



SOTE-KIINTEISTÖJEN KIINTEISTÖJOHTAMISPALVELUT
HANKINTAILMOITUS (TED EF16)

Ilmoitus lähetetty julkaistavaksi 5.9.2025 17:08 (UTC +03:00)	Vastaanotettu TEDiin 5.9.2025 17:08 (UTC +03:00)	Julkaistu TED:issä 9.9.2025	Julkaistu Hilmassa 7.9.2025 18:05 (UTC +03:00)
--	---	--------------------------------	---

Lyhyesti

Lähdejärjestelmä Hilma	Ilmoituksen Hilma-numero 2025-028274	Ilmoituksen TED-numero 588753-2025 ↗	
Hankintamenettelyn tunniste 84cf92a1-a3fa-415b-97b4-97c412626008	Ilmoituksen tunniste 7b7a664b-e631-4fcb-bdb4-c2382d0c1fb2		
eForms SDK -versio eforms-sdk-1.13			

Sovellettava oikeusperusta
TED BT-01: Menettelyn oikeusperusta

Direktiivi 2014/24/EU

Organisaation virallinen nimi
TED BT-500: Organisaation nimi

Kuopion kaupunki

Ilmoituksen nimi
TED BT-21: Nimi

SOTE-KIINTEISTÖJEN KIINTEISTÖJOHTAMISPALVELUT

Kielet, joilla tämä ilmoitus on virallisesti saatavilla
TED BT-702: Ilmoituksen virallinen kieli

suomi

Pääasiallinen hankintalaji
TED BT-23-Procedure: Pääkategoria

Palvelut

Menettelyn tyyppi
TED BT-105: Menettelyn tyyppi

Avoin menettely

Hankintanimikkeistö (CPV-koodi)
TED BT-262: Pääasiallinen luokituskoodi

Kiinteistöpalvelut (70000000)

Lisäkoodit hankintanimikkeistä (CPV-lisäkoodi(t))

TED BT-263: Lisäluokituskoodit

Kiinteistöpalvelut (70000000)

Hankinnan kuvaus

TED BT-24: Kuvaus

Hankinnan tarkoituksena on valita tarjouspyynnön mukaisiin kohteisiin kokonaisvaltainen kiinteistöjohtopalveluiden Palveluntuottaja.

Kiinteistöjohtopalveluiden Palveluntuottajalta edellytetään laadukasta, kustannuste-hokasta ja tilaajan strategiset tavoitteet toteuttavaa palvelua. Kiinteistöjohtopalvelun-tuottaja vastaa tarvittaessa sopimuskauden aikana tehtävistä kiinteistöhoitoon tai muihin palveluihin liittyvistä hankinnoista/kilpailutuksista.

Kiinteistöjohtopalvelut koostuvat Sopimuksen mukaisesti seuraavanlaisista palvelukokonaisuuksista:

”Sote-Kiinteistöyhtiön” hallinnollinen managerointi

”Sote-Kiinteistöyhtiön” taloushallinnon palvelut

”Sote-Kiinteistöyhtiön” tekninen managerointi

Hankinnan sisältö ja kohteet on tarkemmin kerrottu tarjouspyynnössä ja sen liiteasiakirjoissa.

TUTUSTUMINEN KOHTEISIIN

Kiinteistöjohtopalveluiden tarjoajien ei ole pakollista tehdä tutustumiskierrosta kohteisiin, mutta osallistuminen on suositeltavaa. Kohteisiin tutustuminen on mahdollista tehdä osallistumalla kiinteistöhuollon kilpailutuksen yhteydessä järjestettävään kohdekierrokseen. Kohteiden esitellyt järjestetään 15.9.–19.9.2025 välisenä aikana. Tarkempi esittelyaikataulu on erillisessä liitteessä. Kohdekierroksille tulee ilmoittautua etukäteen sähköisesti osoitteeseen aleksi.nystrom@granlund.fi 12.9.2025 klo.15:00 mennessä, ja kohdekierrokselle osallistuvien henkilöiden maksimimäärä on 2 hlöä per yritys/yhteenliittymä.

Tarjousten jättämisen määräaika: 6.10.2025, klo 12.00

Kysymysten jättämisen määräaika 23.9.2025, klo 12.00

Ehdokkaan (palveluntuottajan) on toimitettava tämä osallistumishakemus liitteineen, ja täytettävä ESPD-lomake osallistuakseen hankintakilpailuun. ESPD-lomake täytetään Hilma-hankintailmoituksen yhteydessä olevan linkin kautta. Täytetty lomake tallennetaan pdf-muodossa, ja kopioidaan SokoBit-palveluun muun tarjousmateriaalin kanssa. (Ohje: <https://www.hankintailmoitukset.fi/fi/info/ohjeet-ja-vinkit>, kohta 11).

ESPD:n puuttuminen tarjouksesta tai osallistumishakemuksesta voi johtaa hankintayksikön harkinnan mukaan tarjoajan tai ehdokkaan hylkäämiseen.

Tarkemmat tiedot

Menettelyä koskevat tarkemmat tiedot

Menettelyn tyyppi

TED BT-105: Menettelyn tyyppi

Avoin menettely

Menettelyn kuvaus

TED BT-88: Menettelyn ominaisuudet

Hankinta toteutetaan EU-hankintana noudattaen avointa hankintamenettelyä.

Tarjouspyyntöasiakirjat ovat saatavilla Sokopro 2.0 projektinpankin Sokobid-tarjoustyökalun kautta. Linkki tarjouspyyntöasiakirjoihin julkaistaan hankintailmoituksen yhteydessä.

Tarjouspyynnössä on esitetty viitattavat asiakirjat ja sopimuskokonaisuuden sisältö on kuvattu liitteissä.

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

Hankinnan vaiheet, joiden tarkempi aikataulu on esitetty tarjouspyynnössä

1. Tilaaja julkaisee hankintailmoituksen sekä tarjouspyyntöasiakirjat
2. Tilaajaa järjestää tarjouspyynnön mukaisten kohteiden esittelyn
3. Tarjoajat jättävät kysymyksensä tarjouspyyntöasiakirjoihin liittyen
4. Tilaaja vastaa tarjoajien esittämiin kysymyksiin
5. Tarjoajat jättävät tarjouksen
6. Tilaaja käy tarjoukset läpi ja pisteyttää tarjoukset tarjouspyynnössä esitettyjen valinta/-vertailuperusteiden mukaisesti
7. Tarjousten selonottoneuvottelut
8. Tilaaja esittää Palvelutuottajan valitsemista kaupunginhallitukselle
9. Kaupunginhallitus tekee päätöksen Palveluntuottajan valinnasta

Muutoksenhakumenettelyn yhteystiedot

Organisaation virallinen nimi

TED BT-500: Organisaation nimi

Markkinaoikeus

Organisaation tunniste

TED BT-501: Organisaation tunniste

FI30061576

Katuosoite

TED BT-510: Organisaation katuosoite

Radanrakentajantie 5

Postinumero

TED BT-512: Organisaation postinumero

00520

Postitoimipaikka

TED BT-513: Organisaation paikkakunta

Helsinki

Maa TED BT-514: Organisaation maakoodi
Aluekoodi TED BT-507: Organisaation maaryhmittely
Verkko-osoite TED BT-505: Organisaation internetosoite
Organisaation sähköpostiosoite TED BT-506: Organisaation sähköpostiosoite
Organisaation puhelinnumero TED BT-503: Organisaation puhelinnumero
Muutoksenhakumenettelyjen määrääjoista lisätietoja tarjoava organisaatio

Hilma
Suomi
Helsinki-Uusimaa
http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus
markkinaoikeus@oikeus.fi
+358 295643300
Kuopion kaupunki

Poissulkemisperusteet

Poissulkemisperusteiden ilmoittamispaikka TED BT-806	Poissulkemisperusteet ilmoitetaan hankinta-asiakirjoissa, Poissulkemisperusteet ilmoitetaan ESPD:llä (yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja)
--	---

Hankintamenettelyyn liittyvät määräajat

Hankintaan liittyvien kysymysten määräaika TED BT-13: Lisätietojen määräaika	23.9.2025 12:00 (UTC +03:00)
Tarjousten määräaika TED BT-131: Tarjousten määräaika	6.10.2025 12:00 (UTC +03:00)
Aika, joka tarjousten on oltava voimassa niiden jättämiselle asetetusta määräajasta alkaen. TED BT-98: Tarjousten voimassaoloaika	6 kuukautta
Tarjousten avaamisen päivämäärä ja kellonaika TED BT-132: Julkinen avaamispäivä	6.10.2025 12:15 (UTC +03:00)

Tarjousten avaamisen paikka
TED BT-133: Julkinen avaamispaikka

Määräaikana saapuneet tarjoukset avataan suljetussa tilaisuudessa. Avaustilaisuudesta laaditaan pöytäkirja, jonka tilaisuuden osanottajat allekirjoittavat.

Osat (1 kpl)

SOTE-KIINTEISTÖJEN KIINTEISTÖJOHTAMISPALVELUT

Hankinnan kuvaus

Hankinnan kuvaus

Osan nimi TED BT-21-Lot: Nimi	SOTE-KIINTEISTÖJEN KIINTEISTÖJOHTAMISPALVELUT
Ilmoituksen viite / diaarinumero TED BT-22: Sisäinen tunnistus	2025-028274-LOT-0001
Hankinnan kuvaus TED BT-24-Lot: Kuvaus	Hankinnan tarkoituksena on valita tarjouspyynnön mukaisiin kohteisiin kokonaisvaltainen kiinteistönjohtopalveluiden Palveluntuottaja.
Kiinteistönjohtopalveluiden Palveluntuottajalta edellytetään laadukasta, kustannuste-hokasta ja tilaajan strategiset tavoitteet toteuttavaa palvelua. Kiinteistönjohtopalvelun-tuottaja vastaa tarvittaessa sopimuskauden aikana tehtävistä kiinteistönhoitoon tai muihin palveluihin liittyvistä hankinnoista/kilpailutuksista.	
Kiinteistönjohtopalvelut koostuvat Sopimuksen mukaisesti seuraavanlaisista palvelukokonaisuuksista: "Sote-Kiinteistöyhtiön" hallinnollinen managerointi "Sote-Kiinteistöyhtiön" taloushallinnon palvelut "Sote-Kiinteistöyhtiön" tekninen managerointi	
Hankinnan sisältö ja kohteet on tarkemmin kerrottu tarjouspyynnössä ja sen liiteasiakirjoissa.	

TUTUSTUMINEN KOHTEISIIN
Kiinteistönjohtopalveluiden tarjoajien ei ole pakollista tehdä tutustumiskierrosta kohteisiin, mutta osallistuminen on suositeltavaa. Kohteisiin tutustuminen on mahdollista tehdä osallistumalla kiinteistöhuollon kilpailutuksen yhteydessä järjestettävään kohdekierrokseen. Kohteiden esitellyt järjestetään 15.9.–19.9.2025 välisenä aikana. Tarkempi

esittelyaikataulu on erillisessä liitteessä. Kohdekierroksille tulee ilmoittautua etukäteen sähköisesti osoitteeseen aleksi.nystrom@granlund.fi 12.9.2025 klo.15:00 mennessä, ja kohdekierrokselle osallistuvien henkilöiden maksimimäärä on 2 hlöä per yritys/yhteenliittymä.

Tarjousten jättämisen määräaika: 6.10.2025, klo 12.00
Kysymysten jättämisen määräaika 23.9.2025, klo 12.00

Ehdokkaan (palveluntuottajan) on toimitettava tämä osallistumishakemus liitteineen, ja täytettävä ESPD-lomake osallistuakseen hankintakilpailuun. ESPD-lomake täytetään Hilma-hankintailmoituksen yhteydessä olevan linkin kautta. Täytetty lomake tallennetaan pdf-muodossa, ja kopioidaan SokoBit-palveluun muun tarjousmateriaalin kanssa. (Ohje: <https://www.hankintailmoitukset.fi/fi/info/ohjeet-ja-vinkit>, kohta 11).

ESPD:n puuttuminen tarjouksesta tai osallistumishakemuksesta voi johtaa hankintayksikön harkinnan mukaan tarjoajan tai ehdokkaan hylkäämiseen.

Hankinnan laji

Pääasiallinen hankintalaji TED BT-23: Hankinnan luonne	Palvelut
--	----------

Suorituspaikat

Maa TED BT-5141: Suorituspaikan maakoodi	Suomi
Suorituspaikka TED BT-5071: Suorituspaikan maaryhmittely	Pohjois-Savo

Tietoa rahoituksesta

Hankinta rahoitetaan ainakin osittain Euroopan unionin varoista, kuten Euroopan rakenne- ja investointirahastoista tai Euroopan unionin myöntämällä avustuksilla TED BT-60: EU:n varat	ei
--	----

Menettelyä koskevat lisätiedot

Tiedot kutsuttavien ehdokkaiden lukumäärää koskevista rajoituksista

Menettelyn toiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaiden määrää rajoitetaan
TED BT-661: Ehdokkaiden enimmäismäärä – Indikaattori

ei

Tietoa GPA sopimuksesta

Hankintaan sovelletaan WTO:n julkisia hankintoja koskevaa sopimusta (GPA)
TED BT-115: Julkisia hankintoja koskevan sopimuksen kattavuus

ei

Tietoa sähköisestä huutokaupasta

Sähköistä huutokauppaa käytetään
TED BT-767: Sähköinen huutokauppa

ei

Tietoa tarjoamisesta

Tietoa sähköisistä luetteloista
TED BT-764: Tarjousten jättäminen – Sähköinen luettelo

Ei sallittu

Tietoa neuvotteluista

Ostaja varaa oikeuden tehdä sopimus alustavien tarjousten perusteella ilman neuvottelujen toteuttamista
TED BT-120: Neuvotteluja ei vaadita

Sopimusta koskevia tietoja

Sopimuksen kesto

(Arvioitu) Alkamispäivä
TED BT-536: Keston alkamispäivä

1.1.2026

(Arvioitu) Päättymispäivä
TED BT-537: Keston päättymispäivä

31.12.2027

Sopimuksen optiokausien enimmäismäärä
TED BT-58: Uusimisten enimmäismäärä

2

Sopimuksen optiokausien kuvaus
TED BT-57: Uusimisen kuvaus

Optiokauden käyttöönotosta tehdään erillinen sopimus. Tilaaja kutsuu Palveluntuottajan mahdolliseen optioneuvot-teluun viimeistään seitsemän (7) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Pää-tös optiokauden käyttämisestä tehdään viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Tilaaja ilmoittaa optiokauden käyttöönotosta Palveluntuotta-jalle kirjallisesti. Ellei optio-oikeutta käytetä, sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista.

Tietoa puitejärjestelystä tai dynaamisesta hankintajärjestelmästä

Puitejärjestelyn toimintamalli
TED BT-765: Puitejärjestely

Ei puitejärjestelyä

Kyseessä on dynaaminen hankintajärjestelmä
TED BT-766: Dynaaminen hankintajärjestelmä

Ei dynaamista hankintajärjestelmää

Tietoa varatuista hankintasopimuksista

Osallistuminen varattu tietyille organisaatioille
TED BT-71: Varattu osallistuminen

Osallistumista ei ole varattu.

Sopimuksen täytäntöönpano on toteutettava suojatyöohjelmien puitteissa
TED BT-736: Täytäntöönpano rajattu

Ei

Tietoa sähköisistä työnkuluista

Ostaja tekee tilaukset sähköisesti
TED BT-92: Sähköinen tilaaminen

ei

Sähköinen laskutus
TED BT-743: Sähköinen laskutus

Pakollinen

Ostaja maksaa laskun sähköisesti
TED BT-93: Sähköiset maksut

kyllä

Soveltuvuusvaatimukset

Soveltuvuusvaatimukset

Soveltuvuusvaatimusten ilmoittamispaikka
TED BT-821

Soveltuvuusvaatimukset ilmoitetaan hankinta-asiakirjoissa, Soveltuvuusvaatimukset
ilmoitetaan ESPD:llä (yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja)

Päätöksenteon perusteet

Tarjousten vertailuperusteet

Vertailuperusteen tyyppi
TED BT-539: Myöntämisperusteen tyyppi

Kustannukset

Vertailuperusteen kuvaus
TED BT-540: Myöntämisperusteen kuvaus
Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kokonaistaloudellisesti edullisin on hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous.

Tilastotiedot ja strategiset hankinnat

Innovaatiot

Hankinnan valmisteluvaiheessa on kartoitettu tarve/mahdollisuudet uusiin
ratkaisuihin tai niiden kehittämiseen

ei

Tavoiteltava ratkaisu tai sen osa on meille ostajana uusi.

kyllä

Tavoiteltava ratkaisu tai sen osa on markkinoille tai toimialalle uusi.

ei

Ekologinen kestävyys

Tällä hankinnalla edistetään energiatehokkuutta
Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuuden lisääminen.

kyllä

Tällä hankinnalla edistetään vähähiilisyyttä.
Ilmaston lämpenemisen ja kasvihuonekaasupäästöjen (mm. CO2) vähentäminen, fossiilisen energian tuotannon ja käytön vähentäminen, uusiutuvan energiantuotannon ja käytön lisääminen, ruokahävikin vähentäminen ja kasvisruoan käytön edistäminen.

kyllä

Tällä hankinnalla edistetään kiertotaloutta.
Kiertotalouden ja materiaalitehokkuuden edistäminen: materiaalikierron, kierrätyksen ja uusiokäytön edistäminen, jätteiden määrän ja haitallisuuden vähentäminen, tuotteen elinkaaren ja käyttöiän pidentäminen, käytön intensiteetin lisääminen (yhteiskäyttö, vuokraus), uusiutumattomien luonnonvarojen käytön vähentäminen, uusiutuvien luonnonvarojen järkevä käyttö, haitallisten aineiden käytön vähentäminen.

kyllä

Tällä hankinnalla edistetään luonnon monimuotoisuutta.
Kestävien tuotantotapojen edistäminen.

ei

Tällä hankinnalla edistetään kestäväää ruokajärjestelmää.
Hyvien viljelymenetelmien edistäminen, elintarviketurvallisuuden edistäminen, eläinten hyvinvoinnin edistäminen, ravitsemussuositusten käytön edistäminen.

ei

Käytetäänkö hankinnassa Motivan, ympäristömerkkien tai EU GPP kriteerejä?

ei

Sosiaalinen kestävyys

Tämä hankinta edistää oikeudenmukaisia työoloja.
Ihmisoikeuksien ja työelämän perusoikeuksien noudattamisen edistäminen sekä ihmisarvoisen työn edistäminen.

kyllä

Tässä hankinnassa käytetään vastuullisuuden vähimmäisvelvoitteita (Code of conduct).
Sopimusluonnokseen on liitetty vastuullisuuden vähimmäisvelvoitteet eli Code of Conduct -liite.

ei

Tämä hankinta sisältää työllistämisehdon.
Muita heikommassa työmarkkina-asemassa olevien henkilöiden (nuoret, pitkäaikaistyöttömät, iäkkäät, vammaiset, osatyökykyiset, ulkomaiset työntekijät, maahanmuuttajat) työllistämisen edistäminen työpaikkojen tai oppisopimuspaikkojen avulla tai työkokeilun tai työharjoittelun avulla.

ei

PK-yritysten huomioiminen

Tässä hankinnassa otetaan huomioon pienten ja keskisuurten yritysten osallistumismahdollisuudet
Hankinnan jakaminen osiin, markkinavuoropuhelun järjestäminen.

kyllä

Esteettömyys

Esteettömyysnäkökohtien huomiointi
TED BT-754: Esteettömyys

Vammaisia koskevia esteettömyysvaatimuksia ei ole otettu huomioon, koska hankintaa ei ole tarkoitettu luonnollisten henkilöiden käyttöön

Ostajaorganisaatio

Ostajaorganisaatio

Organisaation virallinen nimi
TED BT-500: Organisaation nimi

Kuopion kaupunki

Organisaation tunniste
TED BT-501: Organisaation tunniste

0171450-7

Yksikkö / alaorganisaatio
TED BT-16: Organisaation osan nimi

Kuopion Tilapalvelut

Ostajaorganisaation osoitetiedot

Katuosoite
TED BT-510: Organisaation katuosoite

PL 1097 (Suokatu 42 B)

Postinumero
TED BT-512: Organisaation postinumero

70111

Postitoimipaikka
TED BT-513: Organisaation paikkakunta

Kuopio

Maa

TED BT-514: Organisaation maakoodi

Suomi

Aluekoodi

TED BT-507: Organisaation maaryhmittely

Pohjois-Savo

Verkko-osoite

TED BT-505: Organisaation internetosoite

<https://www.kuopio.fi/kuopion-tilapalvelut>

Ostajaorganisaation yhteystiedot

Organisaation sähköpostiosoite

TED BT-506: Organisaation sähköpostiosoite

tilapalvelut@kuopio.fi

Organisaation puhelinnumero

TED BT-503: Organisaation puhelinnumero

+358 17 182 111

Ostajaorganisaation tyyppi

Ostajaorganisaation tyyppi

TED BT-11: Ostajan oikeusstatus

Julkisoikeudellinen yhteisö

Pääasiallinen toimiala

TED BT-10: Viranomaisen toimiala

Yleinen julkishallinto

Organisaation roolit

Tarjouksia käsittelevä organisaatio

kyllä

Tarjouksia vastaanottava organisaatio

kyllä

Yhteyspiste

Lisätietoja saa muusta yhteyspisteestä kuin ostajaorganisaatiosta (esim. konsultti)

kyllä

Yhteyspisteenä toimivan tahon/organisaation yhteystiedot

Organisaation yhteyspisteen nimi

TED BT-502: Organisaation yhteyspiste

Granlund Oy

Organisaation sähköpostiosoite

TED BT-506: Organisaation sähköpostiosoite

HA-palveluntarjoajat@projekti.granlund.fi

Organisaation puhelinnumero

TED BT-503: Organisaation puhelinnumero

+358 10 7592700

Yhteyspisteenä toimivan tahon/organisaation roolit

Hankintamenettelystä lisätietoja antava organisaatio

kyllä

Osallistuminen ja yhteydenotto

Lisätietoja saa

Organisaation yhteyspisteen nimi

TED BT-502: Organisaation yhteyspiste

Granlund Oy

Organisaation sähköpostiosoite

TED BT-506: Organisaation sähköpostiosoite

HA-palveluntarjoajat@projekti.granlund.fi

Organisaation puhelinnumero

TED BT-503: Organisaation puhelinnumero

+358 10 7592700

Hankinta-asiakirjat

Hankinta-asiakirjojen osoite (URL)

TED BT-15: Asiakirjojen URL-osoite

<https://sokobid.sokopro.fi/fi/register/7500de026206f3854181dccecc43b1569fe283e3c6518>



Kielet, joilla hankinta-asiakirjat ovat virallisesti saatavilla

TED BT-708: Asiakirjojen virallinen kieli

suomi

Hankinta-asiakirjojen saantia on rajoitettu
TED BT-14: Rajoitetut asiakirjat

ei

Tarjousten, osallistumishakemusten tai vastausten toimittaminen

Tarjousten, osallistumishakemusten tai vastausten sähköinen toimittaminen
TED BT-17: Tarjouksen jättäminen sähköisessä muodossa

Pakollinen

Verkko-osoite tarjousten, osallistumishakemusten tai vastausten toimittamiseksi
TED BT-18: URL tarjouksien jättämiseksi

<https://sokobid.sokopro.fi/fi/register/7500de026206f3854181dccecc43b1569fe283e3c6518>


Kielet, joilla tarjoukset, osallistumishakemukset tai vastaukset voidaan toimittaa
TED BT-97: Tarjousten kieli

suomi