

5.9.2025

KUOPION TILAPALVELUT

SOTE-KIINTEISTÖJEN KIINTEISTÖNHOITOPALVELUT

TARJOUSPYYNTÖ

5.9.2025

5.9.2025

Sisällys

1	JOHDANTO	3
2	TILAAJA	4
3	HANKINNAN KUVAUS	5
4	SOPIMUSKAUSI	6
5	TARJOUSPYyntö- JA SOPIMUSASIAKIRJAT	7
6	KOhteiseen TUTUSTUMINEN	8
7	HANKINTAMENETTELY	8
8	HANKINNAN AIKATAULU	9
9	TARJOUKSEN VALINTAPERUSTEET	10
10	TARJOUS	11
10.1	Tarjouksen laatiminen	11
10.2	Ryhmittymänä tarjoaminen	11
10.3	Tarjoajan soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset	11
10.4	Tarjouksen sisältö	12
10.5	Tarjouksen voimassaoloaika	12
10.6	Tarjouksen toimittaminen	12
10.7	Tarjouspalkkiot	13
11	TARJOUSTEN KÄSITTELY JA HANKINTAPÄÄTÖS	14
11.1	Tarjousten avaaminen ja käsittely	14
11.1	Selonottoneuvottelu	14
11.2	Hankintapäätös ja tiedoksianto	14
11.2.1	Hankintapäätös	14
11.2.2	Sähköinen tiedoksianto	15
11.3	Sopimus	15
11.4	Asiakirjojen julkisuus	15
12	HANKINNAN KESKEYTTÄMINEN	16
13	LISÄKYSYMYKSET	16
14	LIITTEET	17
15	ALLEKIRJOITUKSET	17

5.9.2025

1 JOHDANTO

Kuopion Tilapalvelut on Kuopion kaupungin erillinen taseyksikkö, jonka hallinnassa ovat kaikki Kuopion kaupungin omistamat tai hallitsevat rakennetut kiinteistöt ja toimitilat lukuun ottamatta kaupungin osakeyhtiöiden, kiinteistöosakeyhtiöiden, liikelaitosten ja muiden taseyksiköiden rakennuksia.

Kuopion Tilapalvelut vuokraa toimitilojaan ensisijaisesti Kuopion kaupungin oman palvelutuotannon käyttöön sekä muun muassa Pohjois-Savon hyvinvointialueelle, joka tuottaa vuokraamissaan toimitiloissa sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja.

Vuonna 2023 voimaan tulleen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä säädettiin erillisellä vuokra-asetuksella, että kuntien ja kuntayhtymien omistamat sote-toimitilat säilyvät kuntien omistuksessa, mutta ne on siirtymäkauden ajan (2023–2025) vuokrattava hyvinvointialueiden käyttöön. Asetuksen mukaan siirtymäkautta olisi ollut mahdollista jatkaa vielä vuodelle 2026 (ns. optiovuosi), mutta Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se käytä tätä mahdollisuutta.

Siirtymäkauden jälkeen toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueille katsotaan kuntalain (410/2015) 126 §:n tarkoittamaksi kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaksi toiminnaksi, jolloin toiminta on yhtiötettävä.

Vuoden 2026 alusta alkaen Pohjois-Savon hyvinvointialue on alustavasti kiinnostunut vuokraamaan Kuopion kaupungin omistamia toimitiloja noin 22 eri kohteesta (24 rakennuksesta). Kuntalain vaatimusten täyttämiseksi Kuopion kaupunki siirtää nämä toimitilat perustettavan ”SOTE-kiinteistöyhtiön” hallintaan, joka jatkossa vastaa kyseisten kohteiden hallinnoinnista ja ylläpidosta. Perustettava ”SOTE-kiinteistöyhtiö” hallinnoi ainoastaan niitä kohteita (rakennuksia), jotka ovat tässä tarjouspyynnössä esitetty. Siirrettävien kohteiden tiedot on esitetty liitteessä 9 *Kohdeluettelo*. Perustettava kiinteistöyhtiö tulee olemaan 100 % Kuopion kaupungin omistama ja se aloittaa toimintansa 1.1.2026. Perustettava ”Sote-kiinteistöyhtiö” on hankintalain mukainen julkinen hankintayksikkö.

Tällä tarjouspyynnöllä haetaan Palveluntuottajaa, joka vastaa perustettavan ”SOTE-kiinteistöyhtiön” kohteiden kiinteistöhoitopalveluiden tuottamisesta. Perustettavalle ”SOTE-kiinteistöyhtiölle” siirrettävien kohteiden hallinnasta ja ylläpidosta vastaa 31.12.2025 saakka Kuopion Tilapalvelut. Hallinta- ja ylläpitovastuu siirtyy perustettavalle ”SOTE-kiinteistöyhtiölle” 1.1.2026 alkaen. Kuopion Tilapalvelut järjestää tämän tarjouskilpailun perustettavan ”SOTE-kiinteistöyhtiön” tulevaa toimintaa varten.

5.9.2025

2 TILAAJA

Tilaaja:

Nimi: **Kuopion kaupunki, Kuopion Tilapalvelut** (jäljempänä "Tilaaja")

Osoite: PL 1097 Käyntiosoite:
70111 Kuopio Suokatu 42 B, III krs
70111 Kuopio

Y-tunnus: 0171450–7

Sähköposti: etunimi.sukunimi@kuopio.fi

Huom. Tässä tarjouspyynnössä Tilaajana toimii Kuopion Tilapalvelut, joka valitsee tämän tarjouspyynnön perusteella tarjouspyynnön mukaisten kohteiden kiinteistöhoitopalvelujen Palveluntuottajan sekä allekirjoittaa valitsemansa Palveluntuottajan kanssa palvelusopimuksen. Loppuvuoden 2025 aikana Kuopion Tilapalvelut toimii Tilaajana sekä tukee osaltaan kiinteistöhoitopalveluiden siirtoa Kuopion Tilapalveluilta valittavalle kiinteistöhoitopalveluiden tuottajalle.

Sopimus siirretään 1.1.2026 alkaen Kuopion Tilapalveluilta perustettavalle "SOTE-kiinteistöyhtiölle", joka tulee 1.1.2026 alkaen vastaamaan tarjouspyynnön mukaisten kohteiden hallinnasta ja ylläpidosta. Tarjoustä jättäessään valittu Palveluntuottaja sitoutuu hyväksymään edellä kuvatun sopimuksen siirron Tilapalveluilta perustettavalle "Sote-kiinteistöyhtiölle".

Mikäli perustettavan "SOTE-kiinteistöyhtiön" toiminnan aloitus viivästyy alkuperäisestä aikataulusta, sitoutuu Palveluntuottaja tuottamaan palvelut alkuperäisen sopimuksen mukaisesti Kuopion Tilapalveluille siihen asti, kunnes sopimuksen siirto voidaan toteuttaa. Tilaaaja ei ole velvollinen korvaamaan Palveluntuottajalle viivästyksistä aiheutuvia välillisiä tai epäsuoria kustannuksia. Mahdollisista muutoksista sopimuskauden ajankohtiin sovitaan kirjallisesti osapuolten kesken.

5.9.2025

3 HANKINNAN KUVAUS

Hankinnan tarkoituksena on valita tarjouspyynnön mukaisiin kohteisiin kokonaisvaltainen kiinteistönhoitopalveluiden Palveluntuottaja.

Tilaajan tavoitteena on löytää Palveluntuottaja, joka kykenee tuottamaan laadukasta, kustannustehokasta ja käyttäjien tarpeita vastaavaa palvelua, tukee Tilaajan päivittäistä toimintaa sekä kehittää yhdessä Tilaajan kanssa kiinteistöjen ylläpitoa, energiatehokkuutta ja elinkaaren hallintaa.

Kiinteistönhoitopalvelut koostuvat Sopimuksen mukaisesti seuraavista palvelukokonaisuuksista.

- kiinteistönhoito
- tekniset huollot
- ulkoalueiden hoito

Lisäksi Tilaajalla on mahdollisuus hankkia/tilata erillisveloituksella Palveluntuottajan tarjoamia asiantuntijapalveluja sekä muita erikseen tilattavia kiinteistönhoitopalveluja.

Hankinnan sisältö ja kohteet on tarkemmin kerrottu tämän tarjouspyynnön liiteasiakirjoissa, jotka on lueteltu tämän tarjouspyynnön kohdassa *14 Liitteet*.

5.9.2025

4 SOPIMUSKAUSI

Sopimuskausi on voimassa **1.1.2026 alkaen ja päättyy 30.9.2027**. Tämän jälkeen Tilaajalla on oikeus ottaa käyttöön kaksi (2) optiokautta, joiden pituus on yksi (1) vuosi kerrallaan (optiokaudet: 1.10.2027–30.9.2028 ja 1.10.2028–30.9.2029).

Optiossa on kyse Tilaajan oikeudesta, ei velvollisuudesta. Palveluntuottajalla ei ole oikeutta kieltäytyä optiokaudesta, mikäli Tilaaja päättää ottaa option käyttöön.

Optiokauden käyttöönotosta tehdään erillinen sopimus. Tilaaja kutsuu Palveluntuottajan mahdolliseen optioneuvotteluun viimeistään seitsemän (7) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Päätös optiokauden käyttämisestä tehdään viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Tilaaja ilmoittaa optiokauden käyttöönotosta Palveluntuottajalle kirjallisesti. Ellei optio-oikeutta käytetä, sopimus päättyy ilman irtisanomista.

Tilaaja tavoittelee hankinnan osalta pitkäjänteistä ja luottamuksellista yhteistyösuhdetta. Mikäli palvelun laatu, yhteistoiminta ja sopimusvelvoitteiden täyttyminen ovat sopimuskaudella kokonaisuutena arvioiden hyvällä tasolla, Tilaajan tavoitteena on hyödyntää optiokausi.

Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että Tilaajan hankintapäätös on saanut lainvoiman ja että molempien osapuolten toimivaltaiset edustajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

5.9.2025

5 TARJOUSPYYNTÖ- JA SOPIMUSASIAKIRJAT

Tarjouspyyntöasiakirjat ovat saatavilla Sokopro 2.0 projektin pankin Sokobid-tarjous työkalun kautta. Linkki tarjouspyyntöasiakirjoihin julkaistaan hankintailmoituksen yhteydessä.

Tässä tarjouspyynnössä viitattavat asiakirjat ja sopimuskokonaisuuden sisältö on kuvattu liitteissä, jotka on lueteltu tämän tarjouspyynnön kohdassa *14 Liitteet*. Kaikki tarjouspyyntöasiakirjat ovat saatavilla ainoastaan suomen kielellä.

Tähän tarjouspyyntöön voidaan tehdä sen sisältöä täsmentäviä tarkennuksia tarjoajien esittämien lisäkysymysten perusteella. Tarkennukset julkaistaan lisäkirjeinä.

Tilaaaja voi myös oma-aloitteisesti täydentää, tarkistaa tai korjata tarjouspyyntöä. Kaikki Tilaaajan tekemät muutokset, lisäselvitykset ja viralliset tulkinnat julkaistaan Tarjouspalvelutoimittajaportaaliissa viimeistään seitsemän (7) vuorokautta ennen tarjousten jättämiselle asetettua määräaikaa.

5.9.2025

6 KOHTEISEEN TUTUSTUMINEN

Tilaaaja järjestää tarjouspyynnön mukaisiin kohteisiin esittely- ja tutustumiskierrokset. Tasapuolisuuden varmistamiseksi kohde-esittelyt järjestetään vain yhden kerran. Kierroksille osallistuvien henkilöiden maksimimäärä on kaksi (2) henkilöä per tarjoava yritys/yhteenliittymä.

Kohde-esittelyihin osallistuminen **ei ole pakollista**, mutta Tilaaaja suosittelee vahvasti osallistumista merkittävien kohteiden kierroksille, koska se tukee tarjouksen laatimista, vertailukelpoisuutta ja palvelun toteuttamisedellytysten arviointia. Tarjoaja vastaa siitä, että se on riittävästi perehtynyt kohteiden teknisiin ominaisuuksiin, sijainti-olosuhteisiin, kulkureitteihin, turvallisuusjärjestelyihin ja käyttäjätoiminnan erityispiirteisiin riippumatta siitä, osallistuuko se kierroksille.

Ulkoalueisiin voi lisäksi tutustua oma-aloitteisesti virka-aikana (arkisin klo 8–16) ilman erillistä Tilaaajan järjestämää esittelyä.

Kohde-esittelykierrokset toteuttaa Tilaaajan nimeämä ulkopuolinen asiantuntija yhteistyössä kohteiden nykyisen kiinteistönhoidon kanssa. Kohteiden esittelyt järjestetään 15.9.–19.9.2025 välisenä aikana, tarkempi kohdekohtainen esittelyaikataulu on esitetty liitteessä *10 Kohdetutustumisten aikataulutus*. Kierroksille tulee ilmoittautua etukäteen sähköisesti osoitteeseen aleksi.nystrom@granlund.fi viimeistään 12.9.2025 klo 15:00 mennessä. Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa osallistujan nimi, edustama yritys sekä puhelinnumero, josta osallistuja on tarvittaessa tavoitettavissa.

Esittelykierroksella ei voida antaa vastauksia mahdollisesti esitettyihin kysymyksiin. Kierroksella annetut suulliset kommentit tai vastaukset eivät sido tilaajaa.

7 HANKINTAMENETTELY

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016, jäljempänä ”hankintalaki”).

Hankkeen yhteenlaskettu hankintojen arvo ylittää EU-kynnysarvon (221 000 €, alv 0 %) ja **hankinta toteutetaan EU-hankintana noudattaen avointa hankintamenettelyä.**

5.9.2025

8 HANKINNAN AIKATAULU

Alla on kuvattu hankinnan alustava aikataulu. Aikatauluun voi tulla muutoksia sekä hankinta voidaan myös keskeyttää perustellusta syystä.

Hankinnan vaihe	Aikataulu
Tilaaaja julkaisee hankintailmoituksen sekä tarjouspyyntöasiakirjat	5.9.2025
Tarjoajat ilmoittautuvat kohdekäynnille	12.9.2025 klo 15 mennessä
Tilaaaja järjestää kohde-esittelyt (huolto, kiinteistönhoito; ulkoalueisiin voi tutustua itsenäisesti)	15.9.–19.9.2025
Tarjoajat jättävät kysymyksensä tarjouspyyntöasiakirjoihin liittyen	23.9.2025
Tilaaaja vastaa tarjoajien esittämiin kysymyksiin	29.9.2025
Tarjousten toimittaminen	6.10.2025 klo 12.00 mennessä
Tilaaaja käy tarjoukset läpi ja pisteyttää tarjoukset tarjouspyynnössä esitettyjen valinta/-vertailuperusteiden mukaisesti	6.10 - 10.10.2025
Tarjousten selonottoneuvottelut	9.-10.10.2025
Tilaaaja esittää Palvelutuottajan valitsemista konsernijaokselle	13.10.2025
Konsernijaoston kokous ja päätösesitys kaupunginhallitukselle	20.10.2025
Kaupunginhallituksen kokous (päättös)	3.11.2025
Hankintapäätöksen tiedoksianto tarjoajille	4.11.2025
Sopimuksen allekirjoittaminen	marraskuu 2025, ajankohta tarkentuu
Palveluntuotannon haltuunotto-vaihe	1.12-31.12.2025
Palveluntuotannon aloittaminen	1.1.2026

5.9.2025

9 TARJOUKSEN VALINTAPERUSTEET

Tässä hankinnassa valitaan yksi (1) Palveluntuottaja.

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kokonaistaloudellisesti edullisin on hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous.

Tarjousvertailun maksimipistemäärä on **100 pistettä**. Eniten pisteitä saanut tarjous voittaa. Jos kaksi tarjousta tai useampi tarjous saa saman pistemäärän, voittajaksi valitaan korkeimmat hintapisteet saanut tarjous.

Jos useampi tarjous saa saman kokonaispistemäärän, voittajaksi valitaan se tarjous, joka on saanut korkeammat hintapisteet. Mikäli myös hintapisteet ovat samat, Tilaaaja ratkaisee voittajan satunnaisella arvonnalla, joka suoritetaan Tilaaajan toimesta. Arvonnasta laaditaan pöytäkirja.

Tarjousten kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan seuraavien vertailuperusteiden suhteen.

- **Hinta, painoarvona yhteensä 60 pistettä**
 - Kokonaishinta muodostuu liitteen 13 *Tarjouslomake* mukaisesti eri osa-alueiden summana.
 - Hintapisteet muodostuvat kahdesta osasta: kuukausi- ja lisäpalveluhinnaston pisteistä. Kuukausi- ja lisäpalveluhinnastosta voi saada enintään 60 pistettä.
 - Kuukausi- ja lisäpalveluhinnaston vertailuarvo muodostuu laskemalla yhteen kiinteistönhoidon ja ulkoalueiden hoidon vuosikustannus ja lisäämällä siihen lisäpalvelujen vertailuarvo liitteessä 13 *Tarjouslomake* mainitulla tavalla.
 - Tarjoajan pisteet muodostuvat kaavalla: Kaikkien tarjoajien alhaisin vertailuarvo / Tarjoajan vertailuarvo x Maksimipistemäärä.
- **Laatu, painoarvona yhteensä 40 pistettä**
 - Laatusuhteet muodostuu liitteen 13 *Tarjouslomake* mukaisesti eri osa-alueiden summana.
 - Yrityksen referenssit (0–10 pistettä)
 - Palvelutuotannosta vastaavan henkilön kokemus ja osaaminen (0–10 pistettä)
 - Projektisuunnitelmapohja, kiinteistönhoitopalvelut (0–13 pistettä)
 - Yrityksen laatujärjestelmä (0–7 pistettä)

Tarjouksen valinta- ja vertailuperusteet on kerrottu tarkemmin liitteessä 13 *Tarjouslomake*.

5.9.2025

10 TARJOUS

10.1 Tarjouksen laatiminen

Tarjous on laadittava suomen kielellä ja sen tulee olla sisällöltään tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukainen.

Osatarjouksia ei hyväksytä. Vaihtoehtoiset tarjoukset, eli tarjouspyynnön ehdoista poikkeavat tarjoukset, eivät ole sallittuja ja ne hylätään. Tarjoajan omia tai toimialan yleisiä sopimusehtoja ei saa liittää tarjoukseen. Sopimusehtona käytetään JYSE 2025 PALVELUT: Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa.

Tarjouksen tulee olla huolellisesti ja realistisesti laadittu siten, että se täyttää kaikki tarjouspyynnön ehdot. Tilaajalla on tarvittaessa oikeus pyytää ja tarjoajalla velvollisuus toimittaa tarjousten käsittelyä varten tarvittavia lisäselvityksiä.

Tarjoajan vastuulla on varmistaa, että tarjous sisältää kaikki tarjouspyynnössä vaaditut liitteet täytetty ohjeiden mukaisesti. Tarjous liitteineen toimitetaan Microsoft Office- ja/tai Adobe Acrobat PDF -tiedostomuodossa. Viittauksia verkkosivuihin ei hyväksytä. Yksittäisen tiedoston enimmäiskoko on 100 Mt. Tarjoukseen ei saa liittää pyytämättömiä liitteitä, Tilaaja ei käsittele tai huomioi ylimääräistä aineistoa tarjousten arvioinnissa.

Tarjouksen jättämällä tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnön ja sen liitteiden ehdot kokonaisuudessaan.

10.2 Ryhmittymänä tarjoaminen

Tarjoajan tulee ilmaista tarjouksessaan selkeästi, mikäli tarjous jätetään ryhmittymänä.

Ryhmittymän jäsenet sitoutuvat yhteisvastuullisesti hankinnan vastuisiin ja velvoitteisiin.

Ryhmittymältä vaaditaan samat tarjoajan soveltuvuusvaatimukset ja dokumentit kuin muiltakin tarjoajilta. Ryhmittymällä edellytetään olevan tekniset, taloudelliset ja muut edellytykset sopimuksen mukaisten vastuiden ja velvoitteiden toteuttamiseen koko urakkasopimuksen ajan.

10.3 Tarjoajan soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset

Tarjoajalla on oltava hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät ammatilliset, tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset hankinnan toteuttamiseen. Tarjoajan on täytettävä kaikki tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset, jotka on tarkemmin esitetty liitteessä *13 Tarjouslomake*

5.9.2025

Mikäli tarjoaja ei täytä jotakin asetettua soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimusta tai liittää tarjoukseensa omia sopimusehtoja tai varaumia, Tilaaja hylkää tarjouksen.

10.4 Tarjouksen sisältö

Tarjouksen tulee sisältää kaikki tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä pyydetty tiedot ja asiakirjat seuraavasti:

1. Tarjoajan tai päätoteuttajan tiedot

Tarjoajan (tai päätoteuttajan) on täytettävä tarjoajaa koskevat tiedot liitteessä 12 *Tarjouslomake* ja ESPD-lomakkeella.

2. Vähimmäisvaatimukset

Tarjoajan on täytettävä ESPD vaatimukset sekä täytettävä ja toimitettava Sokobid-järjestelmään liitteessä 12 *Tarjouslomake* pyydetty vähimmäisvaatimuksia koskevat tiedot sekä kaikki lomakkeessa mainitut asiakirjat ja selvitykset (esim. tilaajavastuulain mukaiset selvitykset, luottoluokitus, tilinpäätöstiedot, vastuuvakuutustodistus, pakotevakuutus ja referenssit). Puutteellisesti täytetty lomake tai puuttuvat asiakirjat voivat johtaa tarjouksen hylkäämiseen.

3. Tarjouksen laatuosio

Laatu-arviointia varten tarjoajan on toimitettava seuraavat asiakirjat:

- Liite 11 Projektisuunnitelmapohja, kiinteistönhoitopalvelut
- Lisäksi liitteessä 12 *Tarjouslomake* pyydetty tiedot, jotka koskevat mm. referenssejä, työnjohdon osaamista ja laatujärjestelmää.

4. Tarjoushintojen ilmoittaminen

Kaikki tarjoushinnat on annettava liitteessä 12 *Tarjouslomake*. Lomakkeeseen ei saa tehdä muutoksia. Kaikki pyydetty hinnat on ilmoitettava, ja hinnat on annettava verotomina (alv 0 %).

Tilaaja pyytää toimittamaan liitteen 12 *Tarjouslomake* Sokobid järjestelmään alkupe-
räisessä Excel-muodossa. Muut palautettavat tiedostot tulee toimittaa Sokobid järjes-
telmään PDF-muodossa.

10.5 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään kuusi (6) kuukautta tarjousten viimeisestä jättöpäivästä lukien.

10.6 Tarjouksen toimittaminen

Tarjous liitteineen tulee toimittaa sähköisesti Sokopro 2.0 projektinpankin Sokobid-tarjoustyökalulla **6.10.2025 klo 12.00** (Suomen aikaa) mennessä.

Tarjouslomakkeiden sisältöön ei saa tehdä omia lisäyksiä tai muutoksia.

5.9.2025

Myöhästyneet tarjoukset hylätään. Postitse tai sähköpostitse tai muutoin toimitettuja tarjouksia ei hyväksytä.

10.7 Tarjouspalkkiot

Tarjouksen laatimisesta tai tarjousmenettelyyn osallistumisesta ei korvata mitään kuluja.

5.9.2025

11 TARJOUSTEN KÄSITTELY JA HANKINTAPÄÄTÖS

11.1 Tarjousten avaaminen ja käsittely

Määräaikana saapuneet tarjoukset avataan suljetussa tilaisuudessa, avaustilaisuus ei ole julkinen. Avaustilaisuudessa ovat läsnä Tilaajan edustajat. Avaustilaisuudesta laaditaan pöytäkirja, jonka tilaisuuden osanottajat allekirjoittavat. Tilaaja vertaa määräjän kuluessa saapuneita tarjouksia huolellisesti tarjouspyynnön ehtoihin tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden ja ilmoitettujen vähimmäisvaatimusten täyttymisen varmistamiseksi.

Tarjoajien soveltuvuus tarkastetaan seuraavasti:

Tarjouskilpailusta suljetaan pois sellaiset tarjoajat, joita koskee hankintalain 80 §:n mukainen poissulkemisperuste. Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois tarjoajat, joita koskee hankintalain 81 §:n mukainen poissulkemisperuste. Tarjoajat, jotka eivät täytä Tilaajan tarjoajan soveltuvuudelle asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava hankintalain 83 §:n mukaan tarjouskilpailun ulkopuolelle.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus tarkastetaan. Tilaajan on hylättävä tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset.

Soveltuvien tarjoajien tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset otetaan mukaan tarjousten vertailuun.

11.1 Selonottoneuvottelu

Tilaaja järjestää selonottoneuvottelut tarvittavassa laajuudessa ennen hankintapäätöksen tekemistä ja sopimuksen allekirjoittamista.

Selonottoneuvottelun tarkoituksena on varmistaa, että tarjoajan tarjous on tarjouspyynnön mukainen, täyttää hankinnan tavoitteet ja vaatimukset sekä että tarjoajalla on riittävät resurssit ja valmiudet sopimusvelvoitteiden täyttämiseen.

Tilaaja voi tarvittaessa järjestää selonottoneuvottelun myös muiden tarjoajien kanssa, mikäli tarjousvertailussa korkeimman pistemäärän saaneen tarjoajan tarjous ei täytä vaatimuksia tai neuvottelun perusteella ilmenee perusteltu tarve.

11.2 Hankintapäätös ja tiedoksianto

11.2.1 Hankintapäätös

Tarjousten arviointien ja vertailujen sekä selonottoneuvottelujen perusteella Tilaaja esittää Kuopion kaupungin konsernijaostolle ehdotuksen hankinnan Palveluntuotajasta.

Konsernijaosto käsittelee hankinta-asian ja esittää sen edelleen Kuopion kaupungin hallitukselle.

5.9.2025

Virallisen hankintapäätöksen tekee Kuopion kaupunginhallitus.

11.2.2 Sähköinen tiedoksianto

Hankintalain 127 §:n mukaan Tilaaja voi antaa päätöksen tiedoksi sähköisesti. Tarjoajan on ilmoitettava tarjouslomakkeessa sille varatussa kohdassa sähköpostiosoite, jota käyttäen päätös voidaan antaa sähköisesti tiedoksi.

11.3 Sopimus

Hankinnasta tehdään kirjallinen Sopimus valitun Palveluntuottajan kanssa. Sopimus laaditaan tämän tarjouspyynnön ehtojen, Palveluntuottajan tarjouksen sekä mahdollisten neuvottelujen perusteella. Sopimusluonnos on tarjouspyynnön liitteenä Liite 2 *Sopimusluonnos*.

Palveluntuottaja on velvollinen allekirjoittamaan käydyn tarjouskilpailun mukaisilla asiakirjoilla ja ehdoilla sopimuksen neljäntoista (14) vuorokauden sisällä siitä, kun Tilaaja esittää sopimuksen Palveluntuottajalle allekirjoitettavaksi.

Sopimus tulee voimaan, kun Tilaajan Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun molempien osapuolten toimivaltaiset edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

11.4 Asiakirjojen julkisuus

Tilaajan toimintaa ja hankinta-asiakirjojen julkisuutta sääntelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Hankintaan osallistuvan yrityksen toimittamat tarjousasiakirjat ja tiedot tulevat pääsääntöisesti julkisiksi hankintaprosessin yhteydessä. Hankintapäätös tulee julkiseksi, kun se on allekirjoitettu. Tällöin julkisiksi tulevat mm. tarjouksen valintaan vaikuttaneet seikat, hinnat ja muu sisältö. Tarjousasiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille eli toisille tarjoajille, kun hankintaa koskeva päätös on tehty. Mikäli tarjoaja katsoo, että joku osa tarjouksesta on liikesalaisuuden luonteinen ja sellaisena salassa pidettävä, tulee tästä erikseen mainita tarjouksessa ja esittää tiedot erillisessä liitteessä. Hintatiedot ovat kuitenkin aina julkisia. Kaikki tarjousasiakirjat, lukuun ottamatta salassa pidettäviä tietoja, ovat julkisia sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

5.9.2025

12 HANKINNAN KESKEYTTÄMINEN

Tilaajalla on oikeus keskeyttää hankinta hankintalain (1397/2016) 125 §:ssä tarkoitetulla perusteella. Keskeytyspäätös tehdään todellisesta ja perustellusta syystä, ja se dokumentoidaan asianmukaisesti.

Hankinta voidaan keskeyttää muun muassa seuraavista syistä:

- Saapuneet tarjoukset ovat hinnaltaan Tilaajalle liian korkeita suhteessa käytettävissä olevaan budjettiin.
- Yksikään tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, tarjoukset eivät ole keskenään vertailukelpoisia tai kilpailutus ei tuota Tilaajalle toivottua lopputulosta.
- Hankintapäätös ei saa lainvoimaa, tai toimivaltainen toimielin päättää olla hyväksymättä tarjousta.
- Tarjouskilpailun aikana olosuhteet muuttuvat olennaisesti siten, että Tilaaja ei voi toteuttaa hankintaa suunnitellulla tavalla.
- Muu hankintalain 125 §:n mukainen perusteltu syy.

Tilaaja ei ole velvollinen korvaamaan tarjoajille mitään hankinnan keskeyttämisestä aiheutuneita kustannuksia tai menetyksiä.

Tarjoajat vastaavat itse tarjouksen laatimiseen ja hankintamenettelyyn osallistumiseen liittyvistä kustannuksista riippumatta hankintamenettelyn lopputuloksesta tai siitä, keskeytetäänkö hankinta.

13 LISÄKYSYMYKSET

Hankinnasta on mahdollista esittää tarkentavia lisäkysymyksiä. Tilaaja vastaa vain kirjallisesti esitettyihin lisäkysymyksiin.

Lisäkysymykset tulee toimittaa Sokopro 2.0 projektin pankin Sokobid-tarjoustyökalun kautta. Lisäkysymykset on toimitettava viimeistään **23.9.2025 klo 12.00 mennessä**. **Huomio: Sokobid-tarjoustyökalun kautta esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset näkyvät kaikille tarjouspyyntöaineiston ladanneille tarjoajille.**

Lisäselvitykset ja vastaukset kaikkiin määrääjässä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan Sokopro 2.0 projektin pankin Sokobid-tarjoustyökalun kautta **29.9.2025 klo 12.00 mennessä**.

Tilaaja ei vastaa puhelimitse tai sähköpostitse esitettyihin kysymyksiin. Esitetyt lisätietokysymykset ja niiden vastaukset muodostavat osan tarjouspyyntöä, ja tarjoajan on otettava ne huomioon tarjousta antaessaan.

Tarjoajalla on velvollisuus tutustua huolellisesti lisäkysymyksiin annettuihin vastauksiin ennen tarjouksen jättämistä.

5.9.2025

14 LIITTEET

Liite 1.1	Henkilötietojen käsittelyn ehdot (JYSE/JIT 2025-Henkilötiedot 2025)
Liite 1.2	JYSE/JIT Henkilötietojen käsittelytoimien kuvaus 2025
Liite 2	Sopimusluonnos kiinteistönhoitopalvelut
Liite 3	Palvelukuvaus, kiinteistönhoitopalvelut
Liite 4	Kiinteistövalvomotoiminnan ja energiahallinnan palvelukuvaus
Liite 5	Kohteiden huoltosuunnitelmat
Liite 6	Kohteiden laite- ja ominaisuustiedot
Liite 7	Kohteiden ulkoalueiden työkohdekartat
Liite 8	Kadun kunnossa- ja puhtaanapitovastuut, Kuopion kaupunki
Liite 9	Kohdeluettelo
Liite 10	Kohdetutustumisten aikataulus
Liite 11	Projektsuunnitelmapohja, kiinteistönhoitopalvelut
Liite 12	Tarjouslomake
Liite 13	Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa, JYSE 2025 PALVELUT

15 ALLEKIRJOITUKSET

Kuopiossa 05.09.2025

Kuopion Tilapalvelut

Hannu Väänänen
Toimitilajohtaja