



12.11.2021

21 §

Osaketilojen, rakennusten ja kiinteistöjen välityksen puitejärjestely 2021-2023

HEL 2021-008448 T 02 08 02 00

Päätös

Yritystilat-yksikön päällikkö hyväksyi kokonaistaloudellisesti edullisimpina osaketilojen, rakennusten ja kiinteistöjen välityksen puitejärjestelyn osa-alueen 1 (osaketilojen, rakennusten ja kiinteistöjen myynti) osalta seuraavien tarjoajien tarjoukset:

1. Huoneistokeskus Oy
2. Newsec Advisory Finland Oy

Yritystilat-yksikön päällikkö päätti tehdä saman sisältöiset puitesopimukset edellä mainittujen toimittajien kanssa.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudelle optiokaudet mukaan lukien osa-alueen 1 osalta on 600 000 euroa (alv 0 %).

Puitesopimukset tulevat voimaan, kun sopimukset on allekirjoitettu. Sopimukset ovat voimassa kahden vuoden määräajan. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvia optiokausia.

Puitesopimukset eivät synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevat erilliset kirjalliset sopimukset. Hankintasopimukset voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Tämä hankintapäätös koskee ainoastaan puitejärjestelyn osa-aluetta 1 (osaketilojen, rakennusten ja kiinteistöjen myynti). Osa-alueeseen 2 (yritystilojen vuokraus) ei saatu tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä yhtään tarjousta, mistä johtuen hankintapäätös osa-alueen 2 osalta tehdään erikseen.

Päätöksen perustelut

Hankinnan perustiedot

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu on kilpailuttanut tarjouspyynnössä määritellyn mukaisesti kiinteistövälityspal-



12.11.2021

velun puitejärjestelyn toimialan tarpeisiin. Puitejärjestely sisältää hankintayksikön omistuksessa olevien tai valtion perintökohteiden osaketi-
lojen, rakennusten ja kiinteistöjen myynti- ja vuokraustehtäviä. Kiinteis-
tö- ja vuokravälityksen kohteena voivat olla pääkaupunkiseudulla sijait-
sevat osakehuoneistot, rakennukset ja kiinteistöt. Lisäksi puitejärjestely
sisältää suurten yritystilojen vuokraustehtäviä (esimerkiksi ravintolati-
lat).

Hankintaan sisältyvät palvelut on jaettu kahteen osa-alueeseen seu-
raavasti:

1. Osaketiilojen, rakennusten ja kiinteistöjen myynti
2. Yritystilojen vuokraus

Tarjoaja on voinut antaa tarjouksen haluamastaan osa-alueesta. Puite-
järjestelyn kumpaankin osa-alueeseen on ilmoitettu valittavan enintään
3 puitesopimustoimittajaa.

Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan
28.7.2021 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2021-008448. Hankinta on
toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun
lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-
kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on 28.7.2021 julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä
ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintailmoituksessa
ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tar-
jouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudet-
tavissa.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 30.8.2021 klo 14.00 mennessä tarjouksen jättivät osa-
alueen 1 osalta seuraavat tarjoajat:

- Huoneistokeskus Oy
- Newsec Advisory Finland Oy

Osa-alueen 2 osalta edellä mainittuun määräaikaan mennessä ei saa-
punut yhtään tarjousta.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi



12.11.2021

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot.

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoitukseen ja taloudelliseen tilanteeseen ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Kaikki tarjoajat toimittivat vaaditut selvitykset tarjouspyynnön mukaisesti ja täyttivät tarjouksessa asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Kaikki tarjoukset täyttävät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan hinnan ja laadun perusteella seuraavasti:

- hinta, painoarvo 70 %
- laatu, painoarvo 30 %

Tarjousten vertailu on tehty hinnan osalta pisteyttämällä tarjoajan antama välityspalkkioprosentti myytävän osakkeen ja kiinteistön velattomasta kauppahinnasta sekä laadun osalta pisteyttämällä työhön nimetävän henkilön työkokemusta vähimmäisvaatimukset ylittävin osin. Lisäksi laatuasteissa on huomioitu yritykselle ulkopuolisen tahon todentama ympäristöjärjestelmä tai yrityksen itse itselleen laatima ympäristöohjelma.

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteestä Vertailutaulukko.

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen yhteenlasketuista hinnan ja laadun kokonaispisteistä. Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjous saavuttaa etusijajärjestyksessä ensimmäisen sijan.

Sopimuskumppaniksi hyväksytyjen osalta on tarkastettu Helsingin kaupungin harmaan talouden torjuntaohjeen mukaiset selvitykset ja rikosrekisterilain (770/1993) 6 §:n 8 momentissa ja 6 b §:ssä tarkoitetut



12.11.2021

rikosrekisteriotteet ja on todettu, ettei hankintalaissa tarkoitettuja pois-sulkemisperusteita ilmennyt.

Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Alle 60 000 euron hankinnat kohdennetaan valittujen palveluntuottajien kesken alla olevan etusijajärjestyksen mukaisesti: 1. sija: 50-80 % ja 2. sija: 20-50 %.

Etusijajärjestyksestä voidaan poiketa, jos mikäli tilaaja poikkeaa kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisesta prosenttijakaumaan perustuvasta järjestyksestä sen takia, että toimeksiannot ovat myöhässä tai niiden laatu ei vastaa edellytettyä tasoa, poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että tilaaja on reklamoinut edellä mainituista tilanteista kirjallisesti palveluntuottajalle. Palveluntuottajalta tehdään uusia tilauksia, kun reklamoidut puutteet on korjattu ja palveluntuottaja on antanut tilaajalle luotettavan selvityksen siitä, miten toimeksiannot jatkossa hoidetaan sovittujen ehtojen mukaisesti. Jos yhdenkään palveluntuottajan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon suorittamisesta, voidaan työ kilpailuttaa erikseen.

Yli 60 000 euron hankinnoissa palveluntuottaja valitaan kuhunkin tilaukseen minikilpailutuksen kautta.

Palveluntuottaja valitaan kuhunkin toimeksiantoon minikilpailutuksella niiden toimeksiantojen osalta, joissa tilaaja arvioi hankinnan arvonnäkökulman arvon ylittävän 60 000 euroa. Minikilpailutus järjestetään osa-alueittain niiden palveluntuottajien välillä, joiden kanssa tilaajalla on voimassa oleva puitesopimus minikilpailutuksen ajankohtana.

Minikilpailutuksessa tilaaja toimittaa yhtäaikaisesti hankinnan edellytykset omaaville palveluntuottajille tarjouspyynnön, jolla tilaaja pyytää tarjouksia suoritettavasta palvelusta. Puitesopimus ei velvoita palveluntuottajaa jättämään tarjousta.

Minikilpailutuksessa palveluntuottaja antaa hankintakohtaiseen toimeksiantoon tarjouksen, jossa se esittää kyseiselle toimeksiannolle tarjoamansa hinnan. Minikilpailutuksessa valintakriteerinä on kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena on halvin tarjottu välityspalkkioprosentti. Minikilpailutetuissa toimeksiannoissa noudatetaan tämän puitesopimuksen ehtoja.

Mikäli minikilpailutus johtaa tasatilanteeseen, voittaja valitaan sen mukaan, kuka on saanut vähimmäisvaatimukset ylittävien osin parhaat laatu- ja palvelusehdot puitejärjestelyä koskevassa tarjouskilpailussa.



12.11.2021

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 11.5.2021 § 248) mukaan Yritystilat-yksikön päälliköllä on hankintavaltuudet enintään 1 000 000 euron suuruisiin hankintoihin. Yritystilat-yksikön päällikkö on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Lisätiedot

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014
heidi.autiosuo(a)hel.fi
Susanne Leppänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 20442
susanne.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



12.11.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 21 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



12.11.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.



12.11.2021

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;



12.11.2021

4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on



12.11.2021

saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Yritystilat-yksikkö
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

11 (11)

12.11.2021

Maarit Kontio
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.11.2021.