



## 28

### Hankintaoikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun yksikönpäällikön päätöksestä koskien ehdokkaiden valintaa Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestelyssä osa-alue 3 ja 4

HEL 2024-003966 T 02 08 02 00

#### Päätösehdotus

##### A) Osa-alue 3

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä CAPEX Advisors Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen ja oikaista kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun yksikönpäällikön 15.7.2024 § 3 tekemää päätöstä ehdokkaiden valinnasta erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestelyn (sopimuskausi 2024 – 2026 ja optio-kausi 1 + 1 vuotta) osa-alueen 3 osalta ja sulkea Vison Oy:n pois osa-alueen 3 tarjouskilpailusta. Näin ollen neuvottelumenettelyyn kutsutaan osa-alueella 3 seuraavat yritykset:

1. CAPEX Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Muilta osin alkuperäistä hankintapäätöstä ei muuteta ja se säilyy ennallaan.

##### B) Osa-alue 4

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä CAPEX Advisors Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun yksikönpäällikön 15.7.2024 § 3 tekemää päätöstä ehdokkaiden valinnasta erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestelyn (sopimuskausi 2024 – 2026 (optio-kausi 1 + 1 vuotta) osa-alueella 4. Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella 15.7.2024 annettua päätöstä tulisi muuttaa.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankintaoikaisuvaatimusten 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.

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun yksikönpäällikön 15.7.2024 § 3 tekemä hankintapäätös perusteluineen sekä muutoksenhaakuohjeineen annettiin tarjoajille tiedoksi 15.7.2024.

CAPEX Advisors Oy on tehnyt päätöksestä hankintayksikölle hankintaoikaisuvaatimuksen koskien hankinnan osa-alueetta 3 ja hankintaoikaisuvaatimuksen koskien hankinnan osa-alueetta 4. Hankintaoikaisuvaatimukset ovat saapuneet 26.7.2024, joten hankintaoikaisuvaatimukset on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimukset ovat tämän asian liitteinä 1 (osa-alue 3) ja 2 (osa-alue 4).

## Hankinnan perustiedot

Hankintayksikkö tilaa puitejärjestelyn piiriin kuuluvia toimeksiantoja, joiden kohteina ovat pääasiassa Helsingin kaupungin omistamiin ja kaupunkiympäristön toimialan hallinnoimiin julkisiin kiinteistöihin (mm. sosiaali- ja terveystoimen, kasvatuksen ja koulutuksen, kulttuuri-, liikunta- ja nuorisotoimen rakennukset sekä toimisto- ja liikerakennukset) sekä yhteishankintaan osallistuvien muiden osapuolien omistamiin kiinteistöihin kohdistuvat tehtävät.

Puitejärjestely on jaettu kolmeen kokonaisuuteen (A, B ja C) sekä kahdeksaan (8) eri osa-alueeseen seuraavasti:

Kokonaisuus A: Poikkeuksellisen vaativien rakennushankkeiden rakennuttamistehtävät, osa-alueet 1 ja 2

1. Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennushankkeiden rakennuttamistehtävät
2. Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

Kokonaisuus B: Ulkopuolisen toteutusvastuulla olevien tilahankkeiden valmistelu- ja ohjaustehtävät, osa-alueet 3–5



3. Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus
4. Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus
5. SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

Kokonaisuus C: Rakennushankkeiden erityisasiantuntijatehtävät, osa-alueet 6–8

6. Hankesalkun strateginen ohjaus
7. Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut
8. Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.10.2026 saakka. Sopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella optiovuodella. Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina varsinaisen sopimuskauden ajaksi.

#### Hankintamenettely ja hankintapäätös

Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestelyn kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 15.5.2024 päivättyyn osallistumispyyntöön HEL 2024-003966 sekä osallistumishakemusaikana jätettyjen osallistumispyyntöä koskevien kysymysten vastauksiin. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 34 § mukaisella neuvottelumenettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on 15.5.2024 julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta osallistumispyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

Määräaikaan 13.6.2024 klo 13.00 mennessä osallistumishakemuksen jätti 12 ehdokasta:

- A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
- Boost Brothers Oy
- CAPEX advisors Oy (Voimavara-alihankkija: Ramboll CM Oy)
- CreaCon Oy
- Haahtela-kehitys Oy
- Indepro Oy
- Mittaviiva Oy
- Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
- Ramboll CM Oy
- Rapp Valvontakonsultit Oy



- Vison Oy (Voimavara-alihankkijana: CreaCon Oy ja Kaukotec Oy)
- WSP Finland Oy

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun yksikönpäällikkö päätti keskeyttää osa-alueen 6 hankinnan.

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun yksikönpäällikkö päätti sulkea CreaCon Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle.

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun yksikönpäällikkö päätti hylätä Sweco Oy:n pyynnön ottaa saapumatta jäänyt osallistumishakemus tarjouskilpailussa huomioon.

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun yksikönpäällikkö päätti kutsua Erikoishankkeiden rakennuttamispalveluiden puitejärjestelyä koskevaan neuvottelumenettelyyn seuraavat yritykset:

Osa-alue 1 (Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennushankkeiden rakennuttamistehtävät)

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
4. Ramboll CM Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. WSP Finland Oy

Osa-alue 2 (Erityisen vaativien peruseräparannushankkeiden rakennuttamistehtävät)

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
4. Ramboll CM Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. WSP Finland Oy

Osa-alue 3 (Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus)

1. CAPEX advisors Oy
2. Vison Oy
3. WSP Finland Oy

Osa-alue 4 (Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus)

1. Indepro Oy
2. Vison Oy



Osa-alue 5 (SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus)

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7 (Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut)

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Boost Brothers Oy
3. Haahtela-kehitys Oy
4. Mittaviiva Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. Vison Oy

Osa-alue 8 (Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus)

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Ramboll CM Oy
4. Vison Oy

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 18.000.000 euroa.

#### Hankintaoikaisuvaatimukset

CAPEX Advisors Oy (jälj. myös Capex) teki 15.7.2024 hankintaoikaisuvaatimukset koskien hankinnan osa-alueita 3 ja 4.

CAPEX Advisors Oy vaatii osa-alueen 3 osalta hankintayksikköä tarkistamaan Vison Oy:n referenssit ja korjaamaan päätöstään siten, että Vison Oy:n osallistumishakemus hylätään, koska esitetty yritysreferenssivaatimus ei täyty yrityksen tai sen voimavara-alihankkijan (CreaCon Oy ja Kaukotek Oy) osalta. Hankintaan liittyvän tietopyynnön yhteydessä CAPEX Advisors Oy on pyytänyt hankintayksikköä tarkistamaan erityisesti Kaukotek Oy:n referenssien sisällön.

CAPEX Advisors Oy vaatii osa-alueen 4 osalta hankintayksikköä korjaamaan päätöstään siten, että Capexin osallistumishakemus hyväksytään, koska esitetty yritysreferenssi täyttää sille esitetyt vaatimukset.

CAPEX Advisors Oy katsoo, että PPP-mallissa / esitetyissä referenssihankkeissa julkinen toimija on tehnyt vuokralaisen roolissa rakennuttajan/kiinteistönsijoittajan kanssa sopimuksen kohteen rakentamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaisesta vuokraamista varten. Siten heidän esittämien referenssihankkeet täyttävät heidän mielestään kaikilta osin kaupungin kirjallisessa vas-



tauksessa antaman määritelmän uuden kohteen rakentamisesta Build to Suit vuokramallilla.

CAPEX Advisors Oy katsoo, että kokemus PPP-hankkeiden menestyksellisestä läpiviemisestä osoittaa juuri sitä osaamista, jota Build to suit-mallin menestyksellisesti toteuttava asiantuntijapalvelu edellyttää liittyen hankintaprosessin johtamiseen, rahoittamiseen sekä suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon. Hankintaoikaisuvaatimuksessa Capex tuo esiin, että kaupunki on antanut seuraavan vastauksen osallistumispyynnöstä esitettyyn kysymykseen: "Build to Suit -vuokramallissa julkinen tai yksityinen toimija tekee vuokralaisen roolissa rakennuttajan ja/tai kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen uuden tai peruskorjattavan kohteen rakentamisesta tai korjaamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. Hankkeet voivat olla paitsi uudisrakennushankkeita tai peruskorjaushankkeita myös niiden yhdistelmiä. Hankkeet toteutetaan siis vuokranantajan (ei kaupungin) taseeseen."

#### Asianosainten kuuleminen

Hallintolain 34.1 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kuulemispyyntö on lähetetty 2.8.2024 asianosaisille eli Vison Oy:lle, WSP Finland Oy:lle ja Indepro Oy:lle.

Vison Oy on lausunut molempia osa-alueita koskevissa asioissa (osa-alue 3 on liite 3 ja osa-alue 4 on liite 4).

Muut asianosaiset eivät ole lausuneet asiasta.

Vison Oy toteaa osa-aluetta 3 koskevassa lausunnossaan, että se on esittänyt jättämässään osallistumisilmoituksessa referenssihankeina 4 referenssikohdetta.

Vison Oy tuo lausunnossaan esiin, että ensimmäisen ko. osa-alueen referenssihankeeseen osalta Vison Oy:n osallistumisilmoituksessa on ollut valmistumisvuotta koskeva virhe ja lisäksi hanke on kuvattu osittain ristiriitaisesti siten, että se on sisältänyt osittain myös toisen referenssihankeeseen tietoja. Ensimmäinen referenssihankeeseen toteutetaan elinkaari-mallilla, jossa sen palveluntuottajaksi valittu SRV vastaa rakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä ylläpidosta 20 vuoden ajan. Kohteen rakennustyöt ovat käynnistyneet tammikuussa 2022 ja tilat on tarkoitus saada kokonaisuudessaan käyttöön syyslukukauden alkuun 2025. Kohteeseen toteutetaan päiväkotia, peruskoulu ja lukio, kaupunki-



verstas sekä monitoimi- ja uimahallit. Lisäksi siihen toteutetaan tilat musiikki- ja kansalaisopiston käyttöön. Kohteesta on suunniteltu mahdollisimman energiatehokas siten, että siinä hyödynnetään optimoidusti sekä maalämpöä, että aurinko- ja kaukolämpöä.

Vison Oy toteaa lausunnossaan, että kaikki muut esitetyt referenssi-hankkeet ovat jo valmistuneet ja täyttävät kaikki tilaajan niille asettamat vähimmäisvaatimukset. He toteavat, että kaikkien esitettyjen hankkeiden elinkaarikonsultointi on käynnistynyt WSP Finland Oy:n toimesta, mutta niiden elinkaarikonsultointi on sittemmin toteutettu Kaukoteck Oy:n toimesta ja resurssein. Kaukoteck Oy:n perusti WSP Finland Oy:n palveluksessa työskennellyt henkilö. Vison Oy katsoo, että Kaukoteck Oy on näin tosiasiallisesti osallistunut näiden kohteiden toteuttajan valinnassa käytettyjen valintakriteerien ja laatupisteytyksen kehittämiseen ja toteuttajan valintaan sekä vastannut osaltaan näiden hankkeiden toiminnallisen ja teknisen sisällön määrittämisestä ja toteutuksen varmistamisesta. Kaukoteckilla on siten käytössään kaikki kokemus ja osaaminen näiden hankkeiden vetämisestä.

Vison Oy tuo lausumassaan esiin, että heillä on laaja kokemus ja osaaminen PPP-hankkeista. Vison Oy:n näkemyksen mukaan esitetyt referenssit täyttävät tilaajan asettamat vaatimukset eikä tilaajalla ole perusteita sen hylkäämiseen. Vison Oy toteaa lausunnossaan, että tilaajan vähimmäisvaatimuksena on ollut ainoastaan yksi toteutettu referenssi. Vison Oy esittää CAPEX Advisors Oy:n vaatimuksen hylkäämistä. Vison Oy katsoo, että CAPEX Advisors Oy:n esittämä vaatimus johtaisi käytännössä siihen, että yrityksen asema Suomen johtavana PPP- ja hankintakonsulttina vahvistuisi edelleen, mikä paitsi rajoittaisi kilpailua, mahdollistaisi myös tarjoushintojen nostamisen lopullisessa tarjousvaiheessa.

Vison Oy toteaa osa-aluetta 4 koskevassa lausunnossaan, että se ei ota kantaa CAPEX Advisors Oy:n referenssihankkeisiin. Vison Oy ei ole niistä tietoinen eikä ole toistaiseksi edes pyytänyt niitä nähtäväkseen. Vison Oy tuo lausunnossaan esiin, että tarjouspyynnössä oli selkeästi ja perustellusta eritelty 8 eri osa-aluetta, joihin kuhunkin vaadittiin näitä toteutusmuotoja koskevat referenssihankkeet. Vison Oy tiivistää seuraavasti: "Kilpailutettavien osa-alueen 3 (pp- ja elinkaari-hankkeet) sekä osa-alueen 4 (vuokramalli) hankkeet toteutetaan selkeästi erilaisin prosessein ja sopimusmallein. PPP- ja elinkaarihankkeissa on kyse investointien suunnittelun ja rakentamisen sekä sopimuksenaikaisen ylläpidon hankinnasta sekä PPP-malleissa myös rahoituksen hankinnasta. Mallissa tilaaja maksaa kohteista palvelumaksua sisältäen sekä investointien että ylläpidon osuudet. Lisäksi kohteet siirtyvät yleensä tilaajan taseeseen sopimuskauden päätyttyä. Nämä hankkeet kilpailutetaan perustuen elinkaarikustannuksiin ja/tai elinkaari-



ri- ja rahoituskustannuksiin sekä täysin erilaisin sopimusrakentein kuin vuokramallilla toteutettavat hankkeet. Vuokramallilla käytettäessä tilaaja ei hanki kohdetta omaan taseeseensa vaan tilaajan tarkoituksena on kilpailuttaa tilaajalle toteutettavan kohteen vuokrasopimus. Käytännössä nämä hankkeet kilpailutetaan vuokrasopimuksin (vuokran suuruudella). Näiden kahden eri toteutusmuodon toimintamallit ja vaatimukset ovat hyvin erilaiset eikä PPP- tai elinkaarihanke voi näin täyttää vuokrahankkeen vaatimuksia tai päinvastoin." Vison Oy toteaa, että kyseessä olevan hankintapäätöksen perusteluissa ei ole kyse subjektiivisesti arvioidusta osaamisesta, vaan vaadittujen referenssihankkeiden esittämistä. Lopuksi Vison Oy esittää, että mikäli CAPEX Advisors Oy:n hankintaohjeistus tältä osin hyväksyttäisiin, tulisi koko tarjouskilpailu järjestää uudestaan, koska myös Vison Oy voisi väittää vuokrahankkeidensa soveltuvan yhtä lailla PPP- tai elinkaarihankkeiden vaatimuksiin.

## Vastaselitys

Hankintayksikkö on toimittanut CAPEX Advisors Oy:lle annetut lausunnot tiedoksi 15.8.2024. CAPEX Advisors Oy:lle varattiin tilaisuus antaa vastaselitys ja lausua näkemyksensä lausumissa esitetyistä seikoista.

CAPEX Advisors Oy on 16.8.2024 antanut vastaselityksen Vison Oy:n lausumiin koskien osa-alueita 3 ja 4. Osa-alueita 3 koskeva vastaselitys on tämän asian liitteenä 5 ja osa-alueita 4 koskeva vastaselitys liitteenä 6.

CAPEX Advisors Oy on osa-alueita 3 koskien todennut vastaselityksessään, että tarjouspyynnössä on esitetty tarjoavalle yritykselle seuraava vaatimus: "Ehdokkaalla on oltava esittää referensseinä vähintään yksi (1) kpl 1.1.2020 tai sen jälkeen valmistunut ja vastaanotettu, Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018\* rakennusluokkien 0311-, 04-, 06-, 07-, 08- tai 13-luokituksen mukaiseen rakennukseen kohdistunut PPP- tai muulla elinkaarimallilla toteutettu rakennushanke, jossa ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka. Referenssi kohteissa ehdokas on osallistunut kohteen toteuttajan valinnassa käytettyjen valintakriteerien ja laatupisteytyksen kehittämiseen ja toteuttajan valintaan sekä vastannut osaltaan toiminnallisen ja teknisen sisällön määrittämisestä ja toteutuksen varmistamisesta. Lisäksi referenssi kohteen laajuudeltaan tulee olla vähintään 8 000 brm2."

CAPEX Advisors Oy on todennut, että voimavara-alihankkijana toimivan Kaukotek Oy:n referenssit eivät täytä tarjoavalle yritykselle asetettua referenssivaatimusta: Vison Oy:n vastineessa todetaan, että "Kaikkien esitettyjen hankkeiden elinkaari konsultointi on käynnistynyt WSP





Finland Oy:n toimesta, mutta niiden elinkaarikonsultointi on sittemmin toteutettu Kaukotek Oy:n toimesta ja resurssien". On siis selvää, että tarjouspyynnön vaatimus ei täyty siltä osin, että Kaukotek Oy ei ole "vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka", koska WSP Finland Oy on vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ainakin hankkeen alussa.

CAPEX Advisors Oy pyytää hankintayksikköä korjaamaan päätöstään siten, että Vison Oy:n osallistumishakemus hylätään, koska esitetty yritysreferenssivaatimus ei täyty ilmoittautuneen yrityksen tai sen voimavara-alihankkijoiden osalta. CAPEX Advisors Oy toteaa, että voimavara-alihankkijana toimivan Kaukotek Oy:n rooli esitetyissä referensseissä on epäselvää: Vison Oy:n vastineessa todetaan, että: "Kaukotek Oy on näin tosiasiallisesti osallistunut näiden kohteiden toteuttajan valinnassa käytettyjen valintakriteerien ja laatupisteytyksen kehittämiseen ja toteuttajan valintaan sekä vastannut osaltaan näiden hankkeiden toiminnallisen ja teknisen sisällön määrittämisestä ja toteutuksen varmistamisesta".

CAPEX Advisors Oy tuo vastaselityksessään referenssihankkeiden ajankohtiin liittyviä tietoja, jotka heidän näkemyksensä mukaan todentavat sitä, että WSP Finland Oy on ollut referenssihankkeiden toteuttaja. CAPEX Advisors Oy katsoo, että on epäselvää milloin ja missä roolissa Kaukotek Oy:llä on ollut toimeksiantosopimus kyseisissä referenssihankkeissa tilaajaorganisaatioiden kanssa.

CAPEX Advisors Oy on osa-aluetta 4 koskien todennut vastaselityksessään, että kaupunki on antanut seuraavan vastauksen tarjouspyynnöstä esitettyyn kirjalliseen kysymykseen: "Build to Suit -vuokramallissa julkinen tai yksityinen toimija tekee vuokralaisen roolissa rakennuttajan ja/tai kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen uuden tai peruskorjattavan kohteen rakentamisesta tai korjaamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. Hankkeet voivat olla paitsi uudisrakennushankkeita tai peruskorjaushankkeita myös niiden yhdistelmiä. Hankkeet toteutetaan siis vuokranantajan (ei kaupungin) taseeseen."

CAPEX Advisors Oy:n referenssihankkeissa julkinen toimija on tehnyt vuokralaisen roolissa rakennuttajan/kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen kohteen rakentamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. CAPEX Advisors Oy toteaa, että siten heidän esittämänsä referenssihankkeet täyttävät kaikilta osin kaupungin kirjallisessa vastauksessa antaman määritelmän uuden kohteen rakentamisesta Build to Suit vuokramallilla.



Vison Oy:n esittämässä vastineessa ei todeta mitään sellaista tietoa, joka antaisi mitään lisätietoa edellä esitettyyn tosiseikkaan.

CAPEX Advisors Oy pyytää hankintayksikköä korjaamaan päätöstään siten, että heidän osallistumishakemuksensa hyväksytään, koska esitetty yritysreferenssi täyttää sille määritellyt vaatimukset.

Vastaselitys on annettu tiedoksi lausuman antaneille asianosaisille.

#### Sovellettavat säännökset

Hankintalain 2 § 1 momentin mukaan lain tavoitteena on tehostaa julkisten varojen käyttöä, edistää laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekemistä sekä turvata yritysten ja muiden yhteisöjen tasapuoliset mahdollisuudet tarjota tavaroita, palveluja ja rakennusurakoita julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa.

Hankintalain 2 § 2 momentin mukaan hankintayksiköiden on pyrittävä järjestämään hankintatoimintansa siten, että hankintoja voidaan toteuttaa mahdollisimman taloudellisesti, laadukkaasti ja suunnitelmallisesti olemassa olevat kilpailuolosuhteet hyväksi käyttäen ja ympäristö- ja sosiaaliset näkökohdat huomioon ottaen. Hankintatoimintaan liittyvien hallinnollisten tehtävien vähentämiseksi hankintayksiköt voivat käyttää puitejärjestelyjä sekä tehdä yhteishankintoja tai hyödyntää muita yhteistyömahdollisuuksia julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa.

Hankintalain 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 34 § 4 momentin mukaan neuvottelumenettelyssä hankintayksikkö voi ennalta rajata niiden ehdokkaiden määrää, jotka kutsutaan neuvotteluihin. Neuvotteluihin kutsuttavien ehdokkaiden vähimmäismäärä sekä tarvittaessa enimmäismäärä on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Tarjoajiksi hyväksyttävät ehdokkaat on valittava noudattamalla hankintailmoituksessa tai muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyä menettelyä sekä niissä esitettyjä soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia ja arviointiperusteita. Hankintayksikkö ei saa ottaa menettelyyn ehdokkaita, jotka eivät ole toimittaneet osallistumishakemusta tai jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vaatimuksia.

Hankintalain 74 §:n 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavarán, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta.



Hankintalain 74 §:n 2 momentin mukaan, jos tarjouksessa tai osallistumishakemuksessa olevat tiedot tai asiakirjat ovat puutteellisia tai virheellisiä taikka jotkut asiakirjat tai tiedot puuttuvat, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Edellytyksenä on, että menettelyssä noudatetaan 3 §:ssä säädettyjä periaatteita.

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 86 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia, joilla varmistetaan, että ehdokkailla ja tarjoajilla on tarvittavat henkilöstö- ja tekniset voimavarat ja kokemusta hankintasopimuksen toteuttamiseksi hankintayksikön edellyttämällä tasolla. Hankintayksikkö voi vaatia, että riittävä kokemus osoitetaan viittaamalla aiemmin toteutettuihin sopimuksiin.

Hankintaoikaisuvaatimuksissa esitettyjen väitteiden arviointia

#### A) Osa-alue 3

CAPEX Advisors Oy vaatii osa-alueen 3 osalta hankintayksikköä tarkistamaan Vison Oy:n referenssit ja korjaamaan päätöstään siten, että Vison Oy:n osallistumishakemus hylätään, koska esitetty yritysreferenssivaatimus ei täyty yrityksen tai sen voimavara-alihankkijan (CreaCon Oy ja Kaukotek Oy) osalta.

Osallistumispyynnössä on ESPD:llä osa-alueen 3 osalta vaadittu teknisen ja ammatillisen pätevyyden osalta seuraavaa:

”Ehdokkaalla on oltava esittää referensseinä vähintään yksi (1) kpl 1.1.2020 tai sen jälkeen valmistunut ja vastaanotettu, Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018\* rakennusluokkien 0311-, 04-, 06-, 07-, 08- tai 13 luokituksen mukaiseen rakennukseen kohdistunut PPP- tai muulla elinkaarimallilla toteutettu rakennushanke, jossa ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta



hankkeen alusta loppuun saakka. Referenssikohteissa ehdokas on osallistunut kohteen toteuttajan valinnassa käytettyjen valintakriteerien ja laatupisteytyksen kehittämiseen ja toteuttajan valintaan sekä vastaanottanut osaltaan toiminnallisen ja teknisen sisällön määrittämisestä ja toteutuksen varmistamisesta. Lisäksi referenssikohteen laajuudeltaan tulee olla vähintään 8 000 brm<sup>2</sup>.”

Tarjouspyynnössä on ilmoitettu, että lisäksi ehdokas voi ilmoittaa enintään 4 kpl pisteytettäviä referenssejä.

Vison Oy on esittänyt 4 referenssihanketta osa-alueelle 3. Kaikkien referenssien valmistumisvuodeksi on merkattu 2020. Hankereferenssi 1 on merkattu vähimmäisreferenssiksi, muut pisteytettäviksi.

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 86 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia, joilla varmistetaan, että ehdokkailla ja tarjoajilla on tarvittavat henkilöstö- ja tekniset voimavarat ja kokemusta hankintasopimuksen toteuttamiseksi hankintayksikön edellyttämällä tasolla. Hankintayksikkö voi vaatia, että riittävä kokemus osoitetaan viittaamalla aiemmin toteutettuihin sopimuksiin.

Hankintalain 74 § 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta.

Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia on arvioitava sellaisina, kun ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiseksi asetettuun määräaikaan mennessä. Tämä tarkoittaa sitä, että osallistumispyynnön vastaisen osallistumishakemuksen alun perin antanut ehdokas ei saa määräajan päättymisen jälkeen parantaa tai täydentää osallistumishakemustaan osallistumispyynnön mukaiseksi.



Hankintayksikön tulee tarjouksia arvioitaessa arvioida sitä, täyttääkö tarjous sille hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Hankintayksikkö ei voi enää tarjouksia arvioidessaan muuttaa asettamiaan vaatimuksia.

Korkein Hallinto oikeus on ratkaisussaan KHO:2022:1 katsonut, että tarjouspyynnön olennaisten tietojen muuttaminen korjausilmoituksella hankintamenettelyn aikana rikkoo yhdenvertaisen ja syrjimättömän kohtelun sekä avoimuuden vaatimuksia. Jos hankintayksikölle tulee tarve tehdä olennaisia muutoksia tarjouspyyntöön, tulee sen keskeyttää hankintamenettely ja julkaista täysin uusi hankintailmoitus.

Näin ollen referenssihakkeiden arviointi tulee tehdä hankintailmoituksessa esitettyjen vaatimusten pohjalta.

Asiassa ei ole väitetty hankintayksikön vaatimusten tai asiakirjojen olleen epäselviä taikka ristiriitaisia. Hankintayksikkö katsoo, että se on hankinta-asiakirjoissa vaatinut, että ko. referenssihakkeen tulee olla 1.1.2020 tai sen jälkeen valmistunut ja vastaanotettu. Lisäksi on vaadittu, että ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka.

Hankintayksikkö on tarkistanut Vison Oy:n edellä mainitut referenssit hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten johdosta. Tarkastuksessa on selvinnyt, että hankereferenssi 1 ilmoitettu valmistumisvuosi ei voi pitää paikkansa. Vison Oy toteaa lausunnossaan itsekkin, että ensimmäisen referenssihakkeen osalta Vison Oy:n osallistumisilmoituksessa on ollut valmistumisvuotta koskeva virhe. Kohteen rakennustyöt ovat käynnistyneet tammikuussa 2022 ja tilat on tarkoitus saada kokonaisuudessaan käyttöön syyslukukauden alkuun 2025. Rakennustyöt ovat edelleen käynnissä. Näin ollen hanke ei ole valmistunut eikä sitä ole vastaanotettu osallistumishakemuksen jättämiseen mennessä eikä sitä voida hyväksyä referenssiksi.

Hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten johdosta tehdyssä tarkastuksessa on myös havaittu epäselvyyksiä referenssin toteuttaneesta yrityksestä. Lausunnossaan Vison Oy toteaa, että kaikkien esitettyjen hankkeiden elinkaarikonsultointi on käynnistynyt WSP Finland Oy:n toimesta, mutta niiden elinkaarikonsultointi on sittemmin toteutettu Kaukotek Oy:n toimesta ja resurssein.

Osallistumispyynnössä on ESPD:llä teknisen ja ammatillisen pätevyyden osalta pyydetty tarjoajaa esittämään tarjoajan suorittamia toimeksiantoja. Osallistumispyynnön mukaan hankereferenssissä ehdokkaan on tullut vastata tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka. Yrityksen ja henkilön referenssit ovat hankintalain 88 §:n 7 momentissa ja liitteessä D määritel-



ty erillisiksi ja itsenäisiksi tavoiksi osoittaa näyttöä ehdokkaan teknisestä pätevyydestä. Markkinaoikeus on ratkaisussaan MAO:522/19 katsonut, että ehdokkaan referenssit eivät lähtökohtaisesti ole ehdokkaan palveluksessa olevien henkilöiden referenssejä vastaavia, sillä ehdokkaan referenssejä koskevilla vaatimuksilla pyritään varmistumaan ehdokkaan organisaatiolle kertyneestä riittävästä kokemuksesta aiemmissa urakoissa tai palveluissa, joiden toteuttamiseen on voinut osallistua useita eri henkilöitä eri aikoina. Osallistumispyynnössä on edellytetty osoitukseksi ehdokkaan riittävästä kokemuksesta yritysreferenssejä, ei henkilöreferenssejä.

Vison Oy on vastineessaan todennut, että hankereferenssien 2 elinkaarikonsultointi on käynnistynyt WSP Finland Oy:n toimesta ja sittemmin sitä on toteutettu Kaukoteck Oy:n toimesta. Hankereferenssi 2 osalta hankintayksikkö on varmistanut työn tilaajan edustajalta, että sopimus elinkaarikonsultoinnista on tehty WSP Finland Oy:n kanssa. Tilaajan sopimuskumppanina hankkeen alusta loppuun saakka on ollut WSP Finland Oy. Näin ollen hankintayksikkö katsoo, että kyseessä ei siten ole hankintailmoituksen vaatimusten mukainen Vison Oy:n (ja sen voimavara-alihankkijan Kaukoteck Oy:n) yritysreferenssi.

Vison Oy on vastineessaan todennut, että hankereferenssien 3 ja 4 elinkaarikonsultointi on käynnistynyt WSP Finland Oy:n toimesta ja sittemmin sitä on toteutettu Kaukoteck Oy:n toimesta. Lisäksi osallistumishakemuksessaan Vison Oy on todennut hankereferenssin 3 osalta, että "... kiinteistö otettiin käyttöön ennen vuotta 2020, mutta sen valmistelu jatkui vuoteen 2020." Hankereferenssi 4 osalta Vison Oy toteaa osallistumishakemuksessa, että: "Hanke valmistui 2019, mutta siihen liittyviä ratkaisuja ja palvelusisällön muutoksia toteutettiin vielä 2020. Kuten edellä on mainittu hankintailmoituksen mukaan kohteiden tuli olla valmiita ja vastaanotettuja 1.1.2020 jälkeen.

Näin ollen hankintayksikkö katsoo, että edellä mainittuja hankereferenssejä 3 ja 4 ei voida hyväksyä Vison Oy:n (ja sen voimavara-alihankkijan Kaukoteck Oy:n) referensseiksi.

Kaiken edellä mainitun johdosta hankereferenssejä 1, 2, 3 tai 4 ei voida hyväksyä Vison Oy:n tai sen voimavara-alihankkija Kaukoteck Oy:n referensseiksi. Näin ollen hankintapäätös on ollut virheellinen siltä osin, kun Vison Oy on kutsuttu osa-alueella 3 (elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus) neuvottelumenettelyyn. Vison Oy:n osa-alueelle 3 vähimmäisvaatimuksena esittämät referenssit eivät täytä edellä mainituin tavoin asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Vison Oy tulee sulkea pois osa-alueen 3 tarjouskilpailusta.

## B) Osa-alue 4



CAPEX Advisors Oy vaatii osa-alueen 4 osalta hankintayksikköä korjaamaan päätöstään siten, että CAPEX Advisors Oy:n osallistumishakemus hyväksytään, koska esitetty yritysreferenssi täyttää sille esitetyt vaatimukset.

Hankintapäätöksen mukaan osallistumishakemusten tarkastuksessa todettiin, että CAPEX Advisors Oy:n osa-alueen 4 vähimmäisvaatimuksena esitetty referenssi ei täyttänyt asetettuja vähimmäisvaatimuksia, joiden mukaan ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana Build to Suit -vuokramallilla (BtoS) tai Sale and Lease Back -järjestelyllä (SLB) toteutetun rakennushankkeen toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka. Kyseinen CAPEX Advisors Oy:n referenssihanke on toteutettu elinkaarimallilla (PPP-malli), ei vuokramallilla.

Osallistumispyynnössä on ESPD:llä osa-alueen 4 osalta vaadittu teknisen ja ammatillisen pätevyyden osalta seuraavaa:

"Ehdokkaalla on oltava esittää referensseinä JOKO Vähintään yksi (1) kpl 1.1.2020 tai sen jälkeen valmistunut ja vastaanotettu, Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018\* rakennusluokkien 0311-, 04-, 06-, 07-, 08- tai 13-luokituksen mukaiseen rakennukseen kohdistunut Build to Suit -vuokramallilla (BtoS) toteutettu rakennushanke, jossa ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka. TAI Vähintään yksi (1) kpl 1.1.2020 tai sen jälkeen valmistunut ja vastaanotettu, Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018\* rakennusluokkien 0311-, 04-, 06-, 07-, 08- tai 13-luokituksen mukaiseen rakennukseen kohdistunut Sale and Lease Back -järjestelyllä (SLB) toteutettu rakennushanke, jossa ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka.

Referenssikohteissa ehdokas on osallistunut kohteen toteuttajan valinnassa käytettyjen valintakriteerien ja laatupisteytyksen kehittämiseen ja toteuttajan valintaan sekä vastannut osaltaan toiminnallisen ja teknisen sisällön määrittämisestä ja toteutuksen varmistamisesta.

Ehdokkaan ei edellytetä olleen vastuussa referenssikohteiden taloudellisista ja juridisista ratkaisuista.

Lisäksi referenssikohteen laajuudeltaan tulee olla vähintään 5 000 brm<sup>2</sup> tai pääomavuokran sopimuksen vuokra-ajan vuokrasummaltaan vähintään 10 miljoonaa (10 000 000) euroa (alv. 0%).

Tarjouspyynnössä on ilmoitettu, että lisäksi ehdokas voi ilmoittaa enintään 4 kpl pisteytettäviä referenssejä.



CAPEX Advisors Oy on esittänyt 5 referenssiä osa-alueelle 4, joista 3 (hankereferenssi 1, 2 ja 3) on samoja kuin osa-alueeseen 3 esitetyt. Hankereferenssi 1 on merkattu vähimmäisreferenssiksi, muut pisteytettyviksi.

CAPEX Advisors Oy on hankintaoikaisuvaatimuksessa esittänyt perustelut sille miksi kokemus PPP-hankkeiden menestyksellisestä läpiviemisestä osoittaa juuri sitä osaamista, jota Build to suit-mallin menestyksellisesti toteuttava asiantuntijapalvelu edellyttää liittyen hankintaprosessin johtamiseen, rahoittamiseen sekä suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

Osallistumishakemusaikana hankintayksikölle on jätetty seuraava osallistumispyyntöä koskeva kysymys: "Osa-alue 4: Tarkoitetaanko tarjouspyynnössä Build to Suit -järjestelyllä hanketta, jossa on kilpailutettu ja rakennettu tilaajan käyttöön sen tarpeiden mukainen kohde, joka on toteutettu toisen osapuolen taseeseen?"

Kysymyksen hankintayksikkö on 5.6.2024 vastannut seuraavasti:

"Build to Suit -vuokramallissa julkinen tai yksityinen toimija tekee vuokralaisen roolissa rakennuttajan ja/tai kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen uuden tai peruskorjattavan kohteen rakentamisesta tai korjaamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. Hankkeet voivat olla paitsi uudisrakennushankkeita tai peruskorjaushankkeita myös niiden yhdistelmiä. Hankkeet toteutetaan siis vuokranantajan (ei kaupungin) taseeseen. Ks. RT-kortti:103492: Vuokramalli hankeen toteutusmuotona".

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 86 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia, joilla varmistetaan, että ehdokkailla ja tarjoajilla on tarvittavat henkilöstö- ja tekniset voimavarat ja kokemusta hankintasopimuksen toteuttamiseksi hankintayksikön edellyttämällä tasolla. Hankin-





tayksikkö voi vaatia, että riittävä kokemus osoitetaan viittaamalla aiemmin toteutettuihin sopimuksiin.

Hankintalain 74 § 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta.

Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia on arvioitava sellaisina, kun ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä. Tämä tarkoittaa sitä, että osallistumispyynnön vastaisen osallistumishakemuksen alun perin antanut ehdokas ei saa määräajan päättymisen jälkeen parantaa tai täydentää osallistumishakemustaan osallistumispyynnön mukaiseksi.

Hankintayksikön tulee tarjouksia arvioitaessa arvioida sitä, täyttääkö tarjous sille hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Hankintayksikkö ei voi enää tarjouksia arvioidessaan muuttaa asettamiaan vaatimuksia.

Korkein Hallinto oikeus on ratkaisussaan KHO:2022:1 katsonut, että tarjouspyynnön olennaisten tietojen muuttaminen korjausilmoituksella hankintamenettelyn aikana rikkoo yhdenvertaisen ja syrjimättömän kohtelun sekä avoimuuden vaatimuksia. Jos hankintayksikölle tulee tarve tehdä olennaisia muutoksia tarjouspyyntöön, tulee sen keskeyttää hankintamenettely ja julkaista täysin uusi hankintailmoitus.

Näin ollen referenssihankkeiden arviointi tulee tehdä hankintailmoituksessa esitettyjen vaatimusten pohjalta eikä kyse ole sen arvioimisesta voisiko jokin muukin kuin pyydetty referenssi osoittaa vaadittavaa osaamista. Kyse ei subjektiivisesti arvioidusta osaamisen arvioinnista vaan sen arvioimisesta täyttääkö esitetyt referenssit niille hankintailmoituksessa asetetut vaatimukset.

Asiassa ei ole väitetty hankintayksikön vaatimusten tai asiakirjojen olleen epäselviä taikka ristiriitaisia. Hankintayksikkö katsoo, että se on hankintailmoituksessa ja vastauksissaan yksiselitteisesti vaatinut yritysreferenssiksi Build to Suit -vuokramallilla (BtoS) tai Sale and Lease Back -järjestelyllä (SLB) toteutettu rakennushanketta. Lisäksi hankintayksikkö on vastauksissaan viitannut elinkaarimallista ja vuokramallista julkaistuihin RT-kortteihin, joissa on määriteltynä näissä malleissa käytettävät sopimusasiakirjat ja myös mallien keskeiset eroavaisuudet. Hankintayksikkö katsoo, että kyseessä ovat erilaiset hankkeen toteutusmallit. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä ei ole katsonut, että heidän esittämänsä referenssit olisivat puhtaasti Build to Suit -



vuokramallilla (BtoS) tai Sale and Lease Back -järjestelyllä (SLB) toteutettuja rakennushankkeita. Hankereferenssien 1, 2 ja 3 osalta hankkeen toteutusmalliksi on osa-alueella 3 ilmoitettu PPP-malli. Samojen hankereferenssi 1, 2 ja 3 toteutusmuodoksi on osa-alueella 4 ilmoitettu Build to Suit -vuokramallilla (BtoS) toteutettu rakennushanke.

Hankintayksikkö on selvittänyt, että hankereferenssi 4 on rakennettu elinkaarimallilla, jossa rakentaja vastaa tilojen ylläpidosta ja käytävyydestä 20 vuoden ajan. Hanke rahoitettiin leasing-rahoituksella liikuntahallia lukuun ottamatta. Vastaavasti CAPEX:n osallistumishakemuksessa todetaan ”Kunta solmi rakennuttajan kanssa pitkäaikaisen sopimuksen (rakentaminen + 20 vuotta), jossa rakennettiin kunnan/kaupungin toiminnallisten tarpeiden mukaiset tilat rakennuttajan/sijoittajan taseeseen.”

Hankintayksikkö on selvittänyt, että hankereferenssi 5 on toteutettu elinkaarimallilla, jossa toteuttaja sekä suunnittelee ja rakentaa kokonaisuuden että kantaa vastuun sovitusta ylläpitojaksosta. CAPEX Advisors Oy:n osallistumishakemuksen mukaan ”Kaupunki solmi rakennuttajan kanssa pitkäaikaisen sopimuksen (rakentaminen + 20 vuotta) , jossa rakennettiin kunnan/kaupungin toiminnallisten tarpeiden mukaiset tilat rakennuttajan/sijoittajan taseeseen.”

CAPEX Advisors Oy tuo vastaselityksessään esiin, että heidän referenssihankkeissa julkinen toimija on tehnyt vuokralaisen roolissa rakennuttajan/kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen kohteen rakentamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. Näin ollen CAPEX Advisors Oy katsoo, että heidän esittämät referenssihankkeet täyttävät kaikilta osin kaupungin kirjallisessa vastauksessa antaman määritelmän uuden kohteen rakentamisesta Build to Suit vuokramallilla.

CAPEX Advisors Oy ei hankintaoikaisuvaatimuksessa tai vastaselityksessään kiistä sitä, etteikö kyseessä olisi ollut hanke, jonka toteutusmalli olisi elinkaarimalli. Hankintayksikkö on selvittänyt referenssihankkeiden toteutusmallia ja myös hankereferenssit 4 ja 5 ovat olleet elinkaarihankkeita. Näin ollen hankintayksikkö katsoo, että asian arvioinnin osalta ei ole kyse siitä onko ilmoitettujen referenssien joukossa elinkaarihankkeita, vaan kyse on siitä, hyväksytäänkö elinkaari- tai PPP-hanke osa-alueen 4 referenssiksi.

Hankintayksikkö on hankinnan vaatimuksia asettaessaan nähnyt nimenomaan tarvetta kahdelle erilliselle osa-alueelle, joista toinen on elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus ja toinen on vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus. Kahdessa osa-alueessa on ollut erilaiset yritysreferenssivaatimukset. Osa-



alueiden tarve ja erilaisen osaamisen tarve on perustunut nimenomaan siihen, että elinkaarihankkeen ja vuokrahankkeen toimintamallit ja vaatimukset ovat erilaisia. Myös hankkeissa noudatettavat sopimusmallit ja -ehdot eroavat toisistaan samoin kuin tilaajan vastuu sopimuskauden aikana ja sen jälkeen. Myös malleista julkaistut RT-ohjekortit Vuokramalli hankkeen toteutusmuotona (RT 103492) sekä Elinkaarimalli hankkeen toteutusmuotona (RT 103164) tukevat tulkintaa eri toteutusmuodoista.

Hankintayksikön edellä mainittua näkemystä hankemuotojen erilaisuudesta tukee Vison Oy:n lausunto, jossa painotetaan, että osa-alueen 3 (pp- ja elinkaari-hankkeet) sekä osa-alueen 4 (vuokramalli) hankkeet toteutetaan selkeästi erilaisin prosessein ja sopimusmallein. Lausunnossa todetaan, että: ”PPP- ja elinkaarihankkeissa on kyse investointien suunnittelun ja rakentamisen sekä sopimuksenaikaisen ylläpidon hankinnasta sekä PPP-malleissa myös rahoituksen hankinnasta. Mallissa tilaaja maksaa kohteista palvelumaksua sisältäen sekä investointien että ylläpidon osuudet. Lisäksi kohteet siirtyvät yleensä tilaajan taseeseen sopimuskauden päätyttyä. Nämä hankkeet kilpailutetaan perustuen elinkaarikustannuksiin ja/tai elinkaari- ja rahoituskustannuksiin sekä täysin erilaisin sopimusrakentein kuin vuokramallilla toteutettavat hankkeet. Vuokramallilla käytettäessä tilaaja ei hanki kohdetta omaan taseeseensa, vaan tilaajan tarkoituksena on kilpailuttaa tilaajalle toteutettavan kohteen vuokrasopimus. Käytännössä nämä hankkeet kilpailutetaan vuokrasopimuksin (vuokran suuruudella). Vuokramallille puolestaan on tyypillistä, että sopimukseen ei sisällytetä lunastusvelvollisuutta tai -optiota. Näiden kahden eri toteutusmuodon toimintamallit ja vaatimukset ovat hyvin erilaiset eikä PPP- tai elinkaarihanke voi näin täyttää vuokrahankkeen vaatimuksia tai päinvastoin.”

Kaiken edellä mainitun johdosta hankintayksikkö katsoo, että hankinta ja tarjousten arviointi on toteutettu hankintalain mukaisesti. Hankintayksikkö on toiminut hankintalain mukaisesti osallistumispyyntöjä ja niiden referenssejä arvioidessaan. Osallistumispyynnöt on käsitelty suhteellisuus- sekä tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatteita noudattaen. Hankintayksikkö on tarkistanut CAPEX Advisors Oy:n osallistumishakemuksen yritysreferenssien osalta eikä virhettä ole havaittu. CAPEX Advisors Oy:n osa-alueen 4 vähimmäisvaatimuksena esitetty referenssi ei täyttänyt asetettuja vähimmäisvaatimuksia, joiden mukaan ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana Build to Suit -vuokramallilla (BtoS) tai Sale and Lease Back -järjestelyllä (SLB) toteutetun rakennushankkeen toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka. Myöskään muut CAPEX Advisors Oy:n osa-alueen 4 esitetyt referenssit eivät edellä mainituin tavoin täytä vähimmäisvaatimuksia. Näin ollen CAPEX Advisors Oy tulee sulkea pois osa-alueen 4 tarjouskilpailusta.



## Johtopäätökset

### A) Osa-alue 3

Koska asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätöseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin, on tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun vuoksi hankintaoikaisuvaatimus hyväksyttävä ja annettava korjattu hankintapäätös. Edellä mainituilla perusteilla Tilat-palvelun yksikönpäällikön päätöstä on perusteltua muuttaa päätösesityksen mukaisesti.

### B) Osa-alue 4

Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisesti. Osallistumispyynnöt on käsitelty tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatetta noudattaen. Hankintayksikkö on tarkistanut yritysreferenssit hankintaoikaisuvaatimuksessa esitettyjen kohtien osalta, eikä virhettä ole havaittu. CAPEX Advisors Oy:n osa-alueen 4 vähimmäisvaatimuksena esitetty referenssi ei täyttänyt asetettuja vähimmäisvaatimuksia, joiden mukaan ehdokas on vastannut tilaajan asiantuntijana Build to Suit -vuokramallilla (BtoS) tai Sale and Lease Back -järjestelyllä (SLB) toteutetun rakennushankkeen toteutuksen valmistelusta ja ohjaamisesta hankkeen alusta loppuun saakka. Näin ollen edellä esitetyillä perusteilla CAPEX Advisors Oy:n tekemä hankintaoikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa 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.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankintaoikaisuvaatimus, Capex Advisors Oy, osa-alue 3
- 2 Hankintaoikaisuvaatimus, Capex Advisors Oy, osa-alue 4
- 3 Lausunto osa-alue 3 Vison Oy
- 4 Lausunto osa-alue 4 Vison Oy
- 5 Vastaselitys osa-alue 3 Capex Advisors Oy
- 6 Vastaselitys osa-alue 4 Capex Advisors Oy



## Oheismateriaali

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Osallistumispyyntö                               |
| 2 | Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k) |
| 3 | Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k) |

## Muutoksenhaku

- |               |   |
|---------------|---|
| A) Osa-alue 3 | Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta |
| B) Osa-alue 4 | Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös                   |

## Otteet

- |   |  |
|---|--|
| <b>Ote</b><br>Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä | <b>Otteen liitteet</b><br>Esitysteksti<br>Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta<br>Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös |
| Asianosaiset                                    | Esitysteksti<br>Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta<br>Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös                           |