



§ 113
Kiinteistöhoitopalvelut, kori 4

HEL 2020-007254 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Alltime Oy:n osa-alueetta 2 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä työnjohdolle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopäällikön tekemään tarjouspyynnössä mainittujen kuudenkymmenkahden (62) kohteen kiinteistöhoitopalveluja (osa-alue 1) koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa ja tarjouspyynnössä mainittujen yhdeksän (9) kohteen ulkoalueiden hoitopalveluja (osa-alue 2) koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Lassila & Tikanoja Oyj:n kanssa.

Kiinteistöhoitopalveluja ja ulkoalueiden hoitopalveluja koskevat sopimukset tehdään seuraavin ehdoin:

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 4.1.2021 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimiala allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan vuodessa yhteensä 1 600 000 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet



1	Vertailutaulukko
2	Kohdeluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

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

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 perustettavalle palveluyhtiölle 31.12.2014 mennessä päätöksen perusteluissa kuvatun siirtymäaikajärjestelyn periaatteiden mukaisesti siten, että kaupunki alkaa siirtymäkauden aikana hallitusti ja vaihteittain 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 kilpailuilla markkinoilla.

Siirtymäaikajärjestelyn keskeinen lähtökohta on se, että palveluyhtiöön siirtyvistä palveluista luodaan viisi tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, kukin noin 20 prosenttia yhtiöitettävien toimintojen yhteenlasketusta liikevaihdosta. Kaupungin virastot ja laitokset solmivat palveluyhtiön kanssa kuhunkin kokonaisuuteen kuuluvista palveluista määräaika-



sopimukset, joiden pituus on kokonaisuudesta riippuen 3 - 7 vuotta. Tämän mukaisesti ensimmäinen noin 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 tarkennuksista 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.

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tarkoitettujen kiinteistöhoitopalvelujen (osa-alue 1) kilpailutuksen korin 4 osalta, joka sisältää kuusikymmentäkaksi (62) kohdetta ja ulkoalueiden hoitopalvelujen (osa-alue 2) kilpailutuksen korin 4 osalta, joka sisältää yhdeksän (9) kohdetta.

Tarjouskilpailulla valitaan osa-alueittain yksi (1) toimittaja, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella kaikkien tarjouspyynnössä mainittujen kohteiden kiinteistöhoitopalveluja ja ulkoalueiden hoitopalveluja koskevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset.

Kiinteistöhoitopalvelujen (osa-alue 1) tarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina kuukausiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen yleishoidosta, teknisistä huoltopalveluista, energianhallinta-palveluista, ulko-alueiden hoidosta ja LVISA-vika- ja hälytyspalveluista sekä arvonlisäverottomina tuntiveloitus- ja yksikköhintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.



Ulkoalueiden hoitopalvelujen (osa-alue 2) tarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina kuukausiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen ulko-alueiden hoidosta ja hälytyspalveluista, sekä arvonlisäverottomina tuntiveloitus- ja yksikköhintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan vuodessa yhteensä 1 600 000 euroa (alv. 0 %).

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Kiinteistönhoito, kori 4” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 1.7.2020.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin hankintayksikön käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun 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 tarkoitettulla tavalla ja laajuudessa.

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

- tarjoajan kahden (2) viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksissä liikevaihdon on oltava vähintään 1 000 000 euroa / tilikausi,



01.10.2020

- 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,
 - tarjoajalla on oltava sopimuksen mukaisten kiinteistöhoitotehtävien suorittamiseen käytössään henkilöstömäärä (edellytetään vähintään kahtakymmentä (20) henkilöä), joka takaa tehtävien tavoitteenmukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamisen myös loma-aikoina ja mahdollisissa sairastumis-, tms. häiriötilanteissa,
 - tarjoajan tulee nimetä energiahallinnan yhdyshenkilön tehtäviin yksi (1) henkilö. Osoittaakseen ammattitaitonsa, tulee nimetyn energiahallinnan yhdyshenkilön suorittaa hyväksytysti internetin verkkosivulla ympäristöosaava.fi kiinteistönhoidon ammattilaisille suunnattu osaamistesti.
 - tarjoajan tulee esittää referensseinä kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2017 tai sen jälkeen päättynyttä kiinteistöhuoltoa koskevaa sopimusta, joissa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastannut kiinteistöhuoltopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan. Kuhunkin referenssiin on pitänyt sisältyä vähintään kiinteistöjen yleishoitopalvelut (YH), hälytyspalvelut (PÄ) ja tekniset huoltopalvelut (TH).
 - 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.
 - sopimustoimittajaksi valitun tarjoajan on sitouduttava osana sopimusta työllistämään sopimuskauden aikana 2 heikossa työmarkkina- asemassa olevaa henkilöä vähintään 9 kuukaudeksi työssäoloehdon täyttävään työsuhteeseen (vähintään 18 tuntia/viikossa) tai vaihtoehtoisesti ammatilliseen tutkintoon johtavaan oppisopimussuhteeseen.
- Ulkoalueiden hoitopalvelujen (osa-alue 2) 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, jolla on vähintään puistopuutarhurin koulutus ja viiden (5) vuoden työkokemus kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon esimiestehtävistä tai vähintään hortonomin/hortonomi AMK-koulutus ja kolmen



(3) vuoden työkokemus kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon esimiestehtävistä sekä suomen kielen taitoa,

- tarjoajalla on oltava sopimuksen mukaisten ulkoalueiden hoitotehtävien suorittamiseen käytössään henkilöstömäärä (edellytetään vähintään kahta (2) henkilöä), joka takaa tehtävien tavoitteenmukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamisen myös loma-aikoina ja mahdollisissa sairastumis-, tms. häiriötilanteissa,

- tarjoajan tulee esittää referensseinä kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2017 tai sen jälkeen päättynyttä ulkoalueiden hoitoa koskevaa sopimusta, joissa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastannut ulkoaluehoitopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan. Kuhunkin referenssiin on pitänyt sisältyä vähintään kiinteistöjen ulkoalueiden hoitopalvelut (UH) ja hälytyspalvelut (PÄ).

- 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.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 31.8.2019 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti viisi (5) yritystä. Tarjouksista neljä (4) koski osa-alueetta 1 ja kolme (3) koski osa-alueetta 2.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Avauspöytäkirja on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa Työpajankatu 8:ssa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Alltime Oy:n osa-alueetta 2 koskeva tarjous ei täytä tarjouspyynnössä työnjohtajan koulutukselle asetettuja vähimmäisvaatimuksia, koska tarjouspyynnön mukaan osa-alueen 2 nimetyllä työnjohtajalla tulee olla vähintään puistopuutarhurin koulutus ja viiden (5) vuoden työkokemus kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon esimiestehtävistä tai vähintään hortonomin/hortonomi AMK-koulutus ja kolmen (3) vuoden työkokemus kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon esimiestehtävistä. Näin ollen Alltime Oy:n osa-alueetta 2 koskeva tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.



Tarjouspyyntö on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa Työpajankatu 8:ssa.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, josta halvimman hinnan osuus on 100 %. Kokonaistaloudellisen edullisuuden määräytyminen hintavertailun perusteella on perusteltu, koska ainoastaan tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttävät yritykset pääsevät mukaan vertailuun ja laatutekijät on huomioitu asetuissa soveltuvuusvaatimuksissa.

Tarjousten vertailuhinnat muodostuvat tarjottujen kiinteiden kuukausi-veloitushintojen ja hankittavalla määrällä kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä 1 ja kohdeluettelo liitteessä 2.

Sopimuskumppanin valinta

Hankintayksikkö esittää, että kiinteistöhoitopalvelujen sopimustoimittajaksi valitaan osa-alueelle 1 vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut yritys Palmia Oy ja ulkoalueiden hoitopalvelujen sopimustoimittajaksi valitaan osa-alueelle 2 vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut yritys Lassila & Tikanoja Oyj.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vertailutaulukko
2 Kohdeluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Esitysteksti



01.10.2020

Asia/6

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Rya/Ylpi