



07.10.2021

Asia/7

§ 88

Kiinteistöhoitopalveluiden hankinta Helsingin kaupungin keskusta-kortteleihin

HEL 2021-006113 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 3:n yksikön päällikön tekemään, tarjouspyynnössä mainittujen neljän kohteen kiinteistöhoitopalveluja koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen ISS Palvelut Oy:n kanssa.

Kiinteistöhoitopalveluja koskeva sopimus tehdään seuraavin ehdoin:

Sopimus tehdään määräaikaisena ajalle 1.1.2022-31.5.2025. Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 1.1.2022 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimiala allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen.

Sopimuksessa on optio, jonka mukaan sopimusta voidaan määräaikaisen sopimuskauden jälkeen jatkaa toistaiseksi voimassa olevana. Option käyttöönotto on täysin Tilaaajan harkinnassa. Tilaaaja ilmoittaa option käytöstä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan vuosittain 200 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt. Hankinnan arvon 4:lle vuodelle arvioidaan olevan yhteensä 800 000 euroa (alv 0%).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



1	Laadunarviointikriteerit
2	Laadunarviointitaulukko
3	Hintavertailutaulukko
4	Hinta-laatu vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 8.10.2014 (322 §) hyväksyä Palmia-liikelaitoksen henkilöstöruokailu-, kiinteistö-, siivous- sekä turvapalvelutoimintoja välittömästi jatkavan palveluyhtiön perustamisen. Valtuusto hyväksyi samalla Palmia-liikelaitoksen henkilöstöruokailu-, kiinteistö-, siivous- sekä turvapalvelutoimintojen siirtämisen perustetulle palveluyhtiölle 31.12.2014 mennessä päätöksen perusteluissa kuvatun siirtymäaikajärjestelyn periaatteiden mukaisesti siten, että kaupunki alkaa siirtymäkauden aikana hallitusti ja vaiheittain kilpailuttaa tarvitsemansa palveluyhtiöön siirrettävät palvelut.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisen siirtymäaikajärjestelyn tarkoituksena on varmistaa se, että kaupunki saa jatkossakin laadukkaat tukipalvelut kustannustehokkaasti ja kaupungin virastot ja laitokset saavat aikaa valmistautua tarvitsemiaan palveluja koskevien kilpailutusten järjestämiseen. Siirtymäaikajärjestelyn tarkoituksena on lisäksi antaa perustetulle palveluyhtiölle (Helsingin kaupungin Palvelut Oy) mahdollisuus valmistautua toimimaan kilpailluilla markkinoilla.

Siirtymäaikajärjestelyn keskeinen lähtökohta on se, että palveluyhtiöön siirtyvistä palveluista luodaan viisi tarkoituksenmukaista kokonaisuutta,



kukin noin 20 prosenttia yhtiötettävien toimintojen yhteenlasketusta liikevaihdosta. Kaupungin virastot ja laitokset solmivat palveluyhtiön kanssa kuhunkin kokonaisuuteen kuuluvista palveluista määräaikaiset sopimukset, joiden pituus on kokonaisuudesta riippuen 3–7 vuotta. Tämän mukaisesti ensimmäinen n. 20 %:n kokonaisuus päättyy 1.1.2018 ja viimeinen 1.1.2022. Määräaikaisten sopimusten päätyttyä virastot ja laitokset hankkivat palvelut kilpailuttamalla julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti.

Kaupunginkanslian johdolla on yhteistyössä Palmian kanssa jaettu siirtymäaikajärjestelyn perusteiden mukaisesti kaikki Palmian virastoille tuottamat yhtiöön siirtyvät palvelut sopimusten keston mukaisesti viiteen koriin (koriin I kuuluvat palvelut ovat voimassa 3 vuotta ja koriin 5 kuuluvat palvelut ovat voimassa 7 vuotta).

Siirtymäaikajärjestely koskee niitä palveluja, joita Palmia tuottaa hallintokunnille nykyään sekä niitä palveluja, joiden tuottamisen aloittamisesta on jo sovittu hallintokunnan ja Palmian välillä (esimerkiksi 1.1.2015 alkavaksi jo sovitut palvelut). Samoin siirtymäaikajärjestely koskee puitesopimuksen mukaisia sopimusmuutostilanteita, joissa osapuolet sopivat tuotetun palvelun sisältöön liittyvistä tarpeista esimerkiksi tilojen peruskorjausten, toisiin tiloihin siirtymisen tai muiden vastaavien syiden johdosta.

Sopimusten korijako on muodostettu ottaen liikevaihdon lisäksi huomioon erityisesti maantieteellinen alue sekä muun muassa nykyisten kaupungin sisäisten sopimusten kesto ja asiakasvirasto.

Sopimukseen sisältyvät hankinnat

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tarkoitettujen kiinteistöhoitopalvelujen kilpailutuksen Helsingin kaupungin keskustakortteleiden osalta, joka sisältää neljä (4) kohdetta.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi (1) toimittaja, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella kaikkien tarjouspyynnössä mainittujen kohteiden kiinteistöhoitopalveluja (kiinteistöjen yleishoito, tekniset huoltopalvelut, energianhallintapalvelut, ulko-alueiden hoitopalvelut ja LVISA-vika- ja hälytyspalvelut) koskeva määräaikainen sopimus ajalle 1.1.2022-31.5.2025.

Sopimuksessa on optio, jonka mukaan sopimusta voidaan määräaikaisen sopimuskauden jälkeen jatkaa toistaiseksi voimassa olevana. Option käyttöönotto on täysin Tilaajan harkinnassa. Tilaaja ilmoittaa



option käytöstä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan vuosittain 200 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt. Hankinnan arvon 4:lle vuodelle arvioidaan olevan yhteensä 800 000 euroa (alv 0%).

Kohdeluettelo on liitteenä 5.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Kiinteistönhoidon hankinta Helsingin kaupungin keskustakortteleihin” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 3.7.2021.

Hankintailoituksessa ilmoitettiin hankintayksikön käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internetsivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien noudettavissa.

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnön vaatimuksena oli, että tarjoajan on täytettävä ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Lisäksi tarjoajan edellytetään täyttävän kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet, sekä pyydettyä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai tämän tuli olla liittynyt Vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Sopimustoimittajaksi valituilla tarjoajilla on oltava koko sopimuskannan kattava yritystoiminnan vastuuvakuutus, jonka tulee olla riittävä suhteessa palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin.

Tarjoajalla tulee olla käytössään palvelukuvauksessa esitetyn sähköisen huoltokirjaohjelman käyttämiseen tarvittavat tietotekniset laitteet ja tarjoajan on sitouduttava käyttämään sähköistä huoltokirjajärjestelmää palvelukuvauksessa tarkoitetulla tavalla ja laajuudessa.

Kiinteistönhoitopalvelujen (osa-alue 1) tarjoajalle asetetut muut vaatimukset:



- tarjoajan kahden (2) viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksissä liikevaihdon on oltava vähintään 400 000 euroa / tilikausi.
- tarjoajan työnjohdossa tulee olla vähintään yksi (1) nimetty henkilö, jolta edellytetään ammatillista koulutusta vähintään yhdeltä (1) rakennus- tai talotekniikan alalta ja vähintään viiden (5) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitoalan esimiestehtävistä sekä suomen kielen taitoa. Henkilön koulutusta ja työkokemusta koskevat tiedot tuli ilmoittaa laadunarviointikaavakkeella.
- Tarjoajalla on oltava sopimuksen mukaisten kiinteistöhoitotehtävien tavoitteenmukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamiseksi, myös loma-aikoina ja mahdollisissa sairastumis-, tms. häiriötilanteissa, käytössään vähintään neljä (4) nimettyä henkilöä, joista vähintään yhdellä* tulee olla sähköalan koulutus ja vähintään yhdellä* LVI-alan koulutus. *Sähkö- ja LVI-alan koulutus voi olla samalla henkilöllä. Nimetyiltä neljältä (4) kiinteistöhoitotehtäviä suorittavilta henkilöltä edellytetään joko ammatillista peruskoulutusta (esim. vähintään kiinteistöhoitajan, teknisen kiinteistöhoitajan tai rakennus- tai talotekniikan alan perustutkinto) ja vähintään kolmen (3) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitoalan teknisistä huoltotehtävistä tai vaihtoehtoisesti vähintään kymmenen (10) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitoalan teknisistä huoltotehtävistä sekä suomen kielen taitoa. Jokaisen neljän henkilön koulutusta ja työkokemusta koskevat tiedot tuli ilmoittaa laadunarviointikaavakkeella.
- tarjoajan tulee nimetä energiahallinnan yhdyshenkilön tehtäviin yksi (1) henkilö, jonka tulee täyttää seuraavat vaatimukset: oltava ammatillinen koulutus vähintään yhdeltä (1) rakennus- tai talotekniikan alalta ja vähintään viiden (5) vuoden työkokemus kiinteistöhoitoalan tehtävistä ja jotka ovat sisältäneet energianhallintatehtäviä sekä oltava suomenkielentaitoinen. Osoittaakseen ammattitaitonsa, tulee nimetyn energiahallinnan yhdyshenkilön suorittaa hyväksytysti internetin verkkosivulla ymparistoosaava.fi kiinteistönhoidon ammattilaisille suunnattu osaamistesti. Henkilön koulutusta ja työkokemusta koskevat tiedot tuli ilmoittaa laadunarviointikaavakkeella.
- laadunarviointikaavakkeessa ilmoitettiin, että tarjoajan on nimettävä laadunarviointikaavakkeella henkilö jokaiseen laadunarviointikaavakkeella olevaan kohtaan ja yhden henkilön voi nimetä vain yhteen tehtävään ja kohtaan.
- tarjoajan tulee esittää referensseinä kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2018 tai sen jälkeen päättynyttä kiinteistöhuoltoa koskevaa sopimusta, joissa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastaan-



nut kiinteistönhuoltopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan. Kukaan referenssiin on pitänyt sisältyä vähintään kiinteistöjen yleishoitopalvelut (YH), tekniset huoltopalvelut (TH), hälytyspalvelut (PÄ) ja ulkoalueiden hoitopalvelut (UH).

- kiinteistönhoidon kaluston vaatimuksena on Euro 6 -tasoinen ajokalu, joka täyttää henkilö- ja pakettiautojen osalta palvelukuvauksessa esitetyt päästöluokitukset. Työkoneiden on oltava vähintään Stage III B tasoista ja toiminnassa käytettävien pienkoneiden (teho ≤ 4 kW) tulee olla sähkökäyttöisiä, niiltä osin kuin sähkökäyttöisiä koneita on markkinoilla saatavilla.

- tarjoajalta edellytetään kestäväen kehityksen ja ympäristövaikutusten huomioimista palvelun tuottamisessa. Tarjoajan tulee ladata selvitys kestäväen kehityksen ja ympäristövaikutusten huomioimisesta toiminnassaan. Tarjoajalla edellytetään olevan käytössään vähintään ympäristösuunnitelma, jossa tarjoaja 1) asettaa ympäristötavoitteet, 2) toteuttaa toimenpideohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi ja 3) seuraa säännöllisesti tavoitteiden saavuttamista.

- sopimustoimittajaksi valitun tarjoajan on sitouduttava osana sopimusta työllistämään sopimuskauden aikana 1 heikossa työmarkkina- asemassa oleva henkilö vähintään 9 kuukaudeksi työssäoloehdon täyttävään työsuhteeseen (vähintään 18 tuntia/viikossa) tai vaihtoehtoisesti ammatilliseen tutkintoon johtavaan oppisopimussuhteeseen.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 27.8.2021 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti neljä (4) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastuksen yhteydessä todettiin, että kaikki tarjoukset täyttivät asetetut vaatimukset.

Tarjouspyyntö on liitteenä 6.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa laadun osuus on 50 % ja vertailuhinnan osuus 50 %.



Laadunarviointi

Laadunarvioinnissa käsiteltiin kaikkien soveltuvuusvaatimukset täyttävien tarjoajien tarjoukset. Tarjouspyynnön liitteinä olevilla palautettavilla laadunarviointikaavakkeilla ilmoitettiin, että laadunarvioinnissa huomioidaan vain tarjoajan kyseisellä kaavakkeella ilmoittamat tiedot.

Hankintayksikön edustajista koostunut arviointiryhmä antoi tarjouksille laatupisteet laadunarviointikaavakkeella esitetyn pisteytyksen mukaisesti.

Laadunarviointikriteerit liitteenä 1 ja laadunarviointitaulukko liitteenä 2.

Hintatarjoukset

Hintatarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina kuukausiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen yleishoidosta, teknisistä huoltopalveluista, energianhallintapalveluista, ulkoalueiden hoidosta ja LVISA-vika- ja hälytyspalveluista sekä arvonlisäverottomina, hankintamäärällään painotettuina, tuntiveloitus- ja yksikköhintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

Tarjosten vertailuhinnat muodostuvat tarjottujen kiinteiden kuukausiveloitushintojen ja hankittavalla määrällään kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Hintavertailutaulukko liitteenä 3.

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjosten vertailussa käytettävät hintapisteeet muodostuvat siten, että vertailuhinnaltaan halvin tarjous (a) saa 50 hintapistettä. Muiden tarjosten hintapisteeet muodostuvat näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla $a/b \cdot 50$ pistettä.

Tarjosten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat tarjosten laatupisteistä siten, että parhaat laatupisteet (c) saanut tarjous saa 50 laatupistettä. Muiden tarjosten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat näiden laatupisteistä (d) kaavalla $d/c \cdot 50$ pistettä.

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen vertailussa käytettävistä yhteenlasketuista hintapisteeistä ja laatupisteistä siten, että parhaat yhteenlasketut pisteet (x) saanut tarjous saa 100 pistettä. Muiden tarjosten vertailupisteet muodostuvat näiden tarjouksen vertailussa käytettävistä yhteenlasketuista hinta- ja laatupisteistä (y) kaavalla $y/x \cdot 100$.

Hinta-laatu vertailutaulukko on liitteenä 4.



07.10.2021

Asia/7

Sopimuskumppanin valinta

Hankintayksikkö esittää, että Helsingin kaupungin keskustakortteleiden kiinteistöhoitopalvelujen sopimustoimittajaksi valitaan vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut yritys ISS Palvelut Oy.

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 11.5.2021 § 248 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on yleishankintavaltuus yli kolmen (3) miljoonan euron hankinnoissa. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hintavertailutaulukko
- 4 Hinta-laatu vertailutaulukko

Oheismateriaali

- 1 Kohdeluettelo
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti



07.10.2021

Asia/7

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennukset ja yleiset alueet/Tilat