

1. Yleistä

1.1. Hankintayksikkö

Äänesseudun 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 Äänesseudulla Äänekoskella, Suolahden, Konginkankaan ja Sumiaisten taajamissa.

1.2. Kilport-palvelu

Hankintayksikkö käyttää hankintojen kilpailuttamisessa sähköistä Kilport - kilpailutuspalvelua. Kilport-palvelu mahdollistaa kilpailutusprosessin toteuttamisen sähköisesti.

2. Hankinnan kuvaus

Urakan tarkoituksena on toteuttaa tilaajan omistamissa tai hallinnoimissa vuokratolokiinteistöissä yhteisantenniverkon sisäverkon muutokset, jotka tarvitaan siirryttäessä kaapeli-tv-ratkaisusta maanpäällisen antennitelevisiion jakeluun.

Urakoitsija vastaa urakkarajan sisällä työn suunnittelusta, tarvittavista selvityksistä, työstä, materiaaleista, mittauksista, käyttöönotosta, dokumentoinnista ja lopputuloksen toimivuudesta hankinta-asiakirjoissa määritellyllä tavalla. Hankinta on tilaajan hankintaohjeen mukainen pienhankinta, johon ei sovelleta hankintalakia. Tarjoajia kohdellaan kuitenkin tasapuolisesti ja hankinta toteutetaan avoimesti ja tarkoituksenmukaisesti.

Urakkamuotona on kiinteähintainen kokonaishintaurakka. Urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Pääurakoitsijalle kuuluvat YSE 1998 1-2§:n mukaiset pääsuoritusvelvollisuudet sekä sivuvelvollisuudet. Pääurakoitsija vastaa YSE 1998 3-4§:n mukaisista työmaan johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista niiltä osin, kuin näitä ei ole erikseen rajattu pois tai lisätty.

2.1. Sopimusaika

Työt saa aloittaa, kun urakoitsijalle on kirjallisesti ilmoitettu hankintapäätös, hankintapäätöksen muutoksenhaku-aika on päättynyt, hankintasopimus on syntynyt kirjallisen urakkasopimuksen allekirjoittamisella ja työaikataulu ja turvallisuus- sekä laatusuunnitelma on toimitettu. Rakennustöiden alustava aikataulu on esitetty liitteessä Urakkaohjelma. Lopullinen rakennusaikataulu sovitaan valitun urakoitsijan kanssa.

Kaikkien töiden tulee olla hyväksytysti valmiina viimeistään 31.12.2026.

2.2. Hankintamenettely

Hankinta toteutetaan hankintalain (1397/2016) 32 § mukaisella avoimella menettelyllä mainitun lain kansallisen kynnysarvon alittavana rakennusurakkana. Kyseessä on siten pienhankinta. Tarjous kaikkine asiakirjoinaan on tehtävä suomen kielellä. Osatarjouksia tai vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä.

Lopullinen hankintapäätös kohteen toteutuksesta tehdään hankintayksikön hallituksessa eli urakan aloittaminen edellyttää, että Ääneseudun Asunnot Oy:n hallitus sekä viranomaiset ovat hyväksyneet hankkeen kaikilta osin. Tilaajalla on oikeus keskeyttää hankintamenettely, mikäli yksikin edellä mainituista tahoista ei myönnä lupaa hankkeen aloittamiseen.

2 (7)

Tarjousten tulee olla sitovana voimassa vähintään kaksi (2) kuukautta tarjouspyynnössä ilmoitetusta viimeisestä tarjouksen sisäänjättöpäivästä lukien.

Mahdolliset lisätietopyynnöt tulee pyytää tarjousaikana ja tämän tarjouspyynnön kappaleen 7 ohjeiden mukaisesti. Muilla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei vastata. Hankintayksikkö ei anna väliaikatietoja saaduista tarjouksista, hankintapäätöksen valmistelusta eikä sen aikataulusta.

3. Hankinnan vaatimukset

3.1. Urakoitsijalta edellytettävät vaatimukset

Hankintaan sovelletaan tilaajavastuulakia (1233/2006) ja tarjoajalta edellytetään sen ehtojen täyttämistä. Asian varmistamiseksi tarjoajan on liitettävä tarjoukseen Vastuu Group -palvelun voimassa oleva Luotettava Kumppani-raportti tai muut vastaavat todistukset tai dokumentit. Selvityksistä on käytävä ilmi tilaajavastuulain 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.

Harmaan talouden torjumiseksi hankintayksikkö hyödyntää saatavilla olevia järjestelmiä tilaajavastuulain mukaisten tietojen tarkistamisessa mahdollisimman laajasti. Tarjoajan tulee olla sitoutunut noudattamaan toiminnassaan Suomen työturvallisuuslainsäädäntöä, määräyksiä ja -ohjeita sekä Suomen työläinsäädäntöä.

Tarjoajan taloudellisten edellytysten tulee olla hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät.

Kaikkien tarjouksessa annettavien todistusten ja selvitysten tulee olla ajantasaisia, enintään kolme (3) kuukautta vanhoja sekä voimassa tarjousajan päättymishetkellä. Tarjoajan tulee varmistaa, että kaikkien hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten täyttyminen on selvästi ja yksiselitteisesti todennettavissa tarjousasiakirjoista. Tarjoajan tulee varautua myös siihen, että tilaaja tarkastaa valitun urakoitsijan tilaajavastuulain edellytysten täyttymisen tällöin voimassa olevasta selvityksestä vielä uudelleen ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta.

3.1. Urakalle asetetut laatuvaatimukset

Urakkasuorituksen toteutuksen tavoitteena on, että kohde valmistuttuaan vastaa kaikilla osa-alueilla toiminnallisuudeltaan tilaajan sille asettamia tavoitteita ja vaatimuksia. Pääurakoitsija huolehtii eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

Työmaan hallintokielenä on suomi.

3.2. Alihankinta

Urakoitsijalla on mahdollisuus käyttää alihankintaa. Kaikki käytettävät aliurakoitsijat tulee hyväksyttää rakennuttajalla YSE 7 § mukaisesti. Urakoitsija vastaa alihankkijan työstä kuten omastaan. Tilaajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana. 3 (7)

Ennen hyväksymistä pääurakoitsijan tulee esittää tilaajalle aliurakoitsijoiden tilaajavastuulain mukaiset tiedot. Aliurakoitsijoiden hyväksyttäminen tapahtuu työmaakokouksissa tai urakan aloituskokouksessa. Urakoiden ketjuttaminen on rajoitettu enintään kahteen yritykseen. Pääurakoitsija on velvollinen antamaan tiedot urakoiden ketjuttamisesta rakennuttajalle.

3.3. Hankinnan muut vaatimukset

Urakassa noudatetaan hankinta-asiakirjoista ilmenevin poikkeuksin Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660 (viittauksissa on käytetty lyhennettä YSE).

4. Tarjouksen hinnoittelu

Työt tehdään kokonaishintaurakkana liitteen Urakkaohjelma mukaisesti. Urakkatarjous annetaan tarjouksen liitteissä olevalla urakkatarjouslomakkeella (Liite 02 Tarjouslomake) kohteittain, kokonaishintana, euroina sisältäen arvonlisäveron 25,5 %. Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

Kokonaishinnan tulee sisältää kaikki hankinta-asiakirjoissa esitetyt työt liittyvine töineen. **Tarjousten hintavertailu suoritetaan arvonlisäverollisen kokonaishinnan perusteella.**

4.1. Yksikköhinnat

Urakkasuoritus käsittää asiakirjoissa määritetyt työt kokonaisuudessaan. Urakkasopimuksen määräluettelon mukaiset määrät todetaan työn edetessä tehtävissä katselmuksissa. Urakkatarjouslomakkeella annettuja määräluettelon mukaisia hintoja käytetään työn aikaisten lisä- ja muutostöiden yksikköhintoina.

Yksikköhinnat annetaan urakkatarjouspyyntöasiakirjoissa pyydetyistä työsuorituksista. Annettavat yksikköhinnat sisältävät käyttö- ja yleiskustannukset sekä muut yleiskulut.

4.2. Muutostyötarjous ja -hinnat

Lisä- ja muutostöissä noudatetaan menettelyä, joka on kuvattu liitteessä 01 Urakkaohjelma.

5. Tarjouksen hyväksyminen

Vaatimukset täyttävistä tarjouksista urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisesti tarjous, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin.

Mikäli tarjousvertailussa voittajaksi sijoittuu yksi tai useampi tarjous täysin samanarvoisina, tarjouskilpailun voittaja ratkaistaan arpomalla.

6. Keskeiset ehdot

6.1. Maksuehto ja laskutusehto

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Tilaajan nimeämä valvoja toteaa, milloin maksuerän perusteena oleva

työvaihe on tehty . Laskut maksetaan 21 vuorokauden kuluessa tarkastamisesta. Urakkasopimukseen liitetään valitun urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko.

4 (7)

6.2. Hankintasopimus

Urakkasopimus laaditaan pienurakkasopimuslomakkeelle RT 80265. Sopimus katsotaan syntyneeksi sopimuksen molemminpuolisella allekirjoituksella.

6.3. Tietosuoja ja henkilötietojen käsittely

Valittu urakoitsija 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 urakkakohteen henkilötietoja käsitellään tietosuojalainsäädännön, hankintasopimuksen ja tilaajan antamien ohjeiden mukaisesti ja ainoastaan hankintasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

6.4. Ryhmittymänä tehty tarjous

Tarjous voidaan jättää ryhmittymänä. Ryhmittymällä tarkoitetaan yritysten yhteistyötä hankintasopimuksen saamiseksi. Mikäli tarjouksen jättää ryhmittymä, 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 tarjous on tehty ryhmittymänä. Myös kaikki ryhmittymän jäsenet tulee ilmoittaa tarjouksessa. Kaikki tarjouspyynnön ja sen liitteiden 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.

6.5. Kartelliehto

Urakoitsija vahvistaa urakkasopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole sopimuksen tarjouskilpailun aikana tai sopimuksentekohetkellä syylistynyt kilpailulain tarkoittamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin) kyseistä hankintaa koskevilla markkinoilla tilaajan toiminta-alueella.

Mikäli urakoitsijan todetaan lainvoimaisella päätöksellä syylistyneen edellä mainittuun kilpailulain tarkoittamaan elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin), urakoitsija on velvollinen suorittamaan tilaajalle sopimussakkona 20 % suoritettun ja maksetun toimituksen kokonaisarvosta korkoineen vaatimuspäivästä lukien ja korvaamaan sopimussakon määrän ylittävät tilaajalle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi urakoitsijan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Mikäli urakoitsija paljastaa kartellin ja vapautetaan kilpailulain 14 §:n (12.8.2011/948) perusteella kokonaan seuraamusmaksusta, urakoitsija vapautuu tämän ehdon mukaisen sopimussakon maksamisesta.

7. Tarjouspyynnön lisätiedot

7.1. Tarkentavat kysymykset ja niiden vastaukset

5 (7)

Hankintayksikkö edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuskohteeseen ja sen olosuhteisiin sekä kaikkiin hankinta-asiakirjoihin ennen tarjouksen antamista. Kohteisiin voi lisäksi tutustua hankintayksikön edustajan läsnä ollessa jompana kumpana alla mainittuna ajankohtana. Antennikaaviot ovat tutustuttavissa paperiversioina tilaajan toimipisteessä osoitteessa Kauppakatu 17, Äänekoski kohdekierrosten jälkeen.

Kohteissa järjestetään kaksi (2) esittelykierrosta seuraavasti:

- **ke 7.10.2026 klo 13.00 - 16.00, lähtö Kauppakatu 17, Äänekoski**
- **ma 12.10.2026 klo 7.00 - 10.00, lähtö Kauppakatu 17, Äänekoski**

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

Hankintaan liittyvät lisätietopyynnöt pyydetään Kilport-palvelussa tämän tarjouspyynnön kappaleen mukaisesti. Mikäli kierroksella nousee esiin tiedotettavia asioita, tilaajalla on mahdollisuus laatia lisäkirje tarjouspyynnön liitteeksi. Mikäli lisäkirje laaditaan, sen sisältö tulee ottaa huomioon tarjousta annettaessa. **Viimeinen mahdollisuus esittää kysymyksiä on 13.10.2026 klo 16.00.**

Mahdolliset hankintaa koskevat lisätietopyynnöt tulee pyytää suomeksi Kilport-palvelussa osoitteessa <https://kilport.fi/>. Esitetyn viimeisen 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 15.10.2026 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 tarjousta antaessaan. Lisätietokysymyksiin mahdollisesti annetuilla vastauksilla voidaan täsmentää tarjouspyyntöasiakirjojen ehtoja. Ehdot ovat tarjoajia sitovat.

Tarjoajan tulee huomioida tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset ja mahdollinen lisäkirje sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan. Muulla tavoin esitettyihin kysymyksiin ei 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 hankintakohtainen niin, että sähköpostiosoitteita ei käytetä

muissa hankinnoissa. Tiedot sähköpostiosoitteista hävitetään automaattisesti viimeistään 30 päivää hankinnan tarjousajan päättymisen jälkeen eikä niitä käytetä muihin tarkoituksiin.

6 (7)

8. Tarjouksen jättäminen

Tarjoajien tulee varmistaa, että tarjous sisältää hankinta-asiakirjoissa mainitut, pakolliset tiedot ja että annetut tiedot ovat asiakirjoista helposti luettavissa ja löydettävissä. Antamalla tarjouksen tarjoaja sitoutuu ja hyväksyy kaikki tarjouspyynnössä ja sen liitteissä olevat ehdot sellaisenaan ilman varaumia. Muita sopimusehtoja ei hyväksytä eikä niitä tule liittää tarjoukseen.

Hankintayksikkö edellyttää, että urakoitsija on tutustunut kaikkiin hankinta-asiakirjoihin ennen tarjouksen antamista.

8.1. Tarjousten jättäminen Kilport-järjestelmään

Tarjousaika päättyy 20.10.2026 klo 13.00. Tarjoukset jätetään Kilport- palveluun osoitteessa <https://kilport.fi>.

Hankintayksikkö suosittelee, että tarjoaja tutustuu Kilport-palvelun toimintaan huolellisesti ja hyvissä ajoin ja jättää tarjouksensa myös riittävän ajoissa. 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 määräaikaa, mutta on tilanteita joissa muutosta 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. Tarjoajan tekemät merkinnät eivät sido hankintayksikköä, vaan tietojen julkisuus ja salassapito ratkaistaan sovellettavan lainsäädännön perusteella. Puutteelliset merkinnät voivat kuitenkin vaikeuttaa tarjoajan salassapitointressin huomioon ottamista.

Tarjousten vertailussa käytetty tarjouksen kokonaishinta ei ole asianosaiselta salassa pidettävä tieto. Yksikköhintojen mahdollinen salassapito arvioidaan tapauskohtaisesti sovellettavan lainsäädännön perusteella.

7 (7)

8.3. Osoitetiedot täytäntöönpanoa varten

Hankintayksikkö toimittaa hankintapäätöksen tiedoksi ensisijaisesti sähköpostilla. Tätä varten tarjoajan tulee ilmoittaa liitteessä 02 Tarjouslomake sähköpostiosoite, johon hankintapäätös ja sen täytäntöönpanotiedot osoitetaan ja pyydämme suostumuksen sähköiseen tiedoksiantoon.

9. Tarjouspyynnön liitetiedostot

Liiteasiakirjat (zip-tiedosto), joka sisältää seuraavat asiakirjat:

- 01 Urakkaohjelma
- 02 Tarjouslomake
- 03 Kohdeluettelo
- 04 Karttaote

10. Tarjouksen liitteet

Tarjouksen tulee sisältää kaikki hankinta-asiakirjoissa edellytetyt tiedot.

Tarjouksen liitteenä tulee toimittaa vähintään alla olevat tiedot :

- Liite 02 Tarjouslomake täytettynä
- Luotettava Kumppani-raportti tai vastaavat todistukset