



22.08.2024

Asia/3

### 3

## Kiinteistöhoitopalvelut 2024, itäinen suurpiiri (Kaskon tilat)

HEL 2024-004003 T 02 08 02 00

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy osa-alueittain kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan kasvatuksen ja koulutuksen tilat-yksikön päällikön tekemään hankintaan sisältyvien 3 eri osa-alueen kiinteistöhoitopalveluja koskevan sopimuksen osa-alueittain kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa:

Osa-alue 1: 2024 Kasko Vuosaari

Osa-alue 2: 2024 Kasko Vartiokylä

Osa-alue 3: 2024 Kasko Mellunkylä

Kiinteistöhoitopalveluja koskeva sopimus tehdään seuraavin ehdoin:

Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 14.10.2024 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimiala allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen. Sopimus on voimassa 31.10.2027 asti, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jos sitä ei ole irtisanoitu 31.7.2027 mennessä.

Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankintasopimusta ei voida tehdä, ennen kuin tarjoaja on toimittanut hankintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukaiset rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoaja jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan kaikkien osa-alueiden osalta yhteensä vuosittain enintään 1 200 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt.

### Esittelijän perustelut

Taustaa



Kaupunkiympäristön toimialalla on käynnissä hallinnoimiensa kohteiden kiinteistöhoitosopimusten uudistaminen sopimusasiakirjojen osalta sekä huolto-ohjelmien ja palvelukirjaston uudistaminen voimassa olevan KiinteistöRYLLin mukaiseksi.

Kohteet tullaan ryhmittelemään uudelleen nykyisiä kiinteistöhoitopalvelujen korituksia pienempiin kokonaisuuksiin (osa-alueisiin) alueellisin ja toimialakohtaisin perustein.

#### Hankinnan perustiedot

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut itäisen suurpiirin alueella sijaitsevien, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä olevien, kohteiden kiinteistöhoitopalveluja koskevan kilpailutuksen. Hankintaan sisältyy 79 kohdetta.

Tarjouslomakkeissa on näiden lisäksi nimetty optioina 19 kpl tiedossa olevia muita mahdollisia tulevia kohteita, joita ei tämän kilpailutuksen tässä vaiheessa hinnoitella, eivätkä ne siten vaikuta tarjousten vertailuhintaan.

Hankinnan kohteet on jaettu 3 eri osa-alueeseen alueellisin perustein.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi (1) toimittaja / osa-alue, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella tarjouspyynnössä mainitun kohteen kiinteistöhoitopalveluja (kuten kiinteistöjen yleishoito, tekniset huoltopalvelut, energianhallintapalvelut, ulkoalueiden hoitopalvelut ja LVISA-vika- ja hälytyspalvelut) koskeva sopimus. Kunkin kohteen sisältämät kiinteistöhoitopalvelut on esitetty sähköisissä huolto-ohjelmissa ja osa-aluekohtaisissa hintatarjouslomakkeissa.

Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 14.10.2024 ja on voimassa 31.10.2027 asti, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jos sitä ei ole irtisanottu 31.7.2027 mennessä.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan kaikkien osa-alueiden osalta yhteensä vuosittain enintään 1 200 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt.

Kohdeluettelo on liitteessä 7.

#### Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palvelu-



hankintaa koskeva hankintailmoitus ”2024 Kiinteistönhoitopalvelut; Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan itäisen suurpiiriin alue” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 11.6.2024.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kaupunkiympäristön toimialan käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien noudettavissa.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 15.7.2024 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti kaksi (2) tarjoajaa: ISS Palvelut Oy ja Palmia Oy.

Tarjouksista yksi (1) koski osa-aluetta 1, kaksi (2) osa-aluetta 2 ja yksi (1) osa-aluetta 3.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä ja ESPD-lomakkeella esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyyntö on liitteenä 5 ja ESPD-lomake liitteenä 6.

#### Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Molempien tarjoajien tarjoukset täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset ja ovat tarjouspyynnön mukaisia.

#### Tarjousten vertailu

Tarjouksen vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus, josta laadun osuus on 50 % ja hinnan 50 %.

#### Laadunarviointi

Laadunarvioinnissa käsiteltiin molempien tarjoajien tarjoukset. Tarjouspyynnön liitteinä olevilla palautettavilla laadunarviointikaavakkeilla ilmoitettiin, että laadunarvioinnissa huomioidaan vain tarjoajan kyseisellä kaavakkeella ilmoittamat tiedot.

Laadunarviointikriteerit ovat kaikissa osa-alueissa samat.



22.08.2024

Asia/3

Hankintayksikön edustajista koostunut arviointiryhmä antoi tarjouksille laatupisteet laadunarviointikaavakkeella esitetyn pisteytyksen mukaisesti.

Laadunarviointikriteerit liitteenä 1 ja laadunarviointitaulukko liitteenä 2.

## Hintatarjoukset

Hintatarjoukset annettiin osa-alueittain kiinteinä arvonlisäverottomina kuukausiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen kiinteistönhoitopalveluista (kuten kiinteistöjen yleishoito, tekniset huoltopalvelut, energianhallintapalvelut, ulkoalueiden hoitopalvelut ja LVISA-vika- ja hälytyspalvelut), sekä arvonlisäverottomina, hankintamäärällään painotettuina, tuntiveloitus- ja yksikköhintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

Kunkin kohteen sisältämät kiinteistönhoitopalvelut on esitetty osa-aluekohtaisissa hintatarjouslomakkeissa ja sähköisissä huolto-ohjelmissa.

Tarjosten vertailuhinnat muodostuvat osa-alueittain kohteittain tarjottujen kiinteiden kuukausiveloitushintojen \* 12 kk sekä hankittavalla määrällään kerrottujen yksikköhintojen \* kohteiden määrän summasta.

Tarjouslomakkeissa nimetyt mahdollisia optiokohteita ei tämän kilpailutuksen tässä vaiheessa hinnoitella, eikä niitä huomioida yksikköhintojen vertailuhintojen laskentakaavojen kohteiden määrissä, eivätkä ne siten vaikuta tarjosten vertailuhintaan.

Hintavertailutaulukko liitteenä 3.

## Laadun ja hinnan arviointi

Tarjosten vertailussa käytettävät hintapisteet muodostuvat siten, että vertailuhinnaltaan halvin tarjous (a) saa 50 hintapistettä. Muiden tarjosten hintapisteet muodostuvat näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla  $a/b*50$  pistettä.

Tarjosten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat tarjosten laatupisteistä siten, että parhaat laatupisteet (c) saanut tarjous saa 50 laatupistettä. Muiden tarjosten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat näiden laatupisteistä (d) kaavalla  $d/c*50$  pistettä.

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen vertailussa käytettävistä yhteenlasketuista hintapisteistä ja laatupisteistä siten, että parhaat yhteenlasketut pisteet (x) saanut tarjous saa 100 pistettä. Muiden tar-



jousten vertailupisteet muodostuvat näiden tarjouksen vertailussa käytettävistä yhteenlasketuista hinta- ja laatupisteistä (y) kaavalla  $y/x \cdot 100$ .

Hinta-laatu vertailutaulukko on liitteenä 4.

### Sopimuskumppanin valinta

Kiinteistöhoitopalveluja koskevat sopimukset tehdään osa-alueittain kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa:

Osa-alue 1: 2024 Kasko Vuosaari

Osa-alue 2: 2024 Kasko Vartiokylä

Osa-alue 3: 2024 Kasko Mellunkylä

Sopimuskumppaniksi hyväksytyn osalta on tarkastettu Helsingin kaupungin harmaan talouden torjuntaohjeen mukaiset selvitykset

Ennen mahdollisen hankintasopimuksen tekemistä tarkastetaan vielä hankintalain mukaiset poissulkemisperusteet tarjoajan toimittamien rikosrekisteriotteiden perusteella.

### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.12.2023 § 700 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus yli kolmen (3) miljoonan euron hankinnoissa. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 84081

jari.kitunen(a)hel.fi

Antti Saarnio, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34009

antti.i.saarnio(a)hel.fi

Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 43148

maarit.johansson(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko



22.08.2024

Asia/3

3	Hintavertailutaulukko
4	Vertailutaulukot Hinta-laatu
5	Tarjouspyyntö
6	ESPD-lomake
7	Kohdeluettelo

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7