

TARJOUSPYYNTÖ

Kiinteistötoimen analytiikka -asiantuntijapalvelut

Sisällys

1	Hankinta	2
2	Hankintamenettely	3
3	Alihankinta	3
4	Tarjoajalle asetetut vähimmäisvaatimukset	3
5	Rahoitukselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen liittyvät vaatimukset	3
6	Tekniseen suorituskyykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset	4
7	Tarjoukselle asetetut vähimmäisvaatimukset	5
8	Tarjoushinnat	5
9	Maksuehto	5
10	Palveluntuottajan omat ehdot	5
11	Tarjoajan ja tarjouksen kelpoisuus ja tarjousten vertailu	5
11.1	Tarjousten käsittely	5
11.2	Tarjoajien kelpoisuuden arviointi	6
11.3	Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen	6
11.4	Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu	6
12	Päätöksestä ilmoittaminen	7
13	Hankinnassa noudatettavat asiakirjat	7
14	Asiakirjojen julkisuus	7
15	Sopimus	9
16	Hankintaan liittyvät kysymykset	9
17	Tarjouksen jättäminen	9

Liitteet

Liite 1 Tarjouslomake

TARJOUSPYYNTÖ

Kiinteistötoimen analytiikka -asiantuntijapalvelut

Orimattila on lähes 16 000 asukkaan kehittyvä maaseutukaupunki metropolialueella. Kaupungilla on valmisteilla ja käynnissä useita rakennushankkeita. Kaupungin omat resurssit kiinteistötoimen analysointiin ja hankkeiden johtamiseen ovat hyvin rajalliset. Kaupunki hakee kiinteistötoimen analysointiin sekä valmisteilla olevien hankkeiden johtamiseen itselleen nopealla aikataululla kiinteistötoimen analytiikka-asiantuntijakumppania, jonka kanssa se kehittää yhteisen kaupungille sopivan kumppanuusmallin ja toteuttaa kaupungin tarvitsemat tehtävät.

1 Hankinta

Tilaaaja haluaa tällä hankinnalla hankkia itselleen kumppanin kiinteistötoimen analytiikka -palveluita varten. Tilaaajan tyypillisesti tarvitsemia analytiikkatehtäviä ovat esimerkiksi nopealla aikataululla toteutettavat palveluverkkoselvitykset, hankintatehtävät sekä suunnittelun ja toteutusvaiheen ohjaustehtävät tilaaajan tavoitteiden mukaisesti.

Hankinta sisältää mm. seuraavat tehtävät:

- 1) Kiinteistökannan investointisuunnittelun
- 2) Hankevalmistelun
- 3) Hankinnat
- 4) Rakennuttaminen
- 5) Valvonta
- 6) Muut kiinteistötoimen ja rakennuttamisen asiantuntijapalvelut

Tehtävät tulee suorittaa erikseen tilaaajan ja palveluntarjoajan sopimassa aikataulussa ja korkealla ammattitaidolla.

Tämän hankinnan perusteella valitaan kaksi puitetoimittajaa, jotka asetetaan etusijajärjestykseen tämän hankinnan arviointikriteerien perusteella. Hankinnat tehdään lähtökohtaisesti etusijajärjestyksen ensimmäiseltä. Mikäli tilaaaja on antanut tarjoajan toiminnasta reklamaation (esimerkiksi aikatauluihin tai ammattitaitoon liittyen) tai etusijajärjestyksen ensimmäisellä ei ole vapaita resursseja, on tilaajalla oikeus tilata etusijajärjestyksessä seuraavalta. Mikäli tilaaaja on antanut palveluntarjoajalle kaksi reklamaatiota, on sillä oikeus irtisanoa puitesopimus ko. palveluntarjoajan kanssa.

Palveluita hankitaan puitesopimusperiaatteella käyttäen tarjoajan tuntihinnoja veloitusperusteena. Tilaaaja ei sitoudu mihinkään määrätilaukseen. Tilaaaja tilaa jokaisen toimeksiannon erikseen. Tilaaajalla on oikeus neuvotella palveluntarjoajan kanssa hankekohtaisesta kattohinnasta. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, on tilaajalla oikeus neuvotella kattohinnasta etusijajärjestyksessä seuraavan kanssa.

Toimeksiannosta laaditaan KSE2013 mukainen sopimus 1 vuodeksi ja tämän jälkeen tilaajalla on oikeus jatkaa sopimusta 3 vuodeksi.

Toimeksiannon kehitysluonteesta johtuen hankinnan arvoa on vaikea ennakoida. Alustavasti se on 100 000 – 300 000 € vuodessa. Tilaajalla on oikeus irtisanoa sopimus milloin tahansa mistä tahansa syystä 3 kk irtisanomisajalla.

2 Hankintamenettely

Hankinta on EU kynnysarvon ylittävä palveluhankinta. Hankintamenettelynä käytetään nopeutettua avointa menettelyä, johtuen kaupungin äkillisesti vähentyneistä omista resursseista.

Hankinnassa ei hyväksytä osatarjouksia, eikä vaihtoehtoisia tarjouksia.

3 Alihankinta

Palveluntuottaja voi hankkia määrittämänsä ja tilaajan hyväksymän osan palveluista alihankintana. Palveluntuottaja vastaa alihankkijan työstä ja tuloksista kuin omastaan ja alihankkijoiden työn tulee olla tässä tarjouspyynnössä kuvatun laatutason mukaista.

4 Tarjoajalle asetetut vähimmäisvaatimukset

Tilaajan tulee voida luottaa siihen, että tarjoajalla on sekä taloudelliset että tekniset valmiudet hankinnan hoitamiseen.

Palvelun ja sen toteuttajien tulee täyttää tässä tarjouspyynnössä liitteineen asetetut laatu- ja osaamisvaatimukset.

5 Rahoitukselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen liittyvät vaatimukset

Tarjoajan on täytettävä tarjouspyynnössä asetetut rahoituksellista ja taloudellista tilannetta koskevat vaatimukset.

Tämän todentamiseksi tarjoajan tulee tarjouksessaan vakuuttaa seuraavat asiat:

1. yritys on merkitty ennakkoperintälain (1118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin
2. yrityksen verot on maksettu tai yrityksellä on verovelkatodistus ja sitä koskeva maksusuunnitelma on tehty
3. yrityksen eläkevakuutukset ja niiden maksut on suoritettu tai on selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty;
4. yritys on valmis antamaan selvityksen työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista;
5. yrityksellä on voimassa oleva tapaturmavakuutus työntekijöilleen;
6. yrityksellä on työntekijöilleen järjestetty lakisääteinen työterveyshuolto

7. yritys on merkitty kaupparekisteriin
8. yrityksellä on vastuuvakuutus, joka kattaa myös mahdolliset kolmannelle osapuolelle aiheutuneet vahingot
9. Yrityksen luottoluokka vähintään AA tai vastaava
10. Yrityksen viimeisen tilikauden liikevaihto tai kolmen viimeisen tilikauden liikevaihdon keskiarvo on vähintään 2 000 000 euroa.

Ennen sopimuksen allekirjoittamista, tulee voittaneen tarjoajan esittää edellä mainituista seikoista todistukset ja selvitykset, ilman erillistä pyyntöä. Hankintayksikkö pidättää itsellään oikeuden pyytää edellä mainittuja todistuksia ja selvityksiä myös ennen hankintapäätöksen tekemistä ilman erillistä perustelua.

Selvitykset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia. Todistukset voi korvata yritystä koskevalla voimassa olevalla Tilaajavastuu.fi yritysraportilla.

6 Tekniseen suorituskyyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset

Tarjoajan on täytettävä hankintaan nähden riittävät suorituskyyä ja ammatillista pätevyyttä koskevat vaatimukset.

Vastaavat tiedot, todistukset ja selvitykset on pyydettyäessä toimitettava myös mahdollisten alihankkijoiden osalta.

1. Tilaajalle on hyvin tärkeää saada palveluntarjoajan tietotaitoa hyödynnettyä omaan investointisuunnitteluun. Tästä syystä se edellyttää kokemusta vähintään 100 000 brm² kiinteistökannan investointisuunnittelusta (esim. kiinteistökannan korjausohjelman laadinta seuraavan vuoden budjetointia varten). Investointisuunnittelun on tullut valmistua kuluneen 5 vuoden aikana.
2. Tilaajalla on valmisteilla useita kouluhankkeita. Tästä syystä se edellyttää kokemusta vähintään kahden kouluhankkeen hankesuunnittelusta sekä tilaohjelman sekä tavoitekustannuksen laatimisesta (hankkeen koko vähintään 4000 brm², hankesuunnittelun tai hankkeen tulee olla valmistunut 5 vuoden sisällä). Vähintään toinen edellä kuvatuista hankkeista tulee olla yhtenäiskoulu.
3. Tilaajalla on valmisteilla monitoimitalo hanke. Tästä syystä se edellyttää kokemusta vähintään kahden monitoimitalon (sisältää sisältäen vähintään koulun ja päiväkodin sekä keittiön) tarveselvityksestä tai hankesuunnittelusta. Hankkeen koko vähintään 5000 brm², tarveselvityksen tai hankesuunnittelun tulee olla valmistunut 5 vuoden sisällä, ainakin toisen hankkeen on oltava hankesuunnittelu).
4. Tilaajalla on tärkeää, että palveluntuottaja voi ottaa johtaakseen tarvittaessa tulevia kouluhankkeita. Tästä syystä se edellyttää kokemusta vähintään yhden yhtenäiskouluhankkeen rakennuttamisesta (hankkeen koko vähintään 5000 brm²)
5. Tilaajalla on tärkeää, että palveluntuottajalla on monipuolista kokemusta hankinnoista. Siksi se edellyttää, että palveluntuottajalla on kokemusta kuluneen viiden vuoden aikana vähintään kolmesta seuraavasta neljästä julkisesta hankinnasta 1) kunnossapitourakoitsijoiden hankinta (esim.

- puitehankinta), 2) suunnittelun hankinta (sisältäen ainakin ARK-pääsuunnittelun ja RAK ja LVIA suunnittelun), 3) rakentajan hankinta pääurakkana, 4) rakentajan hankinta KVR-urakkana tai projektinjohto-urakkana (hankkeen koko kriteerissä 3-4 vähintään 2000 brm2)
6. Yrityksellä tulee olla toimintajärjestelmälleen voimassa oleva RALA sertifiointi tai vastaava (tarjoukseen liitettävä todistus tai osa tilaajavastuu.fi -raporttia)

7 Tarjoukselle asetetut vähimmäisvaatimukset

Tarjous liitteineen tulee laatia suomen kielellä.
Koko hankintamenettelyn kielenä on suomi.
Tarjouksen sisällön tulee täyttää tarjouspyynnön vaatimukset.

Tarjoajan tulee sitoutua noudattamaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013, mikäli tarjouspyynnössä tai sopimuksessa ei muuta edellytetä.

Tarjous ei saa olla ehdollinen.

Jättämällä tarjouksen tähän tarjouspyyntöön tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnössä ja sen liitteenä olevissa asiakirjoissa olevat ehdot.

Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään kolme (3) kuukautta tarjouspyynnössä ilmoitetusta tarjousten viimeisestä vastaanottopäivästä lukien.

Tarjous hylätään, jos tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt vaatimukset eivät täyty tai jos tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä tai jos tarjous saapuu myöhästyneenä.

Tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai maksujen suorittamista, voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta.

8 Tarjoushinnat

Tarjoushinnat tulee ilmoittaa tarjouslomakkeella.

9 Maksuehto

Maksuaika on 21 pv netto hyväksyttävän laskun saapumisesta tilaajalle.
Viivästyskorko on enintään voimassaolevan korkolain mukainen.

10 Palveluntuottajan omat ehdot

Omia sopimusehtoja ei voi esittää tarjouksessa.

11 Tarjoajan ja tarjouksen kelpoisuus ja tarjousten vertailu

11.1 Tarjousten käsittely

Tarjousten avaamisen jälkeen määräajassa saapuneet tarjoukset tarkistetaan ja arvioidaan. Tarjouskilpailu ratkaistaan annettujen tarjousten perusteella.

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutetaan kolmessa vaiheessa:

1. Tarjoajien kelpoisuuden arviointi
2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
3. Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu.

11.2 Tarjoajien kelpoisuuden arviointi

Arviointi- ja valintaprosessin ensimmäisen vaiheen tarkoituksena on selvittää tarjoajan edellytykset suoriutua palvelujen tuottamisesta tarjouspyynnössä esitettyjen kelpoisuusvaatimusten mukaisesti.

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois tarjoajat, jotka ovat laiminlyöneet verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen tai joita koskee muu hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

11.3 Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Arviointi- ja valintaprosessin toisessa vaiheessa arvioidaan ensimmäisen vaiheen läpäisseiden tarjoajien tarjoukset.

Tarjouspyyntöä vastaamattomat tarjoukset hylätään.

11.4 Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu

Tarjoukset vertaillaan 70 % laadullisin ja 30 % hinnallisin perustein.

Vastuuhenkilöiden referenssit

Maksimipisteet 20

Tarjoukseen tulee liittää vastuuhenkilöiden CV:t tai vastaavat, joista selviää koulutus, kokemus ja osaaminen. Tarjoukseen liitetyistä tiedoista tulee selvittää asiantuntijoiden referenssit vastaavissa toimeksiannoissa ja heidän roolinsa toimeksiantojen toteutuksessa. Arvioinnissa huomioidaan kahden asiantuntijan työkokemus ja osaaminen.

- Esimerkki täysille pisteille: Vastuuhenkilöillä on erinomainen kokemus tilaajalle tärkeistä asioista etenkin käyttäjäyhteistyöstä, hankesuunnittelusta kuten tilaohjelman kehittämisestä, investointisuunnittelusta kuten palveluverkkosuunnittelusta, käyttö- ja muuntojoustavuudesta sekä kouluhankkeen toteutuksesta
- Esimerkki 0 pisteelle: Vastuuhenkilöiden työkokemus ei ole monelta osin relevantti tilaajan kannalta.

Työohjelma

Maksimipisteet 50

Tilaajalle on erittäin tärkeää saada sille tärkeitä asioita etenemään. Siksi se valitsee itselleen kumppanin, joka parhaiten pystyy esittämään, kuinka lähitisi toteuttamaan tilaajan seuraavia hankkeita:

- 1) Palveluverkkoselvitys käyttäjälähtöisesti 15 p
 - 2) Ehdotussuunnittelun ohjaus tilaajan hyväksymään budjettiin 20 p
 - 3) Toteutusvaiheen ohjaus tilaajan hyväksymään budjettiin 15 p
- Esimerkki täysille pisteille: Palveluntarjoaja esittää konkreettisen työohjelman, joka muodostaa uskottavan ja tehokkaan rungon hankkeen

käynnissä olevalle vaiheelle. Työohjelma huomioi erinomaisesti tilaajan tavoitteet (käyttäjälähtöisyys, kustannusohjaus, hankkeen tehokas eteneminen). Työohjelma huomioi tehokkaasti vaiheen tarvitseman tilaajan päätöksenteon ja korkealaatuiset menetelmät (esim. avoin rakentaminen).

- Esimerkki 0 pisteelle: Työohjelma ei ole monelta osin relevantti tilaajan kannalta.
- Työohjelmat kuvataan erillisille liitteille (tarjouslomakkeen ohjeiden mukaisessa formaatissa) ja jätetään osana tarjoustä tarjouslomakkeen kanssa. Kunkin Työohjelma dokumentin maksimipituus on 2 A4-sivua. Fontin tulee olla selkeä (esim. Times New Roman), fontin koon tulee olla 11 pt, rivivälin tulee olla välillä 1-1,5

Tuntiveloitusperusteet

Maksimipisteet 30

Tuntihinnat (alv 0%) seuraaville henkilöille:

- Vanhempi asiantuntija
- Asiantuntija
- Nuorempi asiantuntija
- Analyytikko

Vertailupisteet saadaan kaavalla halvin tuntihintojen keskiarvo / tarjoajan tuntihintojen keskiarvo * maksimipisteet

Tarjouksen vertailupisteet

Laatuosion pisteet + hintaosan pisteet = Tarjoajan vertailupisteet

12 Päätöksestä ilmoittaminen

Päätös annetaan sähköisesti tiedoksi kaikille tarjoajille. Tarjoajan tulee ilmoittaa sähköpostiosoite, johon päätös voidaan toimittaa.

Hankinta edellyttää päätöksen lisäksi erikseen tehtävää kirjallista sopimusta.

Päätös voi muuttua tehdyn valituksen, hankintaoikaisun tai ylemmän viranomaisen otto-oikeuden perusteella.

13 Sopimuksessa noudatettavat asiakirjat

Sopimuksessa noudatettavat asiakirjat noudattamisjärjestyksessä:

1. Sopimus
2. Tarjouspyyntö liitteineen
3. Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013
4. Tarjous liitteineen
5. Yksittäinen toimeksianto (tarjous ja tilaus)

14 Asiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat pääsääntöisesti yleisesti julkisia sopimuksenteon jälkeen, asianosaisille jo päätöksenteon jälkeen. Siksi tarjoukset on pyrittävä laatimaan siten, etteivät ne sisällä liike- tai ammattisalaisuuksia.

Jos liike- tai ammattisalaisuuksien sisällyttäminen tarjouslomakkeella tehtyyn tarjoukseen on välttämätöntä, on ne lueteltava erillisellä, salaiseksi ot-sikoidulla liitteellä. Hinta ei lähtökohtaisesti ole liikesalaisuus. Hankintayksikkö harkitsee tapauskohtaisesti, ovatko liike- tai ammattisalaisuuksiksi ilmoitetut tiedot lain mukaan salassa pidettäviä.

15 Sopimus

Hankinnasta tehdään erillinen sopimus valitun palveluntuottajan kanssa RT 13-11182 -mukaisesti.

Tilaajaa sitova sopimus syntyy vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopijapuolia tyydyttävään lopputulokseen, sopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena käräjäoikeudessa.

16 Hankintaan liittyvät kysymykset

Mahdolliset hankintaan liittyvät tarkentavat kysymykset tulee toimittaa viimeistään **perjantaina 02.01.2026 klo 12:00** mennessä tarjouspalvelutoimittaja portaalin kautta siinä ilmoitettuun sähköpostiin.

Kysymykset on esitettävä suomen kielellä.

Esitetyistä kysymyksistä ja niihin annetuista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka pyritään julkaisemaan viimeistään **keskiviikkona 07.01.2026 tarjouspalvelutoimittaja portaalissa**. Samassa yhteydessä ilmoitetaan myös mahdollisista muutoksista tarjouspyyntöön. Vain kirjallisesti annetut täydennystiedot ovat tilaajaa sitovia.

17 Tarjouksen jättäminen

Sitova suomenkielinen tarjous tulee toimittaa **21.01.2026 klo 12:00** mennessä tarjouspalvelutoimittaja portaalissa ilmoitettuun osoitteeseen.

Hankintayksikkö pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista perustelluista syistä.

Hankintayksikkö voi perustellusta syystä keskeyttää hankintamenettelyn. Tilaaja ei maksa korvausta tarjouksen tekemisestä.

Orimattilassa 04.11.2025