

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	9
2	TARVEHARKINTA	13
2.1	Ostatko palveluita tunteella vai järjellä?.....	13
2.2	Kilpailutustarpeen arviointi: vanha vaihtoon vai sopimus päivitykseen?.....	14
2.3	Tarvekartoitus – sitä saa, mitä tilaa	17
3	SUUNNITTELUVAIHE	21
3.1	Perustietojen kerääminen huoltokirjaan.....	22
	<i>Perustiedot kilpailutusta varten</i>	22
	<i>Huoltokirja</i>	22
3.2	Kiinteistöpalveluyrityksen vaihdon ja kilpailutuksen ajoitus	26
3.3	Palveluntuottajien kartoitus ja kiinteistönhoidon yhteishankinta	27
	<i>Paikallisten palveluntuottajien kartoitus</i>	27
	<i>Kiinteistönhoidon yhteishankinta</i>	28
	<i>Onko kiinteistöpalveluyrityksissä eroja?</i>	28
3.4	Palvelun ostotavan päättäminen	32
	<i>Ostaminen työmäärämitoitusten avulla</i>	33
	<i>Ostaminen palvelukuvauksilla</i>	37
	<i>Lopputuloksen ostaminen</i>	38
3.5	Palvelukuvausten laatiminen.....	39
3.6	Suunnittelun lopputulos: jatketaanko vanhaa sopimusta, neuvotellaanko vai kilpailutetaanko?.....	42

4	KILPAILUTUS	45
4.1	Kilpailutanko itse vai palkkaanko kilpailutuskonsultin?.....	45
4.2	Kilpailutustavan päättäminen	46
4.3	Tarjouspyynnön laatiminen	48
	<i>Tarjouspyynnön sisältö</i>	48
	<i>Tarjouspyynnön laadinnassa huomioitavaa</i>	50
4.4	Sopimusohjelma ja vastuurajojen määrittely	51
	<i>Sopimusohjelma</i>	51
	<i>Vastuurajojen määrittely</i>	52
4.5	Tarjouksenjättölomake.....	53
4.6	Tarjouksien vastaanotto ja vertailu	55
	<i>Tarjousten vastaanotto ja tarkistaminen</i>	55
	<i>Tarjousvertailut</i>	56
5	TARJOUS- JA SOPIMUSNEUVOTTELUT	61
5.1	Neuvotteluiden tarkoitus	61
5.2	Neuvotteluissa läpi käytävät asiat	62
5.3	Jatkotoimenpiteet neuvotteluiden jälkeen	64
6	SOPIMUS	67
6.1	Sopimuksen laatiminen	67
	<i>Sopimuksen sisältö</i>	67
	<i>Sopimuksen laadinnassa huomioitavaa</i>	69
	<i>Sopimuksen allekirjoittaminen</i>	71
6.2	Kiinteistöpalveluyrityksen vaihtuminen ja kohteen haltuunotto.....	71
	<i>Kiinteistöpalveluyrityksen vaihtuminen</i>	71
	<i>Vaihtotarkastus</i>	72
6.3	Toteutusvaihe eli sopimuksenaikainen toiminta	73
	<i>Sopimuksen noudattamisen seuranta</i>	73
	<i>Sanktioiden käyttö</i>	75
	<i>Sopimuksen muuttaminen</i>	76
6.4	Sopimuksen päättyminen	77

7 LOPUKSI	79
INTERNETLINKKEJÄ	81
SANASTO	82
LIITTEET	84
Liite 1 Tarjouspyyntö (malli; KH 90032).....	85
Liite 2 Tarjousneuvottelujen asialista (malli)	86
Liite 3 Kiinteistöpalvelusopimus (malli).....	88
Liite 4 Sopimusohjelma (malli; KH 90033).....	89
Liite 5 Vastuurajataulukko: kiinteistönhoito ja siivous (malli).....	90
Liite 6 Kiinteistönhoitotarjous (pelkistetty malli)	92
Liite 7 Tarjouksenjäätölomake (malli).....	94
Liite 8 Hyvä kiinteistönhoitotapa	95
Liite 9 Esimerkkejä palvelukuvauksista.....	99