



25.04.2023

Asia/14

## § 234

### Hankintaoikaisuvaatimus tilat-palvelun tiimipäällikön 21.3.2023 § 3 päätökseen koskien neuvottelumenettelyyn valittujen ehdokkaiden valintaa Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion vuokratilojen hankintaa

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä NCC Property Development Oy:n (NCC) tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen tilat-palvelun projektitiimi 2 tiimipäällikön 21.3.2023 HEL 2023-001478 § 3 tekemästä Ehdokkaiden valinta neuvottelumenettelyyn koskien Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa koskevasta päätöksestä.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella edellä mainittua päätöstä tulisi muuttaa.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Julle Keihänen, lakimies, puhelin: 09 310 89498  
julle.keihanen(a)hel.fi  
Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 30.3.2023

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

## Otteet

**Ote**  
Asianosaiset

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691

Y-tunnus  
0201256-6



## Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Tilat-palvelun projektitiimi 2 tiimipäällikön 21.3.2023 HEL 2023-001478 § 3 tekemä hankintapäätös perusteluineen sekä muutoksenhakuohjeineen annettiin tarjoajille tiedoksi sähköpostitse 21.3.2023.

NCC Oy on tehnyt päätöksestä hankintayksikölle hankintaoikaisuvaatimuksen. Hankintaoikaisuvaatimus on saapunut 30.3.2023 joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

## Hankintamenettely ja hankintapäätös

Tarjouskilpailu perustuu 31.1.2023 päivättyyn EU-hankintailmoitukseen HEL 2023-001478 Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa sekä tarjousaikana jätettyihin kysymysten vastauksiin. Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä.

Määräaikaan 6.3.2023 mennessä osallistumishakemuksia saapui yhdeksän (9) kappaletta.

Koska tarjoajia oli enemmän kuin neuvottelumenettelyyn valittavien määrä, kolme (3) kappaletta, valinta tehtiin tarjouspyynnössä olleiden valintakriteerien mukaisesti ja eniten pisteitä saaneet tarjoajat valittiin vuokratilojen hankintaa koskeviin neuvotteluihin.

Päätös osallistujien valinnasta perustuu tarjoajien ilmoittamien referenssihankkeiden pisteytykseen. Hankintayksikkö on pisteyttänyt osallistumishakemusten soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset-lomakkeen



kohdan 6 ”Referenssihanke on toteutettu vuokramallilla sisältäen kohteen rakennuttamisen, suunnittelun johtamisen, rahoituksen, toteutuksen ja ylläpidon. Referenssihankkeeseen liittyy vähintään 10 vuoden pituinen kohderakennuksen ylläpitoa koskeva palvelu- tai vuokrasopimus” sen mukaan, miten osallistumishakemuksen toimittaneet ovat ilmoittaneet kyseisen kriteerin täyttyneen.

Tilat-palvelun projektitiimi 2 tiimpäällikkö teki 21.3.2023 HEL 2023-001478 § 3 päätöksen neuvottelumenettelyyn kutsuttavista tarjoajista. Neuvotteluihin kutsuttiin Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy.

### Hankintaoikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijän, NCC Oy:n, mukaan yllä oleva pisteytysperuste viittaa ns. elinkaarihankkeena toteutettuihin hankkeisiin. NCC Oy pyytää arvioimaan kilpailijoiden referenssit sen mukaisesti. Vaihtoehtoisesti, mikäli tilaaja on hyväksynyt myös pääoma- ja hoitovuokramallilla olevat referenssit, NCC Oy pyytää tarkastamaan ilmoittamiensa referenssien pisteytyksen ko. valintakriteeristä uudelleen, jolloin kokonaispisteisiin tulisi yllä mainitusta pisteytyksen kohdasta yhteensä 8 lisäpistettä.

Pisteytyksessä tilaaja on edellä mainitussa kohdassa hyväksynyt vuokramallilla vähimmäisvaatimusten mukaisesti toteutetut referenssit ja pisteyttänyt niiden ominaisuudet ehdokkaiden ilmoittamien tietojen mukaisesti. Pisteytysperusteena on käytetty referenssikohteen toteuttamista vuokramallilla esitettyjen kriteerien mukaisesti. Elinkaarimalliin ei vaatimuksissa ole viitattu.

Tilaaajan hyväksyttäviksi arvioimissa tiedoissa referenssikohteista ehdokkaat ovat vastanneet vuokramallia koskevaan kohtaan Kyllä ja halutessaan tarkentaneet olemassa olevan sopimuksen sisältöä. Tilajalla on referenssikohteista käytössä vain se tieto, jonka ehdokas täyttölmakkeella niistä ilmoittaa. Ehdokas on vastuussa annettujen tietojen paikkansapitävyydestä ja yksiselitteisyydestä.

NCC Oy on osallistumishakemuksen soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset- lomakkeeseen kirjannut edellä mainittuun, omia referenssikohteitaan koskevaan kohtaan joko Ei tai Ei ylläpitosopimusta.

Vuokrahankkeita koskevissa referensseissä tilaajalle olennainen tieto on se, että laadittu sopimus kattaa kohteen ylläpidon. NCC Oy:n referenssikohteissa tilaajan ainoana vaihtoehtona oli tulkita ehdokkaan ilmoittamat tiedot niin, ettei ylläpitoa koskevaa sopimusta ole ja näin jättää vuokrahanketta koskeva kriteeri ilman pisteitä.



NCC Oy on osallistumishakemuksen soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset -lomakkeella myös laskenut referenssikohteilleen omatoimisesti kokonaispisteet. Nuo pisteet ovat yhtenevät tilaajan pisteytyksessä käyttämien pisteytysten kanssa. Pistevertailun tultua ehdokkaiden tietoon NCC Oy on tulkinnut esitettyjä vaatimuksia uudelleen ja halunnut muuttaa alun perin antamia tietoja ja sitä kautta referenssikohteiden saamia kokonaispisteitä ensin 34:ään ja myöhemmin 38:aan. Neuvotteluvaiheeseen valittujen kolmen tarjoajan kokonaispistemäärät jatkautuivat välille 36- 46.

Tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että tarjoaja ei voi muuttaa tai täydentää tarjoustaan tarjouksen määrääjän jälkeen olennaisilta osin. Tarjouksen muuttaminen on olennaista aina silloin, kun muutoksen hyväksyminen johtaisi tarjoajan vertailupisteiden muuttamiseen.

Hankintayksikön tulee voida luottaa ehdokkaiden antamiin tietoihin referenssikohteistaan. Tarjouspyyntö ei myöskään ole ollut epäselvä, sillä kaikki muut kahdeksan ehdokasta ovat tulkinneet referenssikohteiden toteuttamista vuokrahankkeena -kohdan vaatimusten mukaisia vuokrahankkeita kuvaavalla tavalla.

## Johtopäätökset

Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisesti. Tarjoukset on käsitelty tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatetta noudattaen. Yllä mainituilla perusteilla hankintayksikkö ei voi hyväksyä NCC Oy:n tarjoajien valinnan jälkeen osallistumishakemusvaiheessa antamiinsa tietoihin tekemiä muutoksia ja esittää, että oikaisuvaatimus hylätään. Edellä esitetyillä perusteilla NCC Oy:n tekemä hankintaoikaisuvaatimus ei anna aiheutta muuttaa Tilat-palvelun projektitiimi 2 tiimipäällikön tekemää hankintapäätöstä.

## Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankintaoikaisuvaatimuksen.

## Sovelletut säädökset

Hankintalaki (1397/2016) 34, 132 ja 133 § sekä hallintolaki (434/2003) 31, 34, 43, 44, 45 ja 48 §

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



25.04.2023

Asia/14

#### Lisätiedot

Julle Keihänen, lakimies, puhelin: 09 310 89498  
julle.keihanen(a)hel.fi  
Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 30.3.2023

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

#### Otteet

**Ote**  
Asianosaiset

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

#### Tiedoksi

Kaupungin sisäinen

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 21.03.2023 § 3

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

#### Päätös

Tilat-palvelun tiimipäällikkö päätti kutsua Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa koskeviin neuvotteluihin Antilooppi Ky:n, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy:n.

Tiimipäällikkö päätti sulkea pois Kiinteistö Oy Vallilan toimiston ja Sponda Oy:n tarjouskilpailusta, koska ne eivät täyttäneet hankintailmoituksessa ehdokkaan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

#### Päätöksen perustelut

#### Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Tarjouskilpailu perustuu 31.1.2023 päivättyyn EU-hankintailmoitukseen HEL 2023-001478 Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten



taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa sekä tarjousaikana jätettyihin kysymysten vastauksiin.

Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä.

Määräaikaan 6.3.2023 mennessä osallistumishakemuksia saapui yhdeksän (9) kappaletta, suluissa ovat tarjouksen jättäneen ryhmittymä ja/tai voimavara-alihankkijat:

- Antilooppi Ky
- Deka Immobilien Investment GmbH, jota edustaa valtakirjalla Newsec Property Asset Management Finland Oy (voimavara-alihankkijat: Arkbyroo Oy ja Kohe Arkkitechdit Oy)
- Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt (ryhmittymä: Kantaatti / Sijoitusrahasto eQ, Kiinteistö Oy Helsingin Kantaatti, voimavara-alihankkijat: Yhteiskuntakiinteistöt Jatke Toimitilat Oy)
- Hemsö Suomi Oy
- HGR Property Partners Oy (voimavara-alihankkija: Pohjolan Kiinteistökehitys Oy)
- KEVA, jota edustaa valtakirjalla AFRY Finland Oy
- Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto, jota edustaa valtakirjalla Newsec Property Asset Management Finland Oy (ryhmittymä: Pareto / Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto ja JLL Finland Oy)
- NCC Property Development Oy (voimavara-alihankkija: NCC Suomi Oy)
- Sponda Oy

#### Ehdokkaiden valintaperusteet

Hankintailmoituksen mukaan neuvotteluihin valitaan enintään kolme (3) osallistumishakemuksen jättänyttä ehdokasta. Mikäli osallistumishakemuksen jättäneitä ja osallistumispyynnön vähimmäisvaatimukset täyttäviä ehdokkaita on enemmän kuin kolme (3), osallistumishakemukset pisteytetään ja eniten pisteitä saaneista ehdokkaista valitaan suuruusjärjestyksessä tarjouskilpailuun kolme (3) kpl.

Neuvotteluihin valittavilla ehdokkailla tulee olla riittävänä pidettävä kokemus vastaavanlaisista hankkeista osallistumispyynnössä tarkemmin esitettyjen perusteiden mukaisesti.



## Osallistumishakemusten tarkastus

Hankintayksikkö on tarkastanut osallistumishakemukset edellä kuvatuin perustein. Määräaikaan mennessä saapuneista osallistumishakemuksista Antilooppi Ky, Deka Immobilien Investment GmbH, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt, Hemsö Suomi Oy, HGR Property Partners Oy, KEVA, NCC Property Development Oy, täyttivät osallistumispyynnössä ehdokkaille asetetut soveltuvuusvaatimukset.

HL 51 §:n perusteella poistettu viimeinen lause. 24.3.2023/NCR

~~Osallistumishakemusten tarkastuksessa havaittiin, ettei Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto Oy täytä osallistumispyynnössä ehdokkaiden soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Osallistumishakemuksen liitteessä Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto Oy on ilmoittanut jättävänsä osallistumishakemuksen ryhmittymänä, mutta ryhmittymän kaikilta jäseniltä ei ole toimitettu ESPD-lomakkeita. Lisäksi yksi referenssikohde ei ole hyväksytysti vastaanotettu.~~

Osallistumishakemusten tarkastuksessa havaittiin, ettei Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto Oy täytä osallistumispyynnössä ehdokkaiden soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Osallistumishakemuksen liitteessä Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto Oy on ilmoittanut jättävänsä osallistumishakemuksen ryhmittymänä, mutta ryhmittymän kaikilta jäseniltä ei ole toimitettu ESPD-lomakkeita.

Sponda Oy:n osallistumishakemus ei täyttänyt osallistumispyynnön vähimmäisvaatimuksia. Osallistumispyynnön kolmesta referenssivaatimuksesta kahden tuli olla peruskorjauskohteita, mutta Sponda Oy oli ilmoittanut kaksi uudiskohdetta ja vain yhden peruskorjauskohteen.

Muut jätetyt osallistumishakemukset olivat osallistumispyynnön mukaisia.

Soveltuvuusvaatimukset täyttäneet osallistumishakemukset pisteytettiin osallistumispyynnön ja sen liitteiden mukaisesti ja valitut kolme osallistumishakemusta saivat pisteytyksessä eniten pisteitä. Pisteytysliite on tämän päätöksen liitteenä.

## Viranhaltijan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan toimivalta rajoitetussa menettelyssä, neuvottelumenettelyssä, kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä, innovaatiokumppanuudessa ja dynaamisessa hankintajärjestelmässä ehdokkaiden valinnasta sekä suunnittelukilpailussa osallistujien valinnas-



25.04.2023

Asia/14

---

ta kaupunkiympäristön toimialalla on viranhaltijoilla, joilla on liitteen 1 perusteella hankintavaltaus.

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi