

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

# Kiinteistöhuolto, siivous ja rakennustyöt

## Sisällys

1	Hankinnan kuvaus ja hankkeen tiedot .....	3
1.1	Tilaaaja.....	3
1.2	Käyttäjät .....	3
1.3	Hankinnan kohde.....	3
1.4	Laajuus.....	3
2	Hankittavat tehtävät.....	3
3	Hankintamenettely .....	3
4	Sopimus .....	3
5	Tarjousten sisältö .....	4
6	Vähimmäisvaatimukset, tarjousten valintaperuste ja vertailu .....	4
6.1	Vähimmäisvaatimukset .....	4
6.1.1	Yrityksen laatu järjestelmä .....	4
6.1.2	Yrityksen taloudellinen vakavaraisuus .....	4
6.1.3	Yrityksen aikaisempi kokemus.....	4
6.1.4	Työnjohto.....	4
6.1.5	Työntekijät.....	5
6.1.6	Yrityksen kalusto.....	5
6.1.7	Yrityksen muut vaatimukset .....	5
6.1.8	Alihankinnat.....	5
6.1.9	vertailu.....	5
7	Tarjousten käsittely .....	5
8	Sähköinen tiedoksianto .....	6
9	Yleisohjeet ja sopimusehdot .....	6
10	Palkkiomuoto ja maksuehdot.....	7
11	Tarjoustietojen ja hankinta-asiakirjojen julkisuus .....	7
12	Lisäkysymysten esittäminen tarjousaikana .....	7
13	Tarjousten laatiminen ja jättäminen, tarjouksen muoto .....	8

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

## 1 Hankinnan kuvaus ja hankkeen tiedot

### 1.1 Tilaaja

Tilaajana toimii Kiinteistö Oy Pielaveden vuokratalot, joka on Pielaveden kunnan 100 % omistama tytäryhtiö. Yhtiö hallinnoi ja omistaa 11 kiinteistöä, joissa on 150 huoneistoa.

### 1.2 Käyttäjät

Kaikki huoneistot ovat vuokrattu asunto käyttöön.

### 1.3 Hankinnan kohde

Pyydämme tarjoustanne tämän tarjouspyynnön ja liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesta kiinteistöhuollosta, siivouksesta ja rakentamistehtävistä.

### 1.4 Laajuus

Hankinta käsittää kaikkien yhtiön hallinnoimien ja omistamien kiinteistöjen, jotka on lueteltu liiteasiakirjoissa, kiinteistöhuollon, siivouksen ja pienet rakentamistehtävät. Hankinnan laajuus voi muuttua sopimuskauden aikana, mikäli yhtiön kiinteistökannassa tapahtuu muutoksia. Kiinteistöhuolto ja siivous tehdään kuukausiveloitteisesti ja rakentamistehtäviä tilaaja tilaa erikseen tarpeen mukaan. Rakentamistehtävät ovat pieniä tuntihinnalla tehtäviä korjaustöitä. Rakentamistehtävien määrät vaihtelevat kuukausittain ja tilaaja ei sitoudu kuukausittaiseen määrään. Tarvittaessa tilaaja voi käyttää myös muita yrityksiä rakentamistehtävissä ja/tai kilpailuttaa rakennusurakoita erikseen.

## 2 Hankittavat tehtävät

Hankinta sisältää kiinteistöjen kiinteistöhuollon ja siivouksen, sekä erikseen hankittavat rakentamistehtävät liiteasiakirjojen mukaisessa laajuudessa.

## 3 Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016)

Tarjouksen tekemisestä, esittelystä tai muusta menettelyyn osallistumisesta ei makseta tarjoajille korvausta.

Hankintayksiköllä on oikeus hankintalain mukaisin perustein keskeyttää hankintamenettely sopimusta tekemättä.

Osa- ja vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä.

## 4 Sopimus

Hankinnasta tehdään kirjallinen sopimus valitun palveluntuottajan kanssa. Sopimuskausi alkaa 1.7.2021 ja on voimassa kaksi ja puolivuotta (2,5), päättyen 31.12.2023.

Hankintaa voidaan jatkaa mahdollisen kahden (2) vuoden option verran. Option käytöstä päättää tilaaja, tuotetusta palvelusta saadun palautteen ja sopimuskauden aikana todetun palvelun laadun perusteella. Optio vuosien käytöstä päätetään viimeisen sopimus vuoden kesäkuun loppuun mennessä. Sopimus päättyy ilman eri irtisanomista sopimuskauden päätyttyä. Sopimukseen sovelletaan kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja KP YSE 2007.

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

## 5 Tarjousten sisältö

Tarjouksen on oltava sisällöltään tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukainen ja sisällettävä kaikki tarjoajien ja tarjousten arvioinnissa tarvittavat ja pyydyt tiedot.

Tarjoajan tulee vastata kaikkiin pakollisiin tarjouslomakkeen kohtiin. Puutteellisia tarjouksia ei käsitellä.

Tarjoukseen ei tule liittää tarjoajan omia tarjouspyynnön vastaisia ehtoja.

Tilaajalla on oikeus hylätä tarjous, joka on tarjouspyynnön vastainen tai vertailukelvoton.

Tarjous ja kaikki palvelut annetaan suomen kielellä.

Tarjouksen yhteydessä tulee toimittaa tarjouslomakkeessa mainitut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset.

## 6 Vähimmäisvaatimukset, tarjousten valintaperuste ja vertailu

Tarjousten valintaperuste on halvin hinta. Ne tarjoukset, jotka täyttävät vähimmäisvaatimukset, pääsevät tarjousten vertailuun. Tarjousten vertailussa tarjoukset vertaillaan tarjoushintojen perusteella.

### 6.1 Vähimmäisvaatimukset

Vähimmäisvaatimukset on ilmoitettu tarjouslomake liitteessä, jonka jokaisen kohdan tulee tarjoajan täyttää. Mikäli liite on puutteellisesti täytetty tai vaatimukset eivät täyty, tullaan tarjous hylkäämään.

Vähimmäisvaatimuksia on asetettu yritykselle, työnjohdolle, työntekijöille ja yrityksen kalustolle.

#### 6.1.1 Yrityksen laatujärjestelmä

Tarjoavalla yrityksellä on oltava joko auditoitu laatujärjestelmä tai oma laadunvalvonta järjestelmä. Mikäli tarjoavalla yrityksellä ei ole olemassa laatujärjestelmää, tarjous hylätään.

#### 6.1.2 Yrityksen taloudellinen vakavaraisuus

taloudellinen vakavaraisuus

- Suomen asiakastieto Oy:n luokitus vähintään A

- Suomen asiakastieto Oy:n luokitus B tai huonompi, tarjous hylätään

Yrityksen liikevaihdon tulee olla kolmen (3) edellisen tilikauden osalta yhteenlaskettuna vähintään 300 000 € ja vuositasolla vähintään 100 000 euroa/tilikausi.

#### 6.1.3 Yrityksen aikaisempi kokemus

Yrityksellä tulee olla referenssinä vähintään yksi kiinteistöhuollon referenssi, jonka arvo on ollut vuosittain vähintään 50 000 €. Referenssi ei saa olla viittä vuotta vanhempi.

#### 6.1.4 Työnjohto

Yrityksellä tulee olla vähintään yksi vastuullinen työnjohtaja, jonka valvonnassa ja ohjeistuksessa tehtävät suoritetaan. Työnjohtajalla tulee olla kiinteistöalan koulutus tai vähintään viiden (5) työkokemus kiinteistöalan työnjohto tehtävistä.

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

### 6.1.5 Työntekijät

Yrityksellä tulee olla vähintään kolme kiinteistönhoitajaa käytettävissä tämän hankinnan suorittamiseen. Kiinteistönhoitajilla tulee olla kiinteistönhoitajan koulutus tai vähintään kolmen (3) vuoden työkokemus kiinteistönhoidon tehtävistä.

Laitoshuoltajia tulee olla käytävissä vähintään yksi tämän hankinnan suorittamiseen, koulutukseltaan laitoshuoltaja tai toimitilahuoltaja.

Rakennusammattimiehiä tulee olla tarvittaessa vähintään yksi tämän hankinnan suorittamiseen, koulutukseltaan rakennusammattimies tai kirvesmies.

### 6.1.6 Yrityksen kalusto

Yrityksellä täytyy olla riittävä kalusto palvelujen suorittamiseksi:

- kiinteistönhoitotraktori 1 kpl, varustettuna lumenauraus ja hiekoitus varustuksella
- päältä ajettavia ruohonleikkureita vähintään 2 kpl
- lisäksi kaikkien palveluiden tuottamiseen tarvittavat pienemmät työkalut ja välineet

### 6.1.7 Yrityksen muut vaatimukset

Yrityksellä tulee olla turvallisuusalan elinkeinolupa ja vähintään yhdellä työntekijällä suoritettu koulutus ja lupa huoltaa/korjata lukituksia, lukitusjärjestelmiä ja lukitustenohjauksia.

### 6.1.8 Alihankinnat

Tarjoajan tulee ilmoittaa hankintalain mukaisesti ne hankintasopimuksen osat, jotka se aikoo antaa mahdollisesti alihankkijoille, sekä ehdotetut alihankkijat. Tällainen ilmoitus ei rajoita pääasiallisen tarjoajan vastuuta hankinnan toteuttamisesta.

Tarjoajalla ei ole oikeutta ilman pätevää syytä vaihtaa alihankkijaa, jonka voimavaroihin tarjoaja on vedonnut. Alihankkijoiden tulee täyttää hankinta-asiakirjassa vaaditut soveltuvuudet ja vähimmäisvaatimukset kyseisestä tehtävästä.

Hankintasopimus tehdään tarjouksen jättäneen toimittajan kanssa ja kyseinen toimittaja on vastuussa kaikista sopimusvelvoitteista. Toimittaja on vastuussa kaikista alihankkijoidensa suorituksista kuin omistaan ja on selvitysvelvollinen alihankkijoistaan tilaajavastuulain 1233/2006 mukaisesti.

Jos tarjoaja käyttää alihankkijoita, tarjoaja vakuuttaa, että alihankkija on merkitty ammatti- ja elinkeinorekisteriin, on maksanut verot ja sosiaaliturvamaksut ja että alihankkijaa ei koske hankintalain (1397/2016) 80 §:n mukainen pakollinen tai 81 §:n mukainen hankinnanvarainen poissulkuperuste.

### 6.1.9 Vertailu

Vaatimukset täyttäneet tarjoukset vertaillaan hinnan perusteella.

Hankinnan vertailuhinta lasketaan seuraavasti:

Kiinteistöhuolto €/kk + Siivous €/kk + rakennusmies 50\*€/h

Rakennusmiehen kerroin on viisikymmentä, jolla kerrotaan ilmoitettu tuntihinta.

Kerroin ei sido millään tavalla tilaajaa, vaan on laskennallinen arvo, jolla rakennusmiehen tuntihinta voidaan laskea osaksi vertailuhintaa.

## 7 Tarjousten käsittely

Tarjoukset käsitellään seuraavasti:

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

1. Tarjoukset avataan
2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus tarkastetaan
3. Tarjoajan kelpoisuutta ja vähimmäisvaatimusten tarkastaminen
4. Tarjoajan kelpoisuuden ja vähimmäisvaatimukset täyttäneiden tarjoajien tarjoukset vertaillaan hinnan osalta
5. Hankintapäätös tehdään ja päätös annetaan tiedoksi kaikille tarjoajille.

Tarjousten avaustilaisuus ei ole julkinen.

Tarjouskilpailutuksen voittajan kanssa solmitaan hankintasopimus. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

## 8 Sähköinen tiedoksianto

Hankintalain 75 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikkö voi antaa päätöksen tiedoksi sähköisesti. Tarjoajan on ilmoitettava tarjouslomakkeessa sille varatussa kohdassa sähköpostiosoite, jota käyttäen päätös voidaan antaa tiedoksi.

Sopimus syntyy, kun valitusaika (14vrk) on kulunut ja kun hankintayksikkö ja valittu tarjoaja ovat molemmat allekirjoittaneet sopimuksen.

## 9 Yleisohjeet ja sopimusehdot

Yrityksellä tulee olla esitettyinä tarjouksen liitteenä vastuuvakuutusasiakirja, joka kattaa toiminnan aiheuttamat vahingot ja/tai sen aiheuttamien rakenteiden korjauskustannukset kutakin vahinkoa kohti 100 000 euroon saakka.

Tarjoajat, jotka eivät täytä tilaajan asettamia vähimmäisvaatimuksia, suljetaan hankintalain 79 §:n mukaan tarjouskilpailun ulkopuolelle.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa sopimus ja/tai sen perusteella tehty tilaus päättymään välittömästi, jos tilaaja osoittaa, ettei olisi tehnyt sopimusta tai tilausta yrityksen kanssa, jos tilaaja olisi hankintapäätöstä tehdessään ollut tietoinen yritystä koskevista todellisista olosuhteista. Näillä olosuhteilla tarkoitetaan hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä ja 81 §:ssä lueteltuja poissulkemisperusteita.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa sopimus ja/tai sen perusteella tehty tilaus päättymään välittömästi, jos yrityksen taloudellisten tai muiden olosuhteiden havaitaan muuttuneen olennaisesti siten, ettei yritys täytä enää tarjouspyynnössä esitettyjä kelpoisuus ja vähimmäisvaatimuksia ja ettei voida olettaa yrityksen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa selvyyttä velvollisuuksien täyttymisestä anneta. Ennen irtisanomista tilaajan on huomautettava asiasta yritystä ja varattava tälle mahdollisuus selvityksen antamiseen kohtuullisessa ajassa. Sopimukseen sovelletaan kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja KP YSE 2007.

- erityisiä korvauksia ei makseta tietokoneiden, tietokoneohjelmien ja matkapuhelinten käytöstä
- majoitus- ja matkakorvauksia ei makseta, vaan ne on sisällytettävä tarjouksen mukaisiin hintoihin
- Sopimuksissa eriteltävät liitteet luetellaan seuraavassa pätevyysjärjestyksessä: tarjouspyyntö liitteineen, yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 ja tarjous liitteineen
- Lisä-, muutos ja erillistöistä on sovittava kirjallisesti tilaajan kanssa ennen työhön ryhtymistä

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

Tarjoajan kelpoisuuslomakkeeseen tulee nimetä todelliset henkilöt, jotka osallistuvat työtehtäviin. Henkilöitä ei saa vaihtaa sopimuskauden aikana ilman todellista perusteltua syytä ja ilman tilaajan suostumusta. Tilalle nimettävän henkilön pitää myös vähintään täyttää tarjouspyynnön vähimmäisvaatimukset.

Tilaaaja pyytää ennen sopimuksen tekemistä esitettyjen henkilöiden CV:t.

## 10 Palkkiomuoto ja maksuehdot

### **Palkkiomuoto:**

Kuukausihinta kiinteistöhoidon ja siivouksen osalta ja rakennustöiden osalta tuntihinta.

### **Muutos-, lisä- ja erillistyöt:**

Tilaaaja korvaa työt, joiden aloittamiseen ja tekemiseen on annettu tilaajan kirjallinen lupa

### **Maksuehto:**

14 pv netto. Laskutus tapahtuu kuukausittain kiinteistöittäin ja toiminnoittain eriteltyinä.

### **Viivästyskorko:**

Kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan

### **Vakuudet:**

Vakuuksia ei vaadita eikä ennakkomaksuja makseta

## 11 Tarjoustietojen ja hankinta-asiakirjojen julkisuus

Hankinta-asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999). Hankintaan osallistuvan yrityksen toimittamat tarjousasiakirjat ja tiedot tulevat pääsääntöisesti julkisiksi hankintaprosessin aikana. Hankintapäätös tulee asianosaisjulkiseksi, kun se on allekirjoitettu. Tällöin julkiseksi tulevat mm. tarjouksen valintaan vaikuttaneet seikat, hinnat ja muu sisältö.

Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tarjousasiakirjat tulevat yleisesti julkisiksi.

Mikäli tarjoaja katsoo, että tarjoukseen liittyy liike- tai ammattisalaisuuden luonteisia ja siten salassa pidettäviä asiakirjoja tulee nämä erottaa ja merkitä selkeästi muusta aineistosta tarjouksessa, sekä ilmoittaa peruste salassapidolle. Tarjouksen vertailuhinta tai muu tarjousten vertailussa käytettävä tieto ei kuitenkaan voi olla liike- tai ammattisalaisuus.

Tarjousten avaustilaisuus ei ole julkinen.

## 12 Lisäkysymysten esittäminen tarjousaikana

Tarjoukseen osallistuvia pyydetään lähettämään yhteystietonsa hankintayksikölle sähköpostiosoitteeseen [juha.vainikainen@pielavesi.fi](mailto:juha.vainikainen@pielavesi.fi).

Lisätietoja tai tarkennuksia tarjouspyynnön sisältöön liittyvistä asioista voi pyytää edellä mainitusta sähköpostiosoitteesta viimeistään 20.5.2021 klo 12.00 mennessä.

Lisäkysymyksiä koskevan sähköpostin aihekenttään pyydetään kirjoittamaan ”Lisäkysymys kiinteistöhoito, siivous ja rakennustyöt”.

Tarjoajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi muulla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei vastata. Vastaukset kysymyksiin lähetään yhtäaikaaisesti, saman sisältöisenä kaikille tarjoajille.

Tarjoajien huomiota pyydetään kiinnittämään erityisesti siihen, että tarjoajalla on velvollisuus tutustua lisäkysymyksiin ja niihin annettuihin vastauksiin ennen tarjouksen jättämistä.

Lisäkysymykset ja niihin annetut vastaukset ovat osa tarjouspyyntöä.

Kiinteistö Oy  
Pielaveden Vuokratalot  
Puustellintie 10  
72400 Pielavesi

Tarjouspyyntö

3.5.2021

## 13 Tarjousten laatiminen ja jättäminen, tarjouksen muoto

Tarjous tulee toimittaa hankintayksikölle viimeistään 1.6.2021 kello 12.00 Hilma tarjouspalvelun kautta [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi).

Tarjous tulee toimittaa hankintayksikölle yllä esitettyyn määräaikaan mennessä ja tarjouksen tulee sisältää kaikki tarjoukseen liittyvät tarjousasiakirjat.

Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei oteta huomioon.

Tarjoushinnat ilmoitetaan sisältäen arvonlisäveron (alv 24 %).

Tarjous tulee antaa liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella.

Tarjous tulee olla voimassa vähintään 3 kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä lukien.

Kiinteistö Oy Pielaveden Vuokratalot



Juha Vainikainen  
Toimitusjohtaja  
040 489 4834

### Liitteet

- Liite 1. Tarjouslomake
- Liite 2. Palvelukuvaus
- Liite 3. Kiinteistötiedot
- Liite 4. Asemapiirrokset
- Liite 5. Siivousalueet