



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

79 §

Kiinteistötransaktioiden asiantuntija- ja neuvontapalveluiden puitejärjestely 1.8.2024-31.7.2026 (optiokausi 1.8.2026-31.7.2028)

HEL 2024-000017 T 02 08 02 00

Päätös

Maankäyttöjohtaja hyväksyi kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja päätti, että seuraavien tarjoajien kanssa tehdään kiinteistötransaktioiden asiantuntija- ja neuvontapalveluita koskevat puitesopimukset osa-aluekohtaisesti.

Osa-alue 1: Kiinteistökonsultointi

1. Conmer Oy
2. Arctos Advisors Oy
3. Granlund Oy

Osa-alue 2: Kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto

1. Deloitte Oy
2. Newsec Advisory Finland Oy
3. Jones Lang LaSalle Finland Oy

Osa-alue 3: Juridinen asiantuntijapalvelu

1. Deloitte Oy
2. BDO Oy
3. Valu Partners Asianajotoimisto Oy

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä Advium Corporate Finance Oy:n tarjouksen hankinnan osa-alueella 2 ”Kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto” hinnaltaan poikkeuksellisen alhaisena.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 2 200 000 euroa ja enimmäisarvo 2 750 000 euroa.

Puitesopimus tulee voimaan, kun puitesopimus on allekirjoitettu. Puitesopimus päättyy 31.7.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta yhdellä kahden (2) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvan optiokauden.

Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen puitesopimuksen. Puitesopimus voidaan tehdä aikaisin-



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

taan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katso-
taan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Puitesopimus ei sisällä määrästovelvoitetta eikä tuota palveluntuotta-
jalle yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

Puitesopimusta ei voida tehdä ennen kuin tarjoaja on toimittanut han-
kintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukaiset
rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoajaa
jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

Päätöksen perustelut

Hankinnan perustiedot

Puitejärjestelyllä hankitaan kaupunkiympäristön toimialan käyttöön kor-
keatasoista, syvää ja laaja-alaista, sekä teoreettista että käytännön
asiantuntemusta erilaisiin ja eri kokoluokan kiinteistökehitystehtäviin,
kiinteistöjen kilpailutuksiin ja kiinteistötransaktioiden neuvontapalvelui-
hin sekä kiinteistösopimuksiin liittyviin juridisiin toimeksiantoihin.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tar-
jousten perusteella puitesopimukset 31.7.2026 saakka. Sopimuksia on
mahdollista jatkaa kahdella optiovuodella.

Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina varsinaisen sopimuskaun-
den ajaksi.

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

Osa-alue 1: Kiinteistökonsultointi

Osa-alue 2: Kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto

Osa-alue 3: Juridinen asiantuntijapalvelu

Tarjoaja on voinut antaa tarjouksen haluamistaan osa-alueista. Puite-
järjestelyn kuhunkin osa-alueeseen valitaan kolme (3) sopimustoimitta-
jaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan
30.4.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-000017. Hankinta on
toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun
lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-
kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

Hankinnasta on 2.5.2024 julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 31.5.2024 klo 12.00 mennessä tarjouksen jätti 14 tarjoajaa:

Advium Corporate Finance Oy (osa-alue 2)
A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy (osa-alue 1)
Arctos Advisors Oy (osa-alue 1)
BDO Oy (osa-alue 3)
CAPEX advisors Oy (osa-alue 1)
Conmer Oy (osa-alue 1)
Deloitte Oy (osa-alueet 2 ja 3)
Granlund Oy (osa-alue 1)
Jones Lang LaSalle Finland Oy (osa-alueet 1 ja 2)
KPMG Oy Ab (osa-alue 3)
Newsec Advisory Finland Oy (osa-alueet 1 ja 2)
Properta Asianajotoimisto Oy (osa-alue 3)
Rapp Valvontakonsultit Oy (osa-alue 1)
Valu Partners Asianajotoimisto Oy (osa-alue 3)

Hankinnan osa-alueella 1 "Kiinteistökonsultointi" kaksi tarjouksista olivat tarjoushinnaltaan täysin samat, eikä tarjouspyynnössä ollut määritelty tarjouksiin perustuvaa menettelytapaa tasahintaisten tarjousten varalle. Tämän perusteella järjestettiin arvonta palveluntuottajan valinnasta hankinnan osa-alueella 1 "Kiinteistökonsultointi" sijasta 3. Granlund Oy:n ja Rapp Valvontakonsultit Oy:n kesken 19.6.2024 kaupunkiympäristön toimialan toimitalolla. Arvonnasta tuloksena puitesopimus-toimittajaksi hankinnan osa-alueella 1 sijalle 3. valittiin Granlund Oy. Arvonnasta laadittiin arvontapöytäkirja.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

Kaikki tarjoajat täyttävät tarjouksessaan ilmoittamiensa tietojen mukaan asetetut soveltuvuusvaatimukset.



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin palvelulle asetetut pakolliset vähimmäisvaatimukset osa-alueittain.

Hankintayksikkö havaitsi tarjouksia tarkistaessaan, että Advium Corporate Finance Oy:n tarjoamat hinnat olivat hankintayksikön näkemyksen mukaan poikkeuksellisen alhaiset hankinnan osa-alueella 2 ”Kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto”.

Hankintayksikkö pyysi Advium Corporate Finance Oy:ltä selvitystä hankinnan osa-alueen 2 ”Kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto” asiantuntijan välityspalkkioprosentista sekä tuntihinnasta. Advium Corporate Finance Oy vetoaa antamassaan selvityksessä muun muassa siihen, että tarjous on laadittu kokonaisuutena, painottuen suurempiin transaktioihin, jotka tarjoajan mukaan tuottavat eniten lisäarvoa. Arvotaan pienemmät transaktiot ovat kuitenkin olennainen osa hankinnan kohteena olevaa palvelua sekä tarjouksen kokonaishinnoittelua.

Tarjouksen kokonaisarvion perusteella hintapoikkeamat ovat olennaisia eikä Advium Corporate Finance Oy:n toimittama selvitys selitä riittävästi poikkeuksellisen alhaista hintatasoa.

Hankintalain (1397/2016) 96 §:n mukaan hankintayksikkö voi hylätä hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden hinnaltaan tai kustannuksiltaan poikkeuksellisen alhaisen tarjouksen, jos tarjoajan antama selvitys ja muu toimitettu näyttö ei tyydyttävästi selitä tarjottujen hintojen tai kustannusten alhaista tasoa.

Edellä mainituin perustein sekä hankinnan asianmukaiseen toteuttamiseen liittyvien riskien välttämiseksi hankintayksikkö katsoo, että sillä on perusteltu syy hylätä Advium Corporate Finance Oy:n tarjous hankinnan osa-alueella 2 ”Kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto” poikkeuksellisen alhaisen hinnan vuoksi.

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

Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena on halvin hinta. Kaikki soveltuvuusvaatimukset täyttävät tarjoajat hyväksytään tarjouskilpailuun ja osa-alueet vertaillaan omana kokonaisuutena. Hankintaa koskevat laatutekijät on otettu huomioon asetetuissa vähimmäisvaatimuksissa.



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

Osa-alueella 1 ja 3 vertailuhintana käytetään osa-alueelle tarjottua tuntihintaa. Tarjoajan vertailuhinta muutetaan hintapisteiksi kaavalla: pienin annettu vertailuhinta / tarjottu vertailuhinta * 100. Hintapisteet lasketaan kolmen (3) desimaalin tarkkuudella.

Osa-alueella 2 pyydettiin ilmoittamaan välityspalkkio seuraavasti:

- velaton kauppahinta (toteutunut kauppa) yli yksi (1) miljoonaa euroa, maksimipisteet 50 (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) * maksimipisteet
- velaton kauppahinta (toteutunut kauppa) yli kymmenen (10) miljoonaa euroa, maksimipisteet 30 ((pienin annettu arvo / tarjottu arvo) * maksimipisteet)
- tuntihinta euroa/tunti, muut tehtävät erikseen sovitusti, maksimipisteet 20 (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) * maksimipisteet

Pistemäärän perusteella tarjoajat asetetaan etusijajärjestykseen suurimmasta pistemäärästä pienempään.

Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Osa-alueilla 1 ja 3 kullekin palveluntuottajalle kohdennetaan toimeksiantoja osa-aluekohtaisten prosenttilukujen mukaisessa suhteessa. Prosenttiosuudet lasketaan osa-alueittain kaikkien tilaajien tilausten euromääräisestä kokonaisarvosta seuraavasti:

1. sija 60 - 40 %
2. sija 35 - 25 %
3. sija 25 - 15 %

Prosenttijakauman mukaisesta järjestyksestä voidaan poiketa sopimuksessa määritellyissä tilanteissa.

Osa-alueella 2 toimeksiannot tilataan ensisijaisesti kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisessa järjestyksessä ensimmäisenä olevalta palveluntuottajalta.

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

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



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

19.12.2023 § 700 mukaan maankäyttöjohtajalla on hankintavaltuudet enintään 3 000 000 euron suuruisiin hankintoihin. Maankäyttöjohtaja on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Lisätiedot

Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | Vertailutaulukko |
| 2 | Arvontapöytäkirja |

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Osa-alueen 1 tarjoajat

Osa-alueen 2 ja 3 tarjoajat

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 79 §.

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:



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

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.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton 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 arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

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 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.



05.07.2024

Maankäyttöjohtaja

Reetta Putkonen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.07.2024.