



24.08.2017

Asia/5

## § 16 Kiinteistöhoitopalvelujen kilpailutus 1/2017

HEL 2017-002432 T 02 08 02 00

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopäällikön allekirjoittamaan tarjouspyynnössä mainittujen sadankahdentoista (112) kohteen kiinteistöhoitopalveluja koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Talosyke Oy:n kanssa.

Kiinteistöhoitopalveluja koskeva sopimus tehdään seuraavin ehdoin:

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 1.1.2018 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen.

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148  
maarit.johansson(a)hel.fi  
Eero Nuotio, yksikön päällikkö, puhelin: 310 71239  
eero.nuotio(a)hel.fi  
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi  
Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Kohdeluettelo
- 2 Vertailutaulukko

### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet



### Ote

Tarjouksen jättäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kaupunkiympäristö, ylläpito

Esitysteksti

## 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 kuvatus siirtymäaikajärjestelyn periaatteiden mukaisesti siten, että kaupunki alkaa siirtymäkauden aikana hallitusti ja vaiheittain 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 kilpailluilla markkinoilla.

Siirtymäaikajärjestelyn keskeinen lähtökohta on se, että palveluyhtiöön siirtyvistä palveluista luodaan viisi tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, kukin noin 20 prosenttia yhtiötettävien toimintojen yhteenlasketusta liikevaihdosta. Kaupungin virastot ja laitokset solmivat palveluyhtiön kanssa kuhunkin kokonaisuuteen kuuluvista palveluista määräaikaiset sopimukset, joiden pituus on kokonaisuudesta riippuen 3 - 7 vuotta. Tämän mukaisesti ensimmäinen n. 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 V 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.

#### Hankinnan kilpailuttaminen

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus on suorittanut kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tarkoitettujen kiinteistöhoitopalvelujen kilpailutuksen ensimmäisen korin osalta, joka sisältää satakaksitoista (112) kohdetta. Kohteet koostuvat pääasiassa Helsingin kaupungin hallinnoimista kiinteistöistä.

Kohdeluettelo on liitteenä 1.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi (1) toimittaja, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella kaikkien tarjouspyynnössä mainittujen kohteiden kiinteistöhoitopalveluja koskeva toistaiseksi voimassa oleva sopimus.

Tarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina vuosiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen yleishoidosta, ulko-alueiden hoidosta ja energianhallintapalveluista sekä arvonlisäverottomina tuntiveloitushintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

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

#### Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista. Hankintamenettelyä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kyn-



nysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Kiinteistöhuollon kilpailutus, erä 1” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 15.3.2017.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin Tilakeskuksen 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 Tilaajavastuu.fi / Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Tarjoajalta edellytetään vähintään 1 000 000 euron liikevaihtoa viimeksi vahvistetulta tilikaudelta sekä tarjottavan palvelun kattavaa vastuuvakuutusta, jonka vakuutussumma on vähintään 500 000 euroa.

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 ja suomen kielen taitoa.

Tarjoajalla tulee olla käytössään kiinteistöhoitotehtävien suorittamiseen vähintään kaksikymmentä (20) henkilöä.

Tarjoajalla tulee olla käytössään kohteissa käytettävän sähköisen huoltokirjaohjelman käyttämiseen tarvittavat tietotekniset laitteet ja sitoutua käyttämään järjestelmää tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyllä tavalla ja laajuudessa.

Referensseinä tarjoajan tuli esittää kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2014 tai sen jälkeen päättynyttä sopimusta kiinteistöhoitopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa, joissa tarjoaja on vastannut kiinteistöjen yleishoidosta, ulkoalueidenhoidosta, hälytyspäivystystoiminnasta ja teknisistä huoltopalveluista vähintään yhden (1) vuoden ajan.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 18.5.2017 klo 12.00, mennessä tarjouksen jätti kuusi (6) yritystä.



Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Avauspöytäkirja on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa.

#### Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Kaikkien tarjouksen jättäneiden yritysten tarjoukset täyttivät tarjouspyynnössä asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjouspyyntö on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa.

#### 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 asetetuissa soveltuvuusvaatimuksissa.

Tarjousten vertailuhinnat muodostuvat tarjottujen kiinteiden vuosiveloitushintojen ja hankittavalla määrällä kerrottujen tuntiveloitushintojen summasta.

Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä 2.

#### Sopimus Kumppanin valinta

Kaupunkiympäristön toimiala esittää, että sopimustoimittajaksi valitaan vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut yritys Talosyke Oy.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148  
maarit.johansson(a)hel.fi  
Eero Nuotio, yksikön päällikkö, puhelin: 310 71239  
eero.nuotio(a)hel.fi  
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi  
Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kohdeluettelo
- 2 Vertailutaulukko



24.08.2017

Asia/5

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

Kaupunkiympäristö, ylläpito

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti