

1. Yleistä

1.1. Hankintayksikkö

Ääneseudun asunnot vuokraa viihtyisiä asuntoja Äänekosken kaupungin asukkaille sekä hoitaa kiinteistöjen isännöintiä. Omistamme ja hallinnoimme lähes 1 100:aa asuntoa, joista löytyy sopiva koti jokaiseen elämäntilanteeseen. Asunnot sijaitsevat kerros-, luhti- ja rivitaloissa hyvien palvelujen ja kauniin luonnon äärellä Ääneseudulla Äänekoskella, Suolahden, Konginkankaan ja Sumiaisten taajamissa.

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

Tämä tarjouspyyntö korvaa keskeytetyn hankintamenettelyn 2026-055032 (TED-numero 575032-2026), joka jouduttiin keskeyttämään hankintailmoituksessa olleen teknisen epäselvyyden, joka olisi estänyt jälki-ilmoituksen laadinnan oikein, vuoksi. Hankintamenettelyn sisältö pysyy muuttumattomana, pois lukien pidentynyt laskenta-aikataulu sekä yksinkertaistettu referenssivaatimuksen kuvaus.

Tarjouspyyntö koskee kuntoarvioiden ja kiinteistöjen nykytilakartoituksen laadintaa hankintayksikön omistamiin ja hallinnoimiin kiinteistöihin sekä asuntojen kuntotarkastusten hankintaa hankintayksikön omistamiin asuntoihin. Hankintayksikkö haluaa varmistua kohteiden nykyisestä kunnosta sekä tulevien vuosien huoltotarpeista kustannusarvioineen. Hankintaan sisältyy myös energiatodistusten laadinta osiossa 1.

Hankinta on jaettu osiin seuraavasti:

Osio 1: Kuntoarviot ja PTS-suunnitelmat

Osio 2: Asuntojen kuntotarkastukset sekä pintakosteusmittaukset

Osatarjoukset hyväksytään osioittain. Molempiin osioihin valitaan yksi (1) toimittaja. Tarjoajalla on mahdollisuus jättää tarjous joko yhdestä osiosta tai molemmista osioista. Mikäli tarjoaja ei halua tarjota jompaa osiota, jätetään tarjouslomakkeen osion tarjoushinnat tällöin antamatta.

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 viidelle (5) vuodelle.

2.1. Kiinteistöjen perustiedot ja hankinnan laajuus

Hankintaan sisältyvät kiinteistöt on lueteltu tarjouspyynnön liitteessä 01 Kohdeluettelo.

2 (15)

Osio 1: Tilaajalla on yli 60 kiinteistöä liitteen 01 Kiinteistöluettelo mukaisesti. Näihin suoritetaan kuntoarviot ja PTS-suunnitelmat hankinta-asiakirjojen mukaisesti. Kiinteistöihin laaditaan myös energiatodistukset. Tilaajalla on olemassa kaikista kiinteistöistä vuonna 2014 laaditut energiatodistukset, joita voidaan hyödyntää todistusten laadinnassa. Todistukset voidaan toimittaa valitulle toimittajalle. Malliesimerkki energiatodistuksesta on tarjouspyynnön liitteenä. Tilaajalla on lisäksi hallussaan yhdestätoista (11) kohteesta ulkopuolisen toimittajan laatima katon kunnostustarveraportti, joita valittu toimittaja voi hyödyntää palvelua suoritettaessa.

Osio 2: Tilaaja omistaa 33 osakehuoneistoa 16 eri asunto-osakeyhtiössä Kohdeluettelon mukaisesti. Näihin osakehuoneistoihin suoritetaan asunnon kuntotarkastus ilman PTS-suunnitelmaa sekä pintakosteusmittaukset. Kuntotarkastukset laaditaan suoritushjeen Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, LVI 01-10414 (KH-90-00394) mukaisesti.

2.2. Sopimuskausi

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

Sopimukseen sisältyvät toimeksiannot tulee suorittaa kiinteistöjen ulkopuolisten alueiden osalta ns. sulan maan aikaan mahdollisimman nopeasti aloittaen, aikavälillä 1.10.2026 - 31.5.2027. Hankintayksikkö toivoo budjetointityönsä perusteella, että työt suoritetaan mahdollisimman aikaisin sopimuskauden aikana. Osiossa 2 työt voidaan suorittaa saman ajanjakson aikana ja myös talvella.

2.3. Hankintamenettely

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

Rinnakkaisia tarjouksia tai vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä. Hankintapäätös tehdään osioittain ja vaatii sekä hankintayksikön hallituksen hyväksynnän kaikilta osin että ulkopuolisen rahoittajan positiivisen rahoituspäätöksen. Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankintamenettely, mikäli yksikin edellä mainituista tahoista ei myönnä lupaa hankkeen aloittamiseen.

Hankintaan valitaan yksi (1) toimittaja per osio. Hankintapäätökseen sisältyy lisäksi mahdollisuus valita kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavaksi paras tarjoaja osioittain 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.

Laadittava hankintasopimus ei tuota valitulle toimittajalle yksinoikeutta hankinta-asiakirjoissa mainittuihin palveluihin. **Hankintayksikön arvio on, että sopimuskaudella tilataan noin 63 kiinteistön kuntoarviota ja noin 33 asuinhuoneiston kuntotarkastusta.**

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

2.3.1. Hankintamenettelyn yleisiä ehtoja

Julkisessa hankinnassa annettu tarjous on tekijäänsä sitova ja velvoittava.

3 (15)

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. 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 väärien 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 tarjousten 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 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 väliaikattietoja saaduista tarjouksista, hankintapäätöksen valmistelusta eikä sen aikataulusta.

4 (15)

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. Toimittajan tulee laatia tiedotteet omine yhteystietoineen ja tilaaja voi osallistua tiedotteiden jakeluun. Tiedotteet laaditaan suomeksi ja englanniksi. Kaikista huoneistoissa ja kiinteistöissä tehtävistä toimenpiteistä tulee viestiä asukkaille viimeistään 14 vuorokautta ennen toimenpiteiden aloittamista huoneenvuokralain (481/1995) 21 § mukaisesti.

Kaikilla kohteissa työskentelevillä työntekijöillä tulee olla työmaalla mukanaan voimassa oleva työturvallisuuskortti sekä toimittajan kuvallinen henkilökortti.

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.

Asunnon kuntotarkastuksen laadintaan osallistuvilla henkilöillä on oltava LVI 01-10414 (KH-90-00394)-ohjeistuksen mukainen, tehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä pätevyys sekä ammattitaito.

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.

5 (15)

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 (osio 1)

Kuntoarviot

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 kiinteistönhallintajärjestelmän (DB Huoltokirja) 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 talotekniikkaratkaisista ja näiden kunnosta
- Huoneistojen kuntoraportti (yhteenveto sisältäen ainakin kylpyhuoneet, keittiöt ja ilmanvaihto)
- PTS-korjausvelkatiedot
- Asukaskyselyn yhteenveto ja suositukset
- Katsaus pihojen toimivuudesta (sisältäen ainakin piharakennukset ja näiden rakenteet, hulevedet, pinnoitteet, kallistukset, kasvustot ja leikkialueet)
- Haitta-aineiden kartoitus- ja kuntotutkimustarpeet

Raportit laaditaan mahdollisimman yksiselitteiseksi. Raportissa ei tule olla oletuksia ja epätarkkuuksia. Raportin sävyn tulee olla toteava. Kappaleet ja lauseet muotoillaan ja jäsennellään 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.

6 (15)

Kaikissa tilauksissa kiinteistöjen asukkaille tulee laatia asukaskysely ennen kuntoarvioinnin toteutusta ja saadut huomiot ja palautteet tulee kirjata ylös ja huomioida myös kuntoarviointikierroksilla. 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 palvelukokonaisuudesta vastaava yhteyshenkilö ja vähintään yksi (1) PTS-raportin laatija sitoutuvat ilman eri korvausta osallistumaan Äänekosken kaupunginhallituksen kokoukseen paikan päälle kertomaan yhtiön korjausvelan määrän ja muodostumisperusteet. Kokoukseen osallistumiseen liittyvien kustannusten tulee sisältyä tarjoushintoihin eikä niihin voi esittää enää muita kuluja, kuten matkakorvauksia.

3.1.2. Laadittavat raportit (osio 2)

Raportit laaditaan Asunnon kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä-ohjeen LVI 01-10414 (KH-90-00394) mukaisesti.

3.1.3. Palvelun vasteaika (osio 1)

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.

3.1.4. Palvelun vasteaika (osio 2)

Toimittajan tulee aloittaa työt osapuolten yhdessä sopimassa aikataulussa. 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 kuntoarvioraportit ehditään toimittaa sopimuskauden aikana.

3.1.5. DB Huoltokirja (osio 1)

Hankintayksikkö käyttää toimeksiantojen tilauksissa ja hallinnoinnissa DB Huoltokirja-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. 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 mainitussa järjestelmässä että tilaajan erikseen mainitsemaan sähköpostiosoitteeseen.

7 (15)

3.1.6. Täsmennykset RT-korttiin 103003 (osio 1)

Kuntoarviot laaditaan ohjekortin RT 103003 mukaisesti. Sen kohtaa 6.3. täsmennetään seuraavasti:

Kuntoarvioissa ei tarvitse huomioida seuraavia toimenpiteitä:

- vesikalusteiden virtaamat ja veden paineet verkoston ääripäissä
- lämpimän käyttöveden odotusaika pistokokein eri nousulinjojen ääripisteistä
- maadoitettujen pistorasioiden koestus pistokokein sukotesterillä
- valaistustasot pistokokein luksimittarilla

Muut rakennustekniset tarkastelut kuuluvat kuntoarvion laatimiseen, ellei tilaaja muuta ohjeista.

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 kolme (3) 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. Mikäli tarjoaja jättää tarjouksen molempiin osioihin, molemmista osioista tulee esittää omat referenssisuoritukset eli yhteensä kuusi (6) referenssisuoritusta.

Tilaaja edellyttää, että selvitys referenssisuorituksista annetaan tarjouksen liitteenä hankinta-asiakirjoista löytyvällä liitteellä 03 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 100 000 euron toteutunutta liikevaihtoa edelliseltä päättäneeltä tilikaudelta. Tarjoavan yrityksen luottoluokituksen tulee olla vähintään A (tydyttävä). Tarjoajan luottoluokitustulee 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.

8 (15)

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 viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos toimittajaa 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 hankinnanvarainen poissulkemisperuste, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos toimittajan taloudellisten tai muiden olosuhteiden havaitaan muuttuneen olennaisesti niin, ettei voida olettaa toimittajan täyttävän hankintasopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan eikä luotettavaa selvitystä velvoitteiden täyttämisestä anneta. Irtisanominen on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun tilaaja sai tiedon irtisanomisperusteen olemassaolosta. Ennen irtisanomista tilaajan on huomautettava asiasta toimittajalle ja varattava tälle mahdollisuus selvityksen antamiseen kohtuullisessa ajassa.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi kokonaan tai osittain, jos hankintasopimukseen on tehty olennainen muutos, joka olisi hankintalainsäädännön nojalla edellyttänyt uutta hankintamenettelyä.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos hankintasopimusta ei olisi voinut tehdä toimittajan kanssa, koska Euroopan - unionin tuomioistuin on Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 258 artiklan mukaisessa menettelyssä todennut tilaajan rikkoneen vakavasti perussopimusten ja hankintadirektiivien mukaisia velvoitteita.

Toimittaja sitoutuu ilmoittamaan tilaajalle ilman aiheetonta viivytystä, jos

- toimittajaan, sen alihankkijaan tai palveluun kohdistuu pakote;
- toimittajaa tai sen alihankkijaa koskee Suomen viranomaisen tekemä varojen jäädyttämispäätös; tai jos
- hankintasopimukseen liittyvät suoritukset ovat päätyneet tai voivat päättyä välillisesti tai välittömästi pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Toimittaja sitoutuu ilmoittamaan tilaajalle viipymättä sellaisista - toimittajan omistussuhteissa tapahtuneista muutoksista, joilla on merkittävä vaikutus toimittajan määräysvaltaan.

9 (15)

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos

- toimittajaan tai palveluun kohdistuu pakote;
- toimittajaa koskee Suomen viranomaisen tekemä varojen jäädyttämispäätös; tai jos
- hankintasopimukseen liittyvät suoritukset ovat päätyneet tai voivat päätyä välillisesti tai välittömästi pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Jos tilaaja irtisanoa hankintasopimuksen kohtien edellä mainittujen kohtien perusteella, - toimittajalla on oikeus saada täysimääräinen maksu hankintasopimuksen päättymishetkeen mennessä tuotetuista palveluista, mutta ei oikeutta muuhun korvaukseen hankintasopimuksen päättymisen johdosta.

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. Toimittajalla on tilaajan vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos siihen kohdistuu 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, pakote tai Suomen viranomaisen tekemä varojen jäädyttämispäätös, vaikka peruste olisi syntynyt, pakote asetettu tai varojen jäädyttäminen päätös tehty vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos - alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, on tilaajalla oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi.

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).

Toteutussuunnitelmassaan 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. Mikäli tarjoaja jättää tarjouksen molempiin osioihin, toteutussuunnitelma laaditaan sisältäen niiden molempien tiedot.

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.

10 (15)

3.6. 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 05 ESPD-asiakirja pdf-muodossa tai Liite 06 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.

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/ur8yLcfAso> 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 toimittajalta.**

4. Tarjouksen hinnoittelu

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

Tarjousten vertailu osioittain perustuu tarjouslomakkeella muodostuvaan tarjousten vertailulukuun. Tarjoajan on annettava tarjoushinta jokaiseen tarjouslomakkeella esitettyyn kiinteistöön sen osion osalta, johon haluaa osallistua.

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

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

5. Tarjouksen hyväksyminen

Vaatimukset täyttävistä tarjouksista toimittajaksi valitaan osioittain 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.

11 (15)

Tarjousten hintavertailu tehdään osioittain 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, jotka samalla toimivat myös kohteiden yhteyshenkilöinä. Tilaajan ja toimittajan yhteinen arviointipalaveri palvelun toimivuudesta pidetään vähintään kuukausittain sopimuskauden aikana. Palaverit voidaan pitää tilaajan toimitiloissa tai etäyhteyksin. 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 DB Huoltokirja-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.

Mikäli toimittaja laskuttaa tai merkitsee sähköiseen järjestelmään tehdyksi työn, jota ei todistetuksi 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. 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. 12 (15)

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.

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.

13 (15)

7.1. Tarkentavat kysymykset ja niiden vastaukset

Mahdolliset hankintaa koskevat lisätietopyynnot tulee pyytää suomeksi Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi/> viimeistään 7.9.2026 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 10.9.2026 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.

Hankintayksikkö pyytää huomioimaan, että sillä ei ole velvollisuutta vastata kysymyksiin. Mikäli hankintayksikkö jättää vastaamatta kysymykseen, säilyvät hankinta-asiakirjat ennallaan. Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset ja mahdolliset lisäkirjeet sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjoustaan antaessaan. Lisätietokysymyksiin mahdollisesti annetuilla vastauksilla voidaan tämentää tarjouspyyntöasiakirjojen ehtoja. Ehdot ovat tarjoajia sitovat. 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 21.9.2026 klo 13.00. 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.

Mikäli Kilport-palvelussa esiintyy sen käytettävyyteen liittyvä häiriö, joka estää tarjouksen jättämisen määräajassa, hankintayksikkö voi mahdollisuuksiensa mukaan muuttaa hankintailmoituksella esitettyä tarjousten määräaika, mutta on tilanteita joissa muutosta 14 (15) 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 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.

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 Referenssiselvityslomake
- Liite 04 Malli vuoden 2014 energiatodistuksesta
- Liite 05 ESPD-asiakirja pdf-muodossa
- Liite 06 ESPD-asiakirja word-muodossa
- Liite 07 ESPD-asiakirja xml-muodossa

10. Tarjouksen liitteet

Tarjoukseen tulee sisällyttää vähintään alla luetellut tiedot :

- ESPD-asiakirja täytettynä
- Liite 02 Tarjouslomake täytettynä
- Liite 03 Referenssiselvityslomake täytettynä tai muu selvitys referenssisuorituksista

Luotettava Kumppani-raportti tai vastaavat todistukset

Selvitys tarjoajan liikevaihtovaatimuksen täyttymisestä (*mikäli tieto ei sisälly liitteeseen 02 Tarjouslomake*) 15 (15)

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

Selvitys vastuuhenkilöstä (*mikäli tieto ei sisälly liitteeseen 02 Tarjouslomake*)

Toteutussuunnitelma ja malliraportti (vapaamuotoiset, mutta pakolliset)