

Hankintoaikaisuvaatimus

Viranhaltijapäätös 16.12.2025, Kunnan kiinteistöjen sisäilman

olosuhdeseurantapalvelu

1020/02.08.00.01/2025

1. Oikaisuvaatimuksen kohde

Tämä hankintoaikaisuvaatimus koskee Kirkkonummen kunnan viranhaltijapäätöstä, jolla kunta on päättänyt hankkia kiinteistöjen sisäilmaolosuhdeseurantapalvelun 720 Degrees Oy:ltä.

Päätös on tehty 16.12.2025, diaarinumero 1020/02.08.00.01/2025.

Oikaisuvaatimus osoitetaan hankintapäätöksen tehneelle hankintayksikölle Kirkkonummen kunnassa.

2. Oikaisuvaatimuksen tekijä

IISY Oy (Freesi)

Kotikunta: Espoo

Osoite: Karaportti 5, 02610 ESPOO

Puhelin: 0406404667

Sähköposti: antti-jaakko.alanko@freesi.io

3. Vaatimus

Freesi vaatii, että Kirkkonummen kunta

1. kumoaa hankintapäätöksen hankkia kiinteistöjen sisäilmaolosuhdeseurantapalvelun 720 Degrees Oy:ltä, ja

2. toteuttaa hankinnan uudelleen siten, että tarjouspyynnön sisältö ja tarjousten vertailuperusteet määritellään selkeästi ja yhteismitallisesti kaikille tarjoajille.

Toissijaisesti Freesi vaatii, että hankintamenettely keskeytetään ja hankinnan ehdot täsmennetään ennen uuden päätöksen tekemistä.

4. Oikaisuvaatimuksen perusteet

4.1 Tarjottujen kokonaisuuksien yhteismitattomuus

Freesi ei ole saanut nähtäväkseen 720 Degrees Oy:lle lähetettyä tarjouspyyntöä tarjousvaiheessa, eikä näin ollen voinut lähettää viranhaltijanpäätöksessä mainitun tarjouspyynnön mukaista tarjousta. Kirkkonummen kunnan hankintapäätöksessä esitetty Freesin vertailuhinta on perustunut Freesin aiemmin, vuonna 2025, toimittamaan hanke-esitykseen.

Kyseisen hanke-esityksen sisältö ja laajuus poikkeavat olennaisesti Kirkkonummen kunnan 720 Degrees Oy:lle lähettämästä tarjouspyynnöstä. Tämän vuoksi Freesin tarjoamaa ratkaisua ja hinnoittelua ei ole voitu arvioida tarjouspyynnön mukaisessa ja yhteismitallisessa vertailukehyksessä.

Tarjouspyynnössä on pyydetty tarjousta kiinteistöjen olosuhdemittaroinnista, jossa ainoa ohjelmistoon viittaava vaatimus on ollut "seurantapalvelu". Tarjouspyynnössä ei ole määritelty seurantapalvelun toiminnallista sisältöä, laajuutta tai laatutasoa.

Freesin toimittama hanke-esitys on sen sijaan rakennettu sisäilmajohtamisen kokonaisratkaisuksi, jossa on esitetty hinnat Freesin kolmelle eri sisäilmajohtamisen ohjelmiston lisenssitasolle. Nämä lisenssitasot ovat ominaisuuksiltaan selvästi laajempia kuin tarjouspyynnössä kuvattu seurantapalvelu. Freesi ei ole siten tosiasiallisesti voinut jättää täysin tarjouspyynnön mukaista ja vertailukelpoista tarjousta.

4.2 Mittalaitteiden hankintamallien vaikutus vertailtavuuteen

Freesin hanke-esityksessä on lähdetty siitä, että mittalaitteet hankitaan tilaajan omistukseen uusina ja uusimman teknologian mukaisina. Tällöin mittalaitteiden tuottama mittausdata on pitkäjänteisesti tilaajan hallinnassa ja integroitavissa esimerkiksi rakennusautomaatioon sekä hyödynnettävissä tulevien sääntely- ja raportointivaatimusten, kuten voimassa olevan EPBD-direktiivin, edellyttämissä kokonaisuuksissa.

Vuokramallissa mittalaitteet ja niiden tuottama mittausdata eivät ole samalla tavalla tilaajan hallinnassa, mikä voi vaikeuttaa tiedon jatkohyödyntämistä sekä ohjelmistotoimittajan mahdollista vaihtamista. Näillä erilaisilla laite- ja omistusmalleilla on merkittävä vaikutus kustannusrakenteeseen ja siten tarjousten hintatasoon, eikä tarjouksia ole voitu vertailla yhteismitallisesti.

4.3 Seurantapalvelun sisällön ja vertailuperusteiden puutteellinen määrittely

Tarjouspyynnössä seurantapalvelu mainitaan, mutta sen toiminnallista sisältöä, laajuutta tai laatutasoa ei ole täsmennetty. Myöskään tarjousten vertailuperusteita ei ole kuvattu tarkemmin, esimerkiksi sitä, vertaillaanko koko nimetyn kiinteistökannan hintaa kerralla vai vaiheittain tai millä mittalaitemäärillä vertailu on toteutettu.

Vertailuperusteiden puutteellinen määrittely on mahdollistanut erilaisten ja laajuudeltaan merkittävästi poikkeavien ratkaisujen tarjoamisen, mikä on vaikuttanut olennaisesti hankintapäätökseen.

4.4 Vaikutus hankintapäätökseen

Freesin laskelmien perusteella tarjouspyynnön mukainen, rajatumpi olosuhdeseurantakokonaisuus olisi ollut hinnaltaan kilpailukykyinen. Puutteellisesti määritellyn

tarjouspyynnön ja vertailuperusteiden vuoksi Freesin ratkaisua ei ole voitu arvioida tasapuolisesti suhteessa kilpailijan tarjoukseen.

5. Yhteenveto

Edellä esitetyillä perusteilla hankintamenettely ei ole täyttänyt tarjousten vertailtavuuden ja yhteismitallisuuden vaatimuksia. Tämän vuoksi hankintapäätös tulee kumota ja hankinta toteuttaa uudelleen selkeämmin määritellyllä tarjouspyynnöllä.

6. Liitteet

Tähän hankintaoikaisuvaatimukseen ei liitetä asiakirjoja. Oikaisuvaatimus perustuu Kirkkonummen kunnan hallussa oleviin asiakirjoihin, mukaan lukien kunnan laatima tarjouspyyntö sekä Freesin aiemmin toimittama hanke-esitys.

Mahdolliset lisäaineistot toimitetaan tarvittaessa erikseen hankintayksikön pyynnöstä.

Espoossa 29.12.2025



Antti-Jaakko Alanko

Operatiivinen Johtaja

Freesi (IISY Oy)