



23.1.2025

Asia/9

9

Kaupunkiympäristön toimialan toimitalon (KYMP-talon) kahvila-, ravintola ja catering-palveluiden käyttöoikeussopimus (1.8.2025 - 31.7.2030)

HEL 2024-009793 T 02 08 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen ja oikeuttaa yhteisten palveluiden päällikön tekemään Helsingin kaupunkiympäristön toimialan toimitalon kahvila-, ravintola- ja catering-palveluita koskevan käyttöoikeussopimuksen ajalle 1.8.2025 - 31.7.2030 Palmia Oy:n kanssa.

Arvio ravintola-, kahvila- ja catering-palveluiden liikevaihdosta koko sopimuskauden ajalta on noin 7 500 000 euroa. Arvio ei sido kaupunkiympäristön toimialaa.

Liikehuoneiston kiinteä kuukausivuokra on 24 794 euroa (veroton). Kiinteän vuokrahinnan lisäksi Palmia Oy maksaa kaupunkiympäristön toimialalle liikevaihtosidonnaista lisävuokraa, jonka suuruus on 5,11 % ravintola-, kahvila- ja catering-palveluiden liikevaihdosta. Erityistilat - yksikön päällikkö tekee Palmia Oy:n kanssa liikehuoneiston vuokrasopimuksen tarjouspyynnön liitteenä olleiden vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukaisin ehdoin.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut toimitalonsa ravintola- kahvila- ja catering-palvelut. Hankinta on avoimen hankintamennettelyn mukainen. Kaikki halukkaat voivat jättää tarjouksen. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Hankinta toteutetaan käyttöoikeussopimuksena. Hankintayksikkö antaa valitulle palveluntuottajalle oikeuden periä maksuja palveluja käyttäviltä asiakkailta palveluntuottajan ottaessa kantaakseen palveluntuottamiseen liittyvän riskin.

Tarjouskilpailun perusteella valitaan yksi palveluntuottaja, jonka vastuulla on henkilöstöravintola-, kahvila- ja catering-palveluiden hoitaminen. Käyttöoikeussopimus koostuu vuokrasopimuksesta ja palvelusopimuksesta. Käyttöoikeussopimus on voimassa ajalla 1.8.2025 - 31.7.2030.



Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä.

Hankinnasta julkaistiin ensimmäinen EU-hankintailmoitus sähköisessä tietokannassa www.hankintailmoitukset.fi sekä TED:n ilmoitus 3.10.2024. Hankinnan ensimmäinen kilpailutus jouduttiin keskeyttämään tarjouspyynnöstä puuttuneen liitteen takia. Tarjouskilpailun keskeyttämisestä on tehty Yhteisten palveluiden päällikön päätös 23.10.2024 HEL 2024-009793 § 6.

Hankinnasta julkaistiin 24.10.2024 korjatuilla tiedoilla toinen EU-hankintailmoitus, jota korjattiin puuttuvien liitteiden osalta 14.11.2024. Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 14.11.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-009793.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 27.11.2024 klo 11.00 mennessä tarjouksen jätti kaksi (2) palveluntarjoajaa, jotka ovat:

- Juvenes Oy ja
- Palmia Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoituskelliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset, jotka ovat:

- Tarjoaja ja tarjoajan alihankkijat ovat merkitty kaupparekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin tai tarjoajan ja/tai alihankkijoiden sijoittautumismaan vastaaviin rekistereihin.
- Tarjoaja ja tarjoajan alihankkijat ovat maksaneet lakisääteiset eläkevakuusmaksut, sosiaaliturvamaksut ja verot tai tehneet verottajan kanssa maksusuunnitelman, jota on noudatettu.
- Tarjoajan ja tarjoajan alihankkijoiden on noudatettava Matkailu-, ravintola ja vapaa-ajan palveluita koskevaa työehtosopimusta (esimiehet, työntekijät) tai muuta lain mukaista työehtosopimusta.
- Tarjoaja ja tarjoajan alihankkijat ovat huolehtineet työntekijöiden lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä.



23.1.2025

- Tarjoajalla on voimassa oleva tapaturmavakuutus ja toiminnan vastuuvakuutus.
- Tarjoajalla on asiakastiedon riskimittarin mukainen luokka 1-3, tai sitä vastaava talouden riskiluokitus.
- Tarjoajalla on kokemusta hankinnan kohteena olevien vastaavan laajuisten ravintolapalvelujen tuottamisesta. Riittäväksi laajuudeksi katsotaan vähintään kaksi asiakasmäärältään päivittäin keskimäärin vähintään 200 lounasta myyvää henkilöstöravintolaa, jotka ovat toimineet vähintään yhden vuoden viimeisen kolmen vuoden aikana.
- Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan hankintalain 88 §:ssä tarkoitetut otteet tarjoajan ja sen hallinto-, johto ja valvontaelimen jäsenistä sekä edustus-, päätös ja valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä.

Molemmat tarjoajat ovat toimittaneet vaaditut selvitykset tarjouspyynnön mukaisesti ja täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset pois lukien hankintalain 88 §:ssä tarkoitetut otteet.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus ja tarjousten vertailu

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan hinnan ja laatutekijöiden perusteella. Vertailuperusteet ovat:

- Kiinteän vuokrahinnan euroa/kk, (alv. 0 %) ylittävä, liikevaihtoon sidottu prosenttiosuus liikehuoneiston vuokrasta: 5 pistettä
- Hinta, joka muodostuu lounas-, kahvila- ja catering-tuotteiden painotetuista yksikköhinnoista sekä työn hinnoista aukioloaikojen ulkopuolella: 45 pistettä
- Tarjoajan ehdotus ravintolan ja kahvilan konseptista ja toimintamallista, henkilöstöstä, käyttöönottosuunnitelmasta sekä sijaistusjärjestelyistä ja perehdytysprosessista: 13 pistettä
- KYMP-talon lounasravintolan tarjonta ja kahvilan valikoima: 20 pistettä
- Vaikeasti työllistettävien henkilöiden palkkaaminen vähimmäisvaatimuksen ylittävien osin: 5 pistettä
- Asiakastytyväisyyden varmentaminen KYMP-talon ravintola-, kahvila- ja kokouspalveluiden osalta: 6 pistettä
- Vastuullisuussuunnitelma: 6 pistettä



Palmia Oy:n tarjouksessa oli tarjottu "Työn hinnat" -kohdassa tarjoilijan tuntiveloituksia poikkeuksellisen alhaisilta vaikuttavilla hinnoilla. Hankintayksikkö pyysi Palmia Oy:ltä selvitystä ja perusteluja em. hinnoille 9.12.2024 ja sai selvityksen 16.12.2024. Saadun selvityksen perusteella Palmia Oy:n tarjoamat työn hinnat ovat perusteltuja ja hyväksyttäviä.

Saadun selvityksen jälkeen molemmat tarjoajat täyttävät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja molemmat tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Palmia Oy:n tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin liitteenä olevasta vertailutaulukosta ja laatuvertailuiden pisteytystaulukoista ilmenevin perustein.

Vastuullisuus

Hankinnassa on käytetty kestävän kehityksen mukaisia kriteereitä vähimmäisvaatimuksissa. Valitun palveluntuottajan edellytetään huomioivan tämän kilpailutettavan hankintasopimuksen kohteena olevan toiminnan aiheuttamat ilmasto- ja ympäristövaikutukset ja tavoittelemaan niiden pienentämistä. Lisäksi palveluntuottaja voi saada laatu pisteitä laatimalla vastuullisuussuunnitelman ja esittämällä siinä palveluvauksen ja vastuullisuusliitteen vähimmäisvaatimukset ylittäviä toimenpiteitä ja niihin kohdistuvia mittareita.

Sosiaalista vastuullisuutta hankinnassa edistettiin työllistämisehdolla. Tarjoajat sitoutuivat vähimmäisvaatimuksena työllistämään vähintään yhden heikossa työmarkkina-asemassa olevan työttömän työnhakijan. Lisäksi tarjoajat voivat saada laatu pisteitä mikäli sitoutuivat työllistämään useamman kuin yhden heikossa työmarkkina-asemassa olevan henkilön osana hankintaa.

Sopimusmenettely

Sopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.8.2025, ja kun sopimukset on allekirjoitettu. Sopimus päättyy 31.7.2030.

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 19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ra-



23.1.2025

Asia/9

kennukset ja yleiset alueet -jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 000 000 euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet -jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Harapainen, johtava hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 42163
marko.harapainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pisteytys, asiakastyytyväisyyden varmentaminen
- 2 Pisteytys, konsepti kehittäminen, valikoimat
- 3 Pisteytys, vastuullisuussuunnitelma
- 4 vertailutaulukko KYMP-talon ravintolapalvelut

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjoajat

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

KYMP