijöiden työnantaja ja vastaa työntekijöidensä palkoista, lakisääteisistä vakuutuksista ja kaikkien lakisääteisten työnantajamaksujen suorittamisesta loma- ja matkakorvaukset mukaan lukien eli kaikista työnantajalle kuuluvista velvoitteista työntekijään nähden. Toimittajan työntekijät toimivat toimittajan oman työnjohdon valvonnassa, ellei toisin sovita. Työnjohtokustannusten tulee sisältyä tarjoushintoihin.

Tarjoajan tulee nimetä tarjouksessaan palvelukokonaisuudesta vastaava henkilö, jolla on vähintään kolmen (3) vuoden kokemus vastaavista töistä, vähintään soveltuva korkeakoulututkinto sekä lisäksi voimassa oleva FISE Oy:n myöntämä Rakennuksen kuntoarvioija (PKA) -pätevyys tai vastaava pätevyystaso, jonka voi osoittaa tarjouksessa myös muulla vastaavanlaisella selvityksellä tai todistuksella.

Kuntoarvion laadintaan osallistuvilla henkilöillä on oltava RT 103003-kuntoarvioijan ohjeistuksen mukainen, tehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä pätevyys sekä ammattitaito.

4 (12)

Jos tilaaja ei ole tyytyväinen toimittajan palvelun tuottamisessa käyttämään henkilöön, toimittaja sitoutuu tilaajan vaatimuksesta vaihtamaan viivytyksettä ja veloituksetta henkilön, jolta puuttuu tilaajan perustellun näkemyksen mukaan kohteen vaatima ammattitaito tai joka muutoin ei ole sopiva kyseiseen tehtävään. Mikäli toimittaja ei kykene osoittamaan tilaajan hyväksymää henkilöä toimeksiantoihin, on tilaajalla oikeus purkaa sopimus.

Toimittajan on otettava huomioon, että tilaajan käyttämä kieli on suomi. Tilaajan kirjalliset ohjeet, selvitykset ja määräykset ovat suomenkielisiä, joten työntekijällä tulee olla työn edellyttämä riittävä suomen kielen taito. Kaikkien toimitettavien kirjallisten raporttien tulee olla suomenkielisiä.

Toimittaja huolehtii tarvittavista työnaikaisista suojauksista (pölyn ym. lian leviämisen estämisestä) sekä muista turvatoimenpiteistä, jottei kohteen käyttäjille ja ulkopuolisille aiheudu mitään vaaraa. Toimittaja huolehtii töistä aiheutuneen lian ja jätteen siivoamisesta sekä jätteiden poisviennistä. Toimittajan tulee noudattaa jätteiden poisviennissä ja käsittelyssä kaikkia voimassa olevia määräyksiä ja huomata, että vastuu jätehuollon osalta on toimittajalla itsellään.

Toimittaja vastaa kaikista tässä sopimuksessa ja sen liitteissä mainituista velvoitteista, niiden toteuttamiseen liittyvien asioiden selvittämisestä ja etenemisestä siten, että sopimuksessa asetetut velvoitteet toteutuvat sopimuksessa sovitun mukaisesti. Mikäli sopimusvelvoitteiden toteuttamisessa ilmenee ongelmia mistä syystä tahansa, Toimittajalla on velvollisuus viipymättä ilmoittaa tästä kirjallisesti tilaajan sopimusyhteyshenkilölle. Toimittajalla ei ole oikeutta käyttää tätä sopimusta referenssinään ilman Tilaajan toimittajalle antamaa kirjallista etukäteistä lupaa.

Kohteissa, joissa on ryömintätilalliset alapohjat, suoritetaan tarkastus kauttaaltaan ohjekortin RT103003 mukaisesti.

3.1.1. Laadittavat raportit

Jokaisesta kiinteistöstä, josta hankintayksikkö tilaa kuntoarvion, tulee toimittaa sähköinen kuntoarvioraportti. Kuntoarvio laaditaan ohjekortin RT 103003 mukaisesti. Kuntoarvioon liitetään myös tilojen pintarakenteiden ja varusteiden tarkempi tarkastelu, joka tarkoittaa lähinnä rakennuksen pintoja sekä kiintokalusteita ja -varusteita. Arvioiden tulee sisältää myös kiinteistöjen ulkomaalaus- ja sadevesijärjestelmien korjaustarpeet. Nämä raportoidaan myös tilaajan Granlund Managerin PTS-taulukossa (kts. kohta 3.1.3).

Kuntoarvion on sisällettävä kaikissa tilauksissa vähintään seuraavat tiedot:

- Silmämääräinen selvitys rakenteiden kunnosta (sisältäen ainakin julkisivut, ikkunat ja ovet)
- Selvitys LVIS- ja mahdollisista talotekniikkaratkaisuista ja näiden kunnosta
- Huoneistojen kuntoraportti (yhteenveto sisältäen ainakin kylpyhuoneet, keittiöt ja ilmanvaihto)
- Asukaskyselyn yhteenveto ja suositukset
- Katsaus pihojen toimivuudesta (sisältäen ainakin piharakennukset ja näiden rakenteet, hulevedet, pinnoitteet, kallistukset, kasvustot ja leikkialueet)
- Haitta-aineiden kartoitus- ja kuntotutkimustarpeet

Kiinteistöjen kattorakenteiden kuntoarviot ja energiataloudelliset selvitykset eivät sisälly tähän hankintaan. Raportit laaditaan mahdollisimman yksiselitteiseksi. Raportissa ei tule olla oletuksia ja epätarkkuuksia. Raportin sävyn tulee olla toteava. Kappaleet ja lauseet muotoillaan ja jäsenellään lyhyiksi raportin selkeyden ja luettavuuden takia, oikeinkirjoitus tulee tarkistaa aina toimittajan toimesta. Otsikoinnin ja sisällön tulee vastata toisiaan. Lähtötiedot, tietojen lähteet ja alkuhaastattelusta saadut tiedot kirjataan. Jos alkuhaastattelua käyttäjän tai omistajan osalta ei voi tehdä, se kirjataan raportin rajauksiin.

Kaikissa tilauksissa kiinteistöjen asukkaille tulee laatia asukaskysely ennen kuntoarvioinnin toteutusta ja saadut huomiot ja palautteet tulee kirjata ylös ja huomioida myös kuntoarviointikiirroksilla. Asukaskysely voidaan toteuttaa sähköisen ja paperikyselyn yhdistelmänä, mutta ei pelkästään sähköisesti. Kaikilla kiinteistöjen asukkailla ei ole mahdollisuutta täyttää sähköisiä kyselylomakkeita joten pelkästään sähköistä kyselytapaa ei voida hyväksyä. Saadut vastaukset tai niistä koostettu yhteenveto voidaan toimittaa tilaajalle sähköisessä järjestelmässä täytettynä.

Tarjoajan tulee varautua siihen, että toimitetut raportit voidaan tarvittaessa esittää tilaajalle myös ns. esittelykokouksessa, ja hankintayksikön tiloissa pidettäviin kokouksiin liittyvien kustannusten tulee sisältyä tarjoushintoihin eikä niihin voi esittää enää muita kuluja, kuten matkakorvauksia. Tarjouksessa tulee sitoutua enintään kahteen (2) esittelykokoukseen, eli kaikkiin tilaajan toimeksiantoihin ei sisälly mainittuja esittelykokouksia.

3.1.2. Palvelun vasteaika

Toimittajan tulee aloittaa työt osapuolten yhdessä sopimassa aikataulussa, mutta viimeistään 20 työpäivän kuluttua tilauksesta. Toimittajan tulee reagoida kolmen (3) työpäivän sisällä tilaukseen vastaamalla sähköpostilla tilaajalle. Mikäli toimittaja ei pysty esimerkiksi ruuhkan vuoksi tekemään työtä tilaajan tarvitsemana aikana tai muusta perustellusta syystä, toimittaja ilmoittaa siitä välittömästi tilaajalle. Tilaaja pidättää itsellään oikeuden käyttää tällöin sopimuksen ulkopuolisia toimittajia.

Kuntoarvioraportit tulee toimittaa sähköisesti viimeistään kahden (2) viikon kuluttua selvityksen valmistumisesta, kuitenkin viimeistään neljän (4) viikon kuluttua työn aloituksesta.

Tarjoajan on sitouduttava myös hankinnan sopimuskauteen niin, että kaikki tilatut kuntoarviot ehditään toimittaa sopimuskauden aikana.

3.1.3. Granlund Manager -järjestelmä

Hankintayksikkö käyttää toimeksiantojen tilauksissa ja hallinnoinnissa Granlund Manager-järjestelmää, jonka välityksellä toimittaja saa tilattuja toimeksiantoja koskevia tietoja sähköpostiviesteinä. Hankintayksikkö järjestää tarvittaessa käyttöönottokoulutuksen järjestelmän käyttöön.

Kiinteistöturvallisuuden hallinnoinnin ja dokumentoinnin kannalta on tärkeää, että kaikki tehdyt toimenpiteet raportoidaan ja dokumentoidaan kiinteistöjen omistajalla käytössä olevaan kiinteistöhallintajärjestelmään (Granlund Manager). Toimittaja saa käyttöönsä tunnukset kiinteistöhallintajärjestelmään, joiden avulla toimeksisaaja liittää laaditut asiakirjat järjestelmään.

Mikäli toimittaja havaitsee tiloissa sellaisia huomioita, jotka vaativat akuutteja korjaus- tai huoltotoimenpiteitä, tästä tulee ilmoittaa sekä Granlund Manager-järjestelmässä että tilaajan erikseen mainitsemaan sähköpostiosoitteeseen.

3.2. Yrityksen kelpoisuusehto

Hankintaan sovelletaan tilaajavastuulakia (1233/2006) ja tarjoajalta edellytetään sen ehtojen täyttämistä. Asian varmistamiseksi tarjoajan on liitettävä tarjoukseensa Vastuu Group -palvelun voimassa oleva Luotettava Kumppani-raportti tai muut vastaavat todistukset. Todistuksista on käytävä ilmi tilaajavastuulain (1233/2006) edellytysten täyttyminen. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu tarjouksessa 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.

Tarjoajalla tulee olla kokemusta vastaavanlaisista tehtävistä ja tarjouksessa on esitettävä vähintään viisi (5) referenssiä kohteista vuosilta 2024, 2025 tai 2026. Referenssitietojen tulee sisältää tieto kohteiden yhteystiedoista (tilaaja, tilaajan yhteyshenkilö sekä yhteyshenkilön puhelinnumero ja sähköpostiosoite). Myös työhön osallistuvien työntekijöiden referenssit voidaan huomioida yrityksen referensseinä.

Tilaaja edellyttää, että selvitys referenssisuorituksista annetaan tarjouksen liitteenä hankinta-asiakirjoista löytyvällä liitteellä 04 Referenssiselvityslomake tai muulla vastaavalla vähintään samat sisällöt sisältävällä asiakirjalla, eikä esim. RALA-raportin tai muun selvityksen osana tietojen riittävyyden, oikeellisuuden, helppolukuisuuden sekä tarjousten vertailukelpoisuuden varmistamiseksi.

Referensseillä tarkoitetaan jo toteutettuja suorituksia, joiden perusteella tilaaja voi arvioida tarjoajan teknistä ja taloudellista kyvykkyyttä hankinnan kohteena olevien toimeksiantojen suorittajana.

Tarjoajalta edellytetään vähintään 200 000 euron toteutunutta liikevaihtoa edelliseltä päätyneeltä tilikaudelta. Tarjoavan yrityksen luottoluokituksen tulee olla vähintään A (tyytyttävä). Tarjoajan luottoluokitus tulee esittää esimerkiksi Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa-luottoluokitusraportilla, Bisnode Finland Oy:n luottoluokitustuotteilla tai muulla vastaavalla luottolaitoksen tarjoavaa yritystä koskevalla lausunnolla, jossa luottoluokitus on yksiselitteisesti ilmoitettu. Myös selvitys tarjoavan yrityksen liikevaihtovaatimuksen täyttymisestä on esitettävä yksiselitteisesti tarjouksessa.

Jos tarjoaja ei kykene esittämään liikevaihto- tai luottoluokitusvaatimuksen toteutumista edellä mainitulla tavalla, tarjoaja voi esittää taloudellisen ja rahoituksellisen tilanteensa muulla hankintayksikön erikseen hyväksymällä asiakirjalla tai selvityksellä.

Tarjoajalla on oltava koko sopimuskauden ajan voimassa oleva hankinnan kohteena olevaa toimintaa koskeva vastuuvakuutus, joka on riittävä suhteessa hankinnan laajuuteen ja riskeihin nähden, kuitenkin vähintään 500.000 euroa, ja joka kattaa tässä työssä tilaajalle, kolmannelle osapuolelle tai tämän omaisuudelle aiheutuneet vahingot. Vakuutustodistusta ei tarvitse liittää tarjoukseen, mutta valitun toimittajan on esitettävä vakuutustodistus voimassaolevasta vastuuvakuutuksesta ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista.

Annettavien todistusten ja selvitysten tulee olla ajantasaisia ja enintään kolme (3) kuukautta vanhoja.

3.2.1 Poissulkuperusteita ja pakotteita koskeva sopimusehto

Jättämällä tarjouksen tähän hankintamenettelyyn tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajaan ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama tai Suomen viranomaisen asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämisspäätöksiä.

Tilajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, mikäli toimittajaa 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 jäädyttämisspätös, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. 7 (12)

3.3. Alihankinta

Toimittajalla on oikeus käyttää palvelun tuottamisessa alihankkijoita. Esitetyt alihankkijat ja heidän tehtävänsä on esitettävä tarjouksessa. Toimittaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan sekä vastaa siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan hankintasopimuksen mukaisia velvoitteita. Alihankkijalla ei ole oikeutta käyttää alihankkijaa eli alihankkijoiden ketjutus ei ole mahdollista.

Hankintayksiköllä on lisäksi oikeus tarkastaa, onko olemassa perusteita alihankkijan poissulkemiseksi hankintalain (1397/2016) pakollisten ja harkinnanvaraisten poissulkemisperusteiden nojalla. Mikäli alihankkijaa koskee jokin laissa mainittu poissulkemisperuste, tarjoajan on korvattava ehdotettu alihankkija.

3.4. Muut vaatimukset

Hankintaan sovelletaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013 hankinta-asiakirjoista ilmenevin muutoksin tai lisäyksin.

3.5. Toteutussuunnitelma ja malliraportti

Toteutettavan palvelun laadullinen toiminta tulee esittää erillisellä, tarjoukseen liitettävällä toteutussuunnitelmalla (max kahdeksan (8) A4 sivua).

Toteutussuunnitelmassa tarjoaja määrittelee toimintatapansa tämän hankinnan toteuttamisessa tarjouspyynnön vaatimuksiin vastaten.

Toteutussuunnitelman lisäksi tarjouksen tulee sisältää malliraportti, josta ilmenee millaisia raportteja tarjoaja sopimuskaudella tulisi laatimaan. Tarjoukseen ei sisällytetä yrityksen markkinointi- tai yleisesitteitä.

Toteutussuunnitelmaa ei arvioida tarjousten vertailussa, mutta toteutussuunnitelman laadinta ja toimittaminen osana tarjousta on hankintamenettelyssä asetettu ehdoton vaatimus. Tilaaja arvioi saadun selvityksen perusteella tarjoajan kyvyn suoriutua hankinnan toteuttamisesta, ja mikäli toteutussuunnitelma puuttuu kokonaan tarjouksesta tai sen perusteella ei ole syytä olettaa tarjoajalla olevan kykyä suoriutua hankinnan kohteena olevista tehtävistä, voi tilaaja sulkea tarjouksen kokonaan pois tarjouskilpailusta.

4. Tarjouksen hinnoittelu

Tarjoushinnat annetaan tarjouslomakkeella (Liite 02 Tarjouslomake) euroina, sisältäen arvonlisäveron 25,5 %.

Tarjousten vertailu perustuu tarjouslomakkeella muodostuvaan tarjousten vertailulukuun. Tarjoajan on annettava tarjoushinta jokaiseen tarjouslomakkeella esitettyyn kiinteistöön.

Tarjoushinta annetaan kokonaishintana per kiinteistö sisältäen kaikki palveluntuottamiseen liittyvät kulut kuten työt palkka- ja yleiskuluineen, työnohtokulut, matka-, majoitus-, ja päivärahakorvaukset, työssä tarvittavat ohjelmistot sekä raportit.

Tarjoushintojen tulee olla voimassa kiinteinä koko sopimuskauden. Hinnan varaumia tai yleiskustannuslisä ei hyväksytä.

8 (12)

5. Tarjouksen hyväksyminen

Vaatimukset täyttävistä tarjouksista toimittajaksi valitaan kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisesti tarjous, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin. Tilaaja on hankinnan luonteen vuoksi asettanut hankinnan vähimmäisvaatimuksiksi sellaiset laatuksiteerit, joilla voidaan saavuttaa kokonaistaloudellisesti edullisin ja laadultaan asianmukainen palvelukokonaisuus. Tarjousten hintavertailu tehdään vertailulukujen perusteella. Mikäli tarjousvertailussa voittajaksi sijoittuu yksi tai useampi tarjous täysin samanarvoisina, tarjouskilpailun voittaja ratkaistaan arpomalla.

6. Keskeiset ehdot

6.1. Maksuehto ja laskutusehto

Laskutus tapahtuu tilauksittain jälkikäteen, kun tilaaja on hyväksynyt toimitetut raportit.

Laskut maksetaan neljäntoista (14) vuorokauden sisällä laskun toimittamisesta, eritellyn laskun mukaan. Viivästyskorkojen osalta noudatetaan korkolakia.

6.2. Hankintasopimus

Kirjallinen hankintasopimus laaditaan kun hankintapäätös on saanut lainvoiman.

6.3. Palvelun toteutuminen ja sen seuranta

Palvelun laadullista ja toiminnallista tasoa seuraavat hankintayksikön edustajat, kuten kiinteistömanagerit, jotka samalla toimivat myös kohteiden yhteyshenkilöinä. Tilaajan ja toimittajan yhteinen arviointipalaveri palvelun toimivuudesta pidetään vähintään kaksi (2) kertaa sopimuskauden aikana. Arviointipalaverista ei saa syntyä tilaajalle erillistä kustannusta.

6.3.1. Sopimusrikkomukset, reklamaatiot ja sanktiot

Jos raportit vaativat tilaajan mukaan korjauksia (esim. virheitä oikeinkirjoituksessa tai lauserakenteissa, huolimattomuusvirheitä, teksti ei liity kohteeseen tai toimeksiantoon) on toimittajan korjattava esitetyt puutteet tai virheet ja toimitettava tilaajalle 14 arkityöpäivän kuluessa uusi, korjattu raportti ilman lisäkustannuksia.

Hankintasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista sopimuskauden päättyessä.

Mikäli toimittajan toiminnassa on huomautettavaa, asiasta reklamoidaan toimittajaa. Reklamointiprosessi toteutetaan kirjallisesti sähköpostin tai Granlund Manager-järjestelmän välityksellä ja toimeksisaajan tulee vastata siihen kirjallisesti kolmen (3) työpäivän kuluessa reklamoinnista. Jos tilaajan näkemys toiminnan laadusta reklamoinnista huolimatta ei vastaa hankinta-asiakirjojen vaatimuksia, tilaaja antaa toimeksisaajalle huomautuksen kirjallisena.

Mikäli toimeksisaajan toiminta ei kolmen (3) kirjallisen huomautuksen jälkeenkään vastaa kirjallisen hankintasopimuksen sisältöä, hankintasopimus voidaan irtisanoa kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomistilanteessa toimittajan on esitettävä kirjallinen listaus jo suoritetuista töistä. Sopimuksen irtisanomisen tai päättymisen jälkeen toimittaja suorittaa täysin valmiiksi kaikki työn alla olevat, jo aloitetut työsuoritukset.

Mikäli toimittaja ei korjaa sovitun palvelun laiminlyöntiä mahdollisimman nopeasti (yhden viikon aikana, tai kiireellisissä tapauksissa eli ihmisten turvallisuuteen tai kiinteistöjen vahingoittumisvaaraan liittyen välittömästi), on tilaajalla oikeus teettää työ ulkopuolisella

toimittajalla, laskuttaa työstä toimittajaa sekä saada vahingonkorvaus tilaajalle laiminlyönnistä aiheutuneista kustannuksista.

9 (12)

Mikäli toimittaja laskuttaa tai merkitsee sähköiseen järjestelmään tehdyksi työn, jota ei todistetusti ole tehty, on tilaajalla mahdollisuus teettää kyseinen työ valitsemallaan ulkopuolisella toimittajalla ja periä toteutuneen laskun arvo toimittajalta.

6.4. Tietosuoja ja henkilötietojen käsittely

Valittu toimittaja sitoutuu kaikilta osin toimittamaan palvelun voimassa olevan tietosuoja-asetuksen mukaisena sekä liitteen 03 Tietosuojaa koskeva sopimusliite mukaisesti. Osapuolet noudattavat voimassa olevan tietosuojalainsäädännön edellyttämiä menettelytapoja henkilötietojen suojan ja käsittelyn osalta. Jokainen osapuoli vastaa osaltaan siitä, että hankinnan kohteen henkilötietoja käsitellään tietosuojalainsäädännön, hankintasopimuksen ja tilaajan antamien ohjeiden mukaisesti ja ainoastaan hankintasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Toimittaja tiedostaa, että palvelua tuotetaan myös Tilaajan asiakkaiden hallinnoimissa huoneistoissa, jotka kuuluvat kotirauhan piiriin. Toimittaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että sen henkilöstö ja mahdolliset alihankkijat noudattavat erityistä huolellisuutta ja hienotunteisuutta työskentelyssä tällaisissa tiloissa. Toimittaja vastaa siitä, että sen henkilöstö ja alihankkijat eivät ilmaise sivullisille mitään palvelun tuottamisen yhteydessä tietoonsa saamaansa asiakkaiden yksityiselämää, henkilökohtaisia olosuhteita tai muita vastaavia luottamuksellisia tietoja, ellei tietojen luovuttamiseen ole lakiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta. Toimittajan tulee varmistaa, että sen henkilöstö ja alihankkijat on asianmukaisesti ohjeistettu ja sitoutettu edellä mainittuihin velvoitteisiin. Tämä ehto täydentää sopimukseen sovellettavia salassapitoa ja tietosuojaa koskevia ehtoja.

6.5. 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.

6.6. Kartelliehto

Toimittaja vahvistaa hankintasopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole sopimuksen tarjouskilpailun aikana tai sopimuksentekohetkellä syylistynyt kilpailulain tarkoittamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin) kyseistä palvelua koskevilla markkinoilla tilaajan toiminta-alueella. Mikäli toimittajan todetaan lainvoimaisella päätöksellä syylistyneen edellä mainittuun kilpailulain tarkoittamaan elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin), toimittaja on velvollinen suorittamaan tilaajalle sopimussakkona 20 % suoritettun ja

maksetun palvelun kokonaisarvosta korkoineen vaatimuspäivästä lukien ja korvaamaan sopimussakon määrän ylittävät tilaajalle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi toimittajan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen. 10 (12)

Mikäli toimittaja paljastaa kartellin ja vapautetaan kilpailulain 14 §:n (12.8.2011/948) perusteella kokonaan seuraamusmaksusta, toimittaja vapautuu tämän ehdon mukaisen sopimussakon maksamisesta.

7. Tarjouspyynnön lisätiedot

Hankintayksikkö edellyttää, että tarjoaja on tutustunut kaikkiin hankinta-asiakirjoihin ennen tarjouksen antamista.

7.1. Tarkentavat kysymykset ja niiden vastaukset

Mahdolliset hankintaa koskevat lisätietopyynnöt tulee pyytää suomeksi Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi/> viimeistään 4.5.2026 kello 16.00 mennessä. Tämän ajankohdan jälkeen esitettyihin kysymyksiin ei voida vastata. Ennen kysymysten jättämistä tarjoajan tulee rekisteröityä Kilport-palvelun käyttäjäksi.

Esitetyt kysymykset näkyvät nimettöminä niin, että kysymyksen esittäjää ei voida kysymyksestä tunnistaa. Tästä syystä kysymykset tulee muotoilla siten, etteivät ne sisällä liike- tai ammattisalaisuuksia. Kysymyksiin vastataan ja mahdolliset lisäkirjeet tiedotetaan mahdollisimman nopeasti ja viimeistään 7.5.2026 klo 22.00 mennessä. Vastaukset sekä mahdolliset lisäkirjeet näkyvät Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi/> ja ne toimitetaan suoraan niille käyttäjille, jotka ovat tilanneet hankinnan ilmoitukset tarjouspyynnön kohdan 7.2. mukaisesti.

Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset ja mahdolliset lisäkirjeet sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan. Muulla 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 hankintamenettelykohtainen 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

8.1. Tarjousten jättäminen Kilport-järjestelmään

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.

Tarjousaika päättyy 18.5.2026 klo 12.00. Tarjoukset jätetään Kilport- palveluun osoitteessa <https://kilport.fi/>.

Hankintayksikkö suosittelee, että tarjoaja tutustuu Kilport-palvelun toimintaan huolellisesti ja hyvissä ajoin. Tarjous on turvallista jättää hyvissä ajoin ennen tarjousajan päättymistä, sillä annetut tarjoukset eivät tule tilaajan tietoon ennen tarjousajan päättymistä. 11 (12)

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 tarjoukset jätetään vasta mahdollisiin lisäkysymyksiin annettujen vastausten sekä mahdollisen lisäkirjeen julkaisun jälkeen. Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset ja mahdollinen lisäkirje sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan. Kilport on suojattu, sähköinen järjestelmä johon tarjous on turvallista jättää. Tarjouksen jättäjä voi muokata tallentamaansa tarjousta ennen tarjousajan umpeutumista.

Tarjousasiakirjat tulee antaa pyydettyssä formaatissa ja mahdollisimman vakiotiedostomuotoisina, joita ovat .pdf, .doc/.docx, .ppt/.pptx ja .xls/.xlsx.

8.2. Asiakirjojen julkisuus

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 ladattavaliitteitä 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.

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 tarjouksessaan sähköpostiosoite, johon hankintapäätös ja sen täytäntöönpanotiedot osoitetaan.

9. Tarjouspyynnön liitetiedostot

Liiteasiakirjat (zip-tiedosto), joka sisältää seuraavat asiakirjat:

- Liite 01 Kohdeluettelo
- Liite 02 Tarjouslomake
- Liite 03 Tietosuojaa koskeva sopimusliite
- Liite 04 Referenssiselvityslomake

10. Tarjouksen liitteet

Tarjoukseen tulee sisällyttää vähintään alla luetellut tiedot :

- Liite 02 Tarjouslomake täytettynä
- Liite 04 Referenssiselvityslomake täytettynä tai muu selvitys referenssisuorituksista
- Luotettava Kumppani-raportti tai vastaavat todistukset

Selvitys tarjoajan liikevaihtovaatimuksen täyttymisestä (mikäli tieto ei sisälly liitteeseen 02 Tarjouslomake)

Selvitys vastuuhenkilöstä (mikäli tieto ei sisälly liitteeseen 02 Tarjouslomake)

12 (12)

Toteutussuunnitelma ja malliraportti (vapaamuotoiset, mutta pakolliset)