



## § 17

### Rakennusten kuntoarvioita koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2024 – 2026 (optiokausi 1 + 1 vuotta)

HEL 2023-012732 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeutti teknisen johtajan tekemään rakennusten kuntoarvioita koskevat puitesopimukset seuraavien tarjoajien kanssa sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

1. Ryhmittymä KAHAS: Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy, Insinööritoimisto Korrate Oy, HepaConsulting Lukkari Oy, Atstek Oy, MHL Investment Oy, Sisäilmatekniikka Oy ja Rakennuspalvelu Jenni Oy
2. Raksystems Insinööritoimisto Oy
3. Ideastructura Oy
4. Sitowise Oy

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto sulki A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n tarjouskilpailusta, koska A-Insinöörit Suunnittelu Oy ei täyttänyt tarjouskilpailussa tarjoajien soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto sulki Ryhmittymän Korjauspartnerit Helsinki Oy ja Korjauspartnerit Turku Oy tarjouskilpailusta, koska Ryhmittymä Korjauspartnerit Helsinki Oy ja Korjauspartnerit Turku Oy ei täyttänyt tarjouskilpailussa tarjoajien soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 6 000 000 euroa (enimmäisarvo 7 000 000 euroa).

Puitesopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu, kuitenkin aikaisintaan 1.3.2024. Sopimus päättyy 28.2.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella yhden (1) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää myöhemmin erikseen, ottaako se optiokauden käyttöön.



08.02.2024

Puitesopimus 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.

Puitesopimus ei sisällä määräostovelvoitetta eikä tuota konsultille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

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.

## Käsittely

Esteelliset: Martin Aalto (hallintolain 28 §:n 1 momentin 4 kohta)

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Riitta Karjalainen, johtava sisäilma-asiantuntija, puhelin: 09 310 37598  
riitta.karjalainen(a)hel.fi  
Anna Saarinen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 33196  
anna.saarinen(a)hel.fi  
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 39163  
katri.kuusinen(a)hel.fi  
Anniina Tolonen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 37438  
anniina.tolonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Laadunarviontitaulukko
- 2 Vertailutaulukko
- 3 Pisteytyskriteerit

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

### Otteen liitteet

Esiteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



Kymp, Hankintapalvelut Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan perustiedot

Puitejärjestelyllä hankitaan erityyppisiä rakennusten kuntoarvioita. Kuntoarviot voivat pitää sisällään esimerkiksi rakennuslupaa, myyntiä tai kunnossapidon suunnittelua varten tehtäviä kuntoarvioita, riskikartoituksia ja ennakoivia selvityksiä olemassa oleviin kiinteistöihin.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 28.2.2026 saakka. Sopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella 1 vuoden pituisella optiokaudella.

Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina varsinaisen sopimuskauden ajaksi.

Tätä hankintasopimusta ei ole jaettu osiin, koska hankinta on palvelukokonaisuus, jonka jakaminen tekisi sopimuksen toteuttamisesta teknisesti liian vaikeaa.

Puitejärjestelyyn valitaan neljä (4) sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

### Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 21.11.2023 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2023-012732. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on 22.11.2023 julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

### Saadut tarjoukset

Määräaikaan 3.1.2023 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti 11 tarjoajaa:



- AFRY Buildings Finland Oy
- A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Ryhmittymä KAHAS: Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy, Insinööritoimisto Korrate Oy, HepaConsulting Lukkari Oy, Atstek Oy, MHL Investment Oy, Sisäilmatekniikka Oy ja Rakennuspalvelu Jenni Oy
- FCG Finnish Consulting Group Oy
- Granlund Oy
- Ideestructura Oy (käyttää voimavarayksikköä)
- Ryhmittymä Korjauspartnerit Helsinki Oy ja Korjauspartnerit Turku Oy
- Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Sitowise Oy
- Sweco Finland Oy (käyttää voimavarayksikköä)
- WSP Finland Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi ja tarjousten tarkastus

Hankintalain 74 §:n mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta. Jos tarjouksessa olevat tiedot tai asiakirjat ovat puutteellisia tai virheellisiä taikka jotkut asiakirjat tai tiedot puuttuvat, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Edellytyksenä on, että menettelyssä noudatetaan 3 §:n mukaisesti tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatteita.

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

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

Tarjouspyynnön ESPD-lomakkeella edellytettiin mm., että ”Tarjoajan tulee nimetä kuntoarvioitsijan tehtäviin yksi (1) sähkötekniikan kuntoarvioitsija.”

Tarkastusvaiheessa todettiin, että A-Insinöörit Oy oli nimennyt 1. sähkötekniikan kuntoarvioitsijaksi henkilön, joka oli toisen yrityksen palve-



luksessa. Tarjoaja ei ollut ESPD-lomakkeella tai tarjouksessaan ilmoittanut käyttävänsä muiden yritysten voimavaroja tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimukset täyttääkseen. Tarjouksessa tarjoaja oli ilmoittanut käyttävänsä alihankkijaa mutta ei voimavarayksikköä. Yritys ei ollut toimittanut tarjouksensa liitteenä voimavarayksikön eikä ryhmittymän ESPD-lomaketta.

Tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi hankintayksikkö ei ole voinut pyytää täsmennystä eikä antaa mahdollisuutta muuttaa tarjousta tarjousajan päättymisen jälkeen niin olennaisesti, että tarjoaja voisi vasta tarjousajan jälkeen ilmoittaa käyttävänsä voimavarayksikköä tai muodostavansa ryhmittymän toisen yrityksen kanssa tai että tarjoaja voisi vasta tarjousajan jälkeen toimittaa tarjouksesta kokonaan puuttuneen ESPD-lomakkeen voimavarayksikön osalta. Voimavarayksikön tai ryhmittymän jäsenen ESPD-lomakkeen puuttuminen tarjouksesta tarkoittaa sitä, että tarjoajan soveltuvuuden arvioiminen ei ole ollut mahdollista.

Näin ollen A-Insinöörit Suunnittelu Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi.

Tarkastusvaiheessa todettiin, että Ryhmittymä Korjauspartnerit Helsinki Oy ja Korjauspartnerit Turku Oy oli tarjouksessaan ilmoittanut tekevänsä tarjouksen ryhmittymänä ja toimittanut tarjouksen liitteenä selvityksen ryhmittymästä. Tarjouspyynnössä oli ohjeistettu, että mikäli tarjouksen jättää ryhmittymä, tulee jokaisen ryhmittymään kuuluvan yrityksen täyttää oma ESPD-lomake. Tarjouksen ryhmittymän edustajana tarjouspalvelussa jättänyt Korjauspartnerit Helsinki Oy, ei ollut kuitenkaan omalle ESPD-lomakkeelleen ilmoittanut osallistuvansa hankintamenettelyyn yhteistyössä muiden kanssa eli ryhmittymänä, eikä ESPD-lomaketta oltu toimitettu toisen ryhmittymän jäsenen osalta.

Tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi hankintayksikkö ei ole voinut pyytää täsmennystä eikä antaa mahdollisuutta muuttaa tarjousta tarjousajan päättymisen jälkeen niin olennaisesti, että tarjoaja voisi vasta tarjousajan jälkeen toimittaa tarjouksesta kokonaan puuttuneen ESPD-lomakkeen ryhmittymän jäsenen osalta. Ryhmittymän jäsenen ESPD-lomakkeen puuttuminen tarjouksesta tarkoittaa sitä, että tarjoajan soveltuvuuden arvioiminen ei ole ollut mahdollista.

Näin ollen Ryhmittymä Korjauspartnerit Helsinki Oy ja Korjauspartnerit Turku Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi.



Kaikki muut tarjoajat ovat toimittaneet vaaditut selvitykset tarjouspyynnön mukaisesti ja täyttävät tarjouksessaan ilmoittamiensa tietojen mukaan asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Kaikki muut 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 laatutekijöiden perusteella.

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena on paras hinta-laatusuhde seuraavasti:

- hinta, painoarvo 35 %
- laatu, painoarvo 65 %

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteenä olevista vertailu- ja laadunarviointitaulukoista sekä laadun pisteytyskriteereistä.

Tarjoushinnat ilmoitettiin tarjouspyynnön syöttölomakkeella yksikköhintoina. Tarjouksen vertailuhinta muodostuu hankittavalla määrällään kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Laatutekijät oli esitetty tarjouspyynnön liitteenä olevilla laadunarviointilomakkeella sekä laadun pisteytyskriteereissä. Tarjoajan tuli täyttää laadunarviointilomake ja ladata se tarjouksen liitteeksi.

Tarjousten vertailussa käytettävät hintapisteet muodostuvat siten, että halvin tarjous (a) saa 35 hintapistettä. Muiden tarjousten hintapisteet muodostuvat näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla  $a/b \cdot 35$ .

Tarjousten vertailussa käytettävät laadun vertailupisteet muodostuvat tarjousten laatupisteistä siten, että laadunarvioinnissa parhaat laatupisteet (c) saanut tarjous saa 65 laadun vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailussa käytettävät laadun vertailupisteet muodostuvat näiden laatupisteistä (d) kaavalla  $d/c \cdot 65$ .

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



pistettä. Muiden tarjousten pisteet muodostuvat näiden yhteenlaske-  
tuista hinta- ja laatuasteista (y) kaavalla  $y/x \cdot 100$ .

Puitesopimustoimittajiksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmat  
tarjoukset jättäneet tarjoajat seuraavasti:

- Ryhmittymä KAHAS: Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy, Insinööritoimisto Korraste Oy, HepaConsulting Lukkari Oy, Atstek Oy, MHL Investment Oy, Sisäilmatekniikka Oy ja Rakennuspalvelu Jenni Oy
- Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Ideastructura Oy
- Sitowise Oy

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

#### Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Toimeksiannot tilataan kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisen  
prosenttijakauman perusteella. Prosenttijakauma muodostuu seuraavasti:  
tarjoajan saamat vertailupisteet / kaikkien puitejärjestelyyn valittujen  
tarjoajien yhteenlasketut vertailupisteet \* 100%. Prosenttijakauma on  
käytännössä mahdotonta saada toteutumaan täysin tarkasti  
sopimuskauden aikana. Prosenttijakauman toteumassa voi siten olla  
vaihtelua +/- 5 % -yksikköä / toimittaja.

Prosenttiosuus kuvaa tilausten euromääräistä jakaumaa, ei tilausten  
lukumäärän jakaumaa.

Toimittajakohtainen prosenttijakauma ilmenee liitteenä olevasta vertailutaulukosta.

Prosenttijakauman mukaisesta toimeksiantojen tilaamisesta voidaan  
poiketa sopimusehdoissa mainituilla perusteilla.

#### 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  
(19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten  
ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan  
euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten  
ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään  
hankinnasta.



08.02.2024

Asia/7

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Riitta Karjalainen, johtava sisäilma-asiantuntija, puhelin: 09 310 37598  
riitta.karjalainen(a)hel.fi  
Anna Saarinen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 33196  
anna.saarinen(a)hel.fi  
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 39163  
katri.kuusinen(a)hel.fi  
Anniina Tolonen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 37438  
anniina.tolonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laadunarviontitaulukko
- 2 Vertailutaulukko
- 3 Pisteytyskriteerit

Oheismateriaali

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Palvelukuvaus
- 3 Sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

Kymp, Hankintapalvelut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1  
Liite 2

Esitysteksti