



22.08.2024

Asia/4

4

Kiinteistöhoitopalvelut 2024, uudelleen kilpailutus

HEL 2024-008809 T 02 08 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy osa-alueittain kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeuttaa kasvatuksen ja koulutuksen tilat-yksikön päällikön, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen tilat-yksikön päällikön, kanslian, kulttuurin ja vapaa-ajan tilat-yksikön päällikön ja erityistilat-yksikön päällikön tekemään hankintaan sisältyvien 9 eri osa-alueen kiinteistöhoitopalveluja koskevan sopimuksen osa-alueittain kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa:

- Osa-alue 1: 2024 Kasko Koillinen alue 1
- Osa-alue 2: 2024 Kasko Koillinen alue 2
- Osa-alue 3: 2024 Kasko Läntinen alue 1
- Osa-alue 4: 2024 Kasko Läntinen alue 2
- Osa-alue 5: 2024 Kasko Pohjoinen alue
- Osa-alue 6: 2024 Kuva Helsinki
- Osa-alue 7: 2024 Sote Helsinki
- Osa-alue 8: 2024 Sote Outamo
- Osa-alue 9: 2024 Yritystilat Helsinki

Kiinteistöhoitopalveluja koskeva sopimus tehdään osa-alueittain seuraavin ehdoin:

Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 14.10.2024 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimiala allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen. Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Sopimus 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.

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



Hankinnan arvon arvioidaan seuraavan viiden (5) vuoden ajan olevan kaikkien osa-alueiden osalta keskimäärin yhteensä vuosittain 1 900 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunkiympäristön toimialalla on käynnissä hallinnoimiensa kohteiden kiinteistöhoitosopimusten uudistaminen sopimusasiakirjojen osalta sekä huolto-ohjelmien ja palvelukirjaston uudistaminen voimassa olevan KiinteistöRYLLin mukaiseksi.

Kohteet tullaan ryhmittelemään uudelleen nykyisiä kiinteistöhoitopalvelujen korituksia pienempiin kokonaisuuksiin (osa-alueisiin) alueellisin ja toimialakohtaisin perustein.

Hankinnan perustiedot

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut osaa hallinnoimiensa kiinteistöjen kiinteistöhoitopalveluja koskevan kilpailutuksen. Hankintaan sisältyy 152 kohdetta.

Hankinnan kohteet on jaettu 9 eri osa-alueeseen alueellisin ja toimialakohtaisin perustein.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi (1) toimittaja / osa-alue, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella tarjouspyynnössä mainitun kohteen kiinteistöhoitopalveluja (kuten kiinteistöjen yleishoito, tekniset huoltopalvelut, energianhallintapalvelut, ulkoalueiden hoitopalvelut ja LVISA-vika- ja hälytyspalvelut) koskeva sopimus. Kunkin kohteen sisältämät kiinteistöhoitopalvelut on esitetty osa-aluekohtaisissa hintatarjouslomakkeissa.

Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 14.10.2024 ja on voimassa toistaiseksi, kunnes kohteiden kiinteistöhoitopalvelut kilpailutetaan uudelleen uusien huolto-ohjelmien ja palvelukirjaston mukaisiksi. Tilaajalla on oikeus irtisanoa sopimus noudattaen kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa. Palveluntuottajalla on oikeus irtisanoa sopimus noudattaen kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa.

Hankinnan arvon arvioidaan seuraavan viiden (5) vuoden ajan olevan kaikkien osa-alueiden osalta keskimäärin yhteensä vuosittain 1 900 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt.



Kohdeluettelo liitteenä 7.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeusso-
pimuksista (1397/2016). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menet-
telyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palvelu-
hankintaa koskeva hankintailmoitus ”Uudelleen kilpailutus; 2024 Kiin-
teistönhoitopalvelut; Kaupunkiympäristön toimiala” TEM:n ylläpitämäs-
sä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 19.5.2024 sekä siihen liitty-
vät korjausilmoitukset 31.5.2024, 10.6.2024 ja 2.7.2024.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kaupunkiympäristön toimialan käyt-
tämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun osoite, josta sähköi-
sessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palve-
luun rekisteröityvien noudettavissa.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 1.8.2024 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti
viisi (5) tarjoajaa: Alltime Suomi Oy, ISS Palvelut Oy, L&T Kiinteistö-
huolto Oy, Palmia Oy ja PHM Liikekiinteistöt Oy.

Tarjouksista kolme (3) koski osa-aluetta 1, kolme (3) osa-aluetta 2,
kolme (3) osa-aluetta 3, neljä (4) osa-aluetta 4, kolme (3) osa-aluetta 5,
neljä (4) osa-aluetta 6, kolme (3) osa-aluetta 7, kaksi (2) osa-aluetta 8
ja kolme (3) osa-aluetta 9.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

Tarjouspyyntö liitteenä 5 ja ESPD-lomake liitteenä 6.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

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

Tarjousten vertailu

Tarjouksen vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen
edullisuus, josta laadun osuus on 50 % ja hinnan 50 %.



22.08.2024

Asia/4

Laadunarviointi

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

Laadunarviointikriteerit ovat kaikissa osa-alueissa samat.

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

Laadunarviointikriteerit liitteenä 1 ja laadunarviointitaulukko liitteenä 2.

Hintatarjoukset

Hintatarjoukset annettiin osa-alueittain kiinteinä arvonlisäverottomina kuukausiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen kiinteistöhoitopalveluista (kuten kiinteistöjen yleishoito, tekniset huoltopalvelut, energianhallintapalvelut, ulkoalueiden hoitopalvelut ja LVISA-vika- ja hälytyspalvelut), sekä arvonlisäverottomina, hankintamäärällään painotettuina, tuntiveloitus- ja yksikköhintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

Kunkin kohteen sisältämät kiinteistöhoitopalvelut on esitetty osa-aluekohtaisissa hintatarjouslomakkeissa ja sähköisissä huolto-ohjelmissa.

Tarjosten vertailuhinnat muodostuvat osa-alueittain kohteittain tarjottujen kiinteiden kuukausiveloitushintojen * 12 kk sekä hankittavalla määrällään kerrottujen yksikköhintojen * kohteiden määrän summasta.

Hintavertailutaulukko osa-alueittain liitteenä 3.

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjosten vertailussa käytettävät hintapisteet muodostuvat siten, että vertailuhinnaltaan halvin tarjous (a) saa 50 hintapistettä. Muiden tarjosten hintapisteet muodostuvat näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla $a/b*50$ 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 $d/c*50$ pistettä.



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

Hinta-laatu vertailutaulukot osa-alueittain liitteenä 4.

Sopimuskumppanien valinta

Kiinteistöhoitopalveluja koskevat sopimukset tehdään osa-alueittain kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa:

- Osa-alue 1: 2024 Kasko Koillinen alue 1
- Osa-alue 2: 2024 Kasko Koillinen alue 2
- Osa-alue 3: 2024 Kasko Läntinen alue 1
- Osa-alue 4: 2024 Kasko Läntinen alue 2
- Osa-alue 5: 2024 Kasko Pohjoinen alue
- Osa-alue 6: 2024 Kuva Helsinki
- Osa-alue 7: 2024 Sote Helsinki
- Osa-alue 8: 2024 Sote Outamo
- Osa-alue 9: 2024 Yritystilat Helsinki

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

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

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

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 84081



22.08.2024

Asia/4

jari.kitunen(a)hel.fi
Antti Saarnio, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34009
antti.i.saarnio(a)hel.fi
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hintavertailutaulukko
- 4 Hinta-Laatu vertailutaulukot
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 ESPD-lomake
- 7 Kohdeluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7