



## § 7

### Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostyöt, puitejärjestely 2024 - 2026

HEL 2024-000131 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeutti palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 päällikön tekemään palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostöitä koskevat puitesopimukset kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavien tarjoajien kanssa, sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

1. Vilkmars Rakennus Oy
2. Taleb Oy
3. Rakennus Pauke Oy
4. Vilenin Rakennushuolto Oy
5. Saneeraus Sorsa Oy
6. Jabell Oy.

Kaupunkiympäristön toimialan kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan olevan arvonlisäverottomana 6 000 000 euroa. Puitejärjestelyn enimmäisarvo arvonlisäverottomana on 9 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta.

Puitesopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.3.2024 ja, kun puitesopimus on allekirjoitettu. Sopimus päättyy 28.2.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella 1 vuoden pituisella optiokaudella.

Puitesopimus ei sisällä määrästovelvoitetta.

Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.



25.01.2024

Puitesopimusta ei voida tehdä, ennen kuin tarjoaja on toimittanut hankintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukaiset rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoajaa jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148  
maarit.johansson(a)hel.fi  
Oscar Ailio, yksikön päällikkö, puhelin: 310 42080  
oscar.ailio(a)hel.fi  
Paula Arvelin, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37055  
paula.arvelin(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vertailutaulukko
- 2 Tarjouspyyntö
- 3 ESPD-lomake

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tarjouksen jättäneet

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankinnan perustiedot

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 teettää asuntojen korjaus- ja muutostöitä. Yksikön ylläpidossa on n. 7 000 asuntoa.



25.01.2024

Hankinnan kohde muodostaa kokonaisuuden, jonka jakaminen osiin ei hankintayksikön näkemyksen mukaan ole tarkoituksen mukaista.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 28.2.2026 saakka. Sopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella 1 vuoden pituisella optiokaudella.

Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintatarjouksina 28.2.2026 saakka.

Puitejärjestelyyn valitaan 5–6 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

## Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää rakennusurakkaa koskeva hankintailmoitus ”Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostyöt, puitejärjestely 2024–2026” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HIL-MA:ssa 10.11.2023.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kaupunkiympäristön toimialan käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien noudettavissa.

## Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 11.12.2023 klo 9.00 mennessä tarjouksen jätti kuusitoista (16) tarjoajaa.

Tarjouksen jättäneet yritykset on lueteltu liitteessä vertailutaulukko.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

## Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä ja ESPD-lomakkeella esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyyntö on liitteenä 2 ja ESPD-lomake liitteenä 3.

## Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus



25.01.2024

Kaikkien tarjoajien tarjoukset täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset ja näiden tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

#### Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajan valinta

Tarjouksen vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus, josta hinnan osuus on 100 %. Hintavertailuun perustuva kilpailutus on perusteltu, koska ainoastaan tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttävät yritykset pääsevät mukaan vertailuun ja laatekijät on huomioitu asetetuissa soveltuvuusvaatimuksissa.

Hintatarjoukset annettiin yksikköhintoina. Pyydetty yksikköhinnat ja niiden painotukset vertailussa on esitetty tarjouspyynnössä. Tarjousten vertailuhinta muodostuu kertoimellaan painotettujen yksikköhintojen summasta.

Vertailutaulukko on liitteenä 1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitejärjestelyn piiriin valitaan 5–6 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 yläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostöiden puitejärjestelyyn valitaan sopimustoimittajiksi kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavat yritykset:

1. Vilkmars Rakennus Oy
2. Taleb Oy
3. Rakennus Pauke Oy
4. Vilenin Rakennushuolto Oy
5. Saneeraus Sorsa Oy
6. Jabell Oy.

Sopimuskumppaniksi hyväksytyjen osalta on tarkastettu Helsingin kaupungin harmaan talouden torjuntaohjeen mukaiset selvitykset.

Ennen mahdollisen hankintasopimuksen tekemistä tarkastetaan vielä hankintalain mukaiset poissulkemisperusteet tarjoajan toimittamien rikosrekisteriotteiden perusteella.

#### Puitesopimukseen perustuvien toimeksiantojen tilaaminen



25.01.2024

Sopimuksen mukaiset toimeksiannot tilataan ensisijaisesti puitejärjestylyä koskevan hankintapäätöksen mukaisesti kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisessa järjestyksessä ensimmäisenä olevalta Urakoitsijalta, jolla on toimeksiantoon vaadittavat resurssit ja lisäksi käytävissä toimeksiantoon vaadittavaa pätevää työvoimaa työn toteuttamiseen.

Mikäli etusijajärjestyksen perusteella ensisijainen Urakoitsija ei pysty toteuttamaan toimeksiantoa tai Urakoitsijan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon sisällöstä, aikataulusta ja tuntimäärästä tai muista Tilaajan tilauksessaan edellyttämistä vaatimuksista, käynnistetään neuvottelut etusijajärjestyksessä seuraavana olevan Urakoitsijan kanssa.

Etusijajärjestyksen mukaisesta järjestyksestä voidaan poiketa myös seuraavilla perusteilla:

#### Passiivisuus

a) jos ensisijainen Urakoitsija on passiivinen eikä vastaa sähköpostitse viimeistään yhden (1) työpäivän aikana (klo 16.00 mennessä) tai tilaajan erikseen määrittelemässä aikataulussa tälle esitettyyn alustavaan tiedusteluun toimeksiannon tekemisestä, tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

b) jos Urakoitsijan ei anna toimeksiantokohtaista tarjousta viikon sisällä tai tilaajan erikseen pyytämän ajan kuluessa, tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Urakoitsija ei pysty toteuttamaan toimeksiantoa

c) ensisijainen Urakoitsija ilmoittaa, ettei se pysty perustellusta syystä toteuttamaan toimeksiantoa, jolloin tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Aikataulusta tai enimmäishinnasta ei päästä yhteisymmärrykseen

d) sopimuksen mukaisesti Tilaajalla on oikeus määritellä hankekohtaisesti toimeksiannon laajuus, sisältö, aikataulu, tulosten toimitustapa ja toimeksiantoon käytettävät enimmäistuntimäärät. Jos työn aikataulusta tai kattohinnasta ei päästä yhteisymmärrykseen, tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Urakoitsija ei aloita sovitussa aikataulussa

e) Urakoitsija ei aloita töiden suorittamista sovitussa aikataulussa eikä Urakoitsijan kykene osoittamaan, että kykenee suorittamaan työt sovi-



25.01.2024

tussa aikataulussa, tarjous voidaan pyytää seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Lisätyö tai jatkotilaus

f) kysymyksessä on puitejärjestelyssä aiemmin tilatun toimeksiannon lisätyö tai edellisen työvaiheen jatkotilaus, jolloin tarjous voidaan pyytää tältä Urakoitsijalta.

Sopimusurakoitsijalla on erityisosaamista (objektiivinen arvio)

g) jos Urakoitsijalla on objektiivisen arvion perusteella toimeksiannon suorittamiseen vaadittavaa erityisosaamista, tarjous voidaan pyytää etusijajärjestyksessä ensimmäiseltä Urakoitsijalta, jolla on tarvittava erityisosaaminen.

Sopimusrikkomus

h) Urakoitsijan aikaisempi toimeksianto on uutta toimeksiantoa koskevaa tilausta tehdessä Urakoitsijasta johtuvasta syystä myöhässä, jolloin tarjousta voidaan pyytää etusijajärjestyksessä seuraavalta Urakoitsijalta.

i) Urakoitsijan aiemman toimeksiannon laatu ei vastaa toimeksiannossa edellytettyä tasoa, jolloin tarjousta voidaan pyytää etusijajärjestyksessä seuraavalta Urakoitsijalta.

j) Urakoitsija ei noudata sopimusehtoja eikä Urakoitsija Tilaajan kehoksista huolimatta korjaa toimintaansa. Urakoitsijalle ei osoiteta uusia toimeksiantoja, ennen kuin sopimusrikkomus on korjattu ja sopimus-sakko sopimuksenmukaisesti suoritettu.

Ensisijainen Urakoitsija on suljettu puitejärjestelystä

k) ensisijainen Urakoitsija on suljettu puitejärjestelystä joko pysyvästi tai määräaikaisesti, jolloin tilaus tehdään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Esteellisyys

l) Urakoitsija katsotaan esteelliseksi, jolloin tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Jos yhdenkään Urakoitsijan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon suorittamisesta, voidaan työ kilpailuttaa erikseen.

Mikäli Tilaaja poikkeaa kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisesta järjestyksestä sen takia, että toimeksiannot ovat myöhässä tai toimek-



25.01.2024

siantojen laatu ei vastaa edellytettyä tasoa tai että Urakoitsija ei noudata sopimusehtoja, poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että Tilaaja on reklamoinut edellä mainituista tilanteista kirjallisesti Urakoitsijalle. Urakoitsijalta tehdään uusia tilauksia, kun reklamoidut puutteet on korjattu ja Urakoitsija on antanut Tilaajalle luotettavan selvityksen, miten toimeksiannot jatkossa hoidetaan sovittujen ehtojen mukaisesti.

Mikäli Urakoitsija ilmoittaa toimeksiantokohtaista tarjousta pyydettyä kapasiteettinsa olevan varattu, huomioidaan tämä kyseisessä toimeksiannossa, mutta asia ei vaikuta seuraavien toimeksiantojen valmisteluun.

Toimeksiannoissa käytetään pääasiassa tilausmenettelyä, mutta tarvittaessa myös yksittäisessä toimeksiannossa voidaan laatia toimeksiantokohtainen sopimus.

Koko sopimuskauden ajan ko. puitesopimustöissä hankintayksikkö järjestää ennakoidulta arvoltaan 60 000 euroa (alv 0 %) ylittävissä toimeksiannoissa puitesopimustoimittajien kesken minikilpailutuksen (= kevennetty kilpailutus).

- Minikilpailutuksessa pyydetään tarjoukset kaikilta puitejärjestelyn Palveluntuottajilta. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.
- Tilaaja esittää tarjouspyynnössään hankinnan toteuttamisessa tarvittavat tiedot esim. tavoiteaikataulun, kuvaa toimeksiannon sekä toimeksiannon erityispiirteistä johtuvat palvelun tarkemmat ehdot.
- Toimeksiannon palveluntuottajaksi valitaan tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti minikilpailutuksessa tarjouksen jättänyt, toimeksiannon aikatauluun sitoutunut ja asetetut erityisehdot täyttävä palveluntuottaja.
- Minikilpailutetuissa hankinnoissa noudatetaan puitesopimuksen sopimusehtoja.

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.12.2023 § 700 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus yli kolmen (3) miljoonan euron hankinnoissa. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

## Esittelijä



25.01.2024

Asia/7

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148  
maarit.johansson(a)hel.fi  
Oscar Ailio, yksikön päällikkö, puhelin: 310 42080  
oscar.ailio(a)hel.fi  
Paula Arvelin, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37055  
paula.arvelin(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vertailutaulukko  
2 Tarjouspyyntö  
3 ESPD-lomake

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tarjouksen jättäneet

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3