



§ 89

Kiinteistöhoitopalvelut, kori 5

HEL 2021-007845 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Talosyke Oy:n tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä nimetyille henkilöille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilaomaisuusyksikön yksikön päällikön tekemään tarjouspyynnössä mainittujen viidenkymmenen (55) kohteen kiinteistöhoitopalveluja ja kahden (2) kohteen ulkoalueiden hoitopalveluja koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa.

Kiinteistöhoitopalveluja koskevat sopimukset tehdään seuraavin ehdoin:

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 1.1.2022 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimiala allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan vuosittain 1 000 000 euroa (alv 0 %) sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt. Hankinnan arvon 4:lle vuodelle arvioidaan olevan yhteensä 4 000 000 euroa (alv 0%).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Laadunarviointikriteerit



07.10.2021

2	Laadunarviointitaulukko
3	Hintavertailutaulukko
4	Hinta-laatu vertailutaulukko
5	Kohdeluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti
	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5

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 kuvatun 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 kilpailuilla 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 5 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 korjako on muodostettu ottaen liikevaihdon lisäksi huomioon erityisesti maantieteellinen alue sekä muun muassa nykyisten kaupungin sisäisten sopimusten kesto ja asiakasvirasto.

Sopimukseen sisältyvät hankinnat

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tarkoitettujen kiinteistöhoitopalvelujen korin 5 kilpailutuksen, joka sisältää viisikymmentäseitsemän (57) kohdetta.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi (1) toimittaja, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella kaikkien tarjouspyynnössä mainittujen kohteiden kiinteistöhoitopalveluja (kiinteistöjen yleishoito, tekniset huolto- ja palvelut, energianhallintapalvelut, ulkoalueiden hoitopalvelut ja LVISA-vika- ja hälytyspalvelut) koskeva toistaiseksi voimassa oleva sopimus.

Tarjouspyynnössä mainittiin, että hankintayksikkö pidättää itsellään oikeuden sisällyttää tai poistaa tästä hankinnasta vaihtoehtoisesti kaikkien tai vain osan hintatarjouslomakkeen kohdeluettelon riveillä 54-61



mainittujen kahdeksan (8) kohteen kiinteistöhoitopalveluista, ulkoalueiden hoitopalveluja lukuun ottamatta, johtuen kaupungin sisäisestä organisoitumisesta.

Näistä kahdeksasta (8) kohteesta tähän hankintaan sisältyy liitteessä 5 "Kohdeluettelo" eriteltyjen kuuden (6) kohteen (rivit 54-57 ja 60-61) kiinteistöhoitopalvelut ja kahden (2) kohteen (rivit 58-59) osalta vain ulkoalueiden hoitopalvelut.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan vuosittain 1 000 000 euroa (alv 0 %), sisältäen myös mahdolliset erikseen laskutettavat työt. Hankinnan arvon 4:lle vuodelle arvioidaan olevan yhteensä 4 000 000 euroa (alv 0%).

Kohdeluettelo on liitteenä 5.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus "Kiinteistöhoitopalvelut, kori 5" TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 3.7.2021.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin hankintayksikön käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internetsivun 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 Vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Sopimustoimittajaksi valituilla tarjoajilla on oltava koko sopimuskannan kattava yritystoiminnan vastuuvakuutus, jonka tulee olla riittävä suhteessa palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin.

Tarjoajalla tulee olla käytössään palvelukuvauksessa esitetyn sähköisen huoltokirjaohjelman käyttämiseen tarvittavat tietotekniset laitteet ja



tarjoajan on sitouduttava käyttämään sähköistä huoltokirjajärjestelmää palvelukuvauksessa tarkoitetulla tavalla ja laajuudessa.

Kiinteistöhoitopalvelujen (osa-alue 1) tarjoajalle asetetut muut vaatimukset:

- tarjoajan kahden (2) viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksissä liikevaihdon on oltava vähintään 1 000 000 euroa / tilikausi.

- 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 sekä suomen kielen taitoa. Henkilön koulutusta ja työkokemusta koskevat tiedot tuli ilmoittaa laadunarviointikaavakkeella.

- tarjoajalla on oltava sopimuksen mukaisten kiinteistöhoitotehtävien tavoitteenmukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamiseksi, myös loma-aikoina ja mahdollisissa sairastumis-, tms. häiriötilanteissa, käytössään vähintään kaksikymmentä (20) nimettyä henkilöä, joista vähintään yhdellä* tulee olla sähköalan koulutus ja vähintään yhdellä* LVI-alan koulutus. *Sähkö- ja LVI-alan koulutus tulee olla eri henkilöillä. Nimetyiltä kahdeltakymmeneltä (20) kiinteistöhoitotehtäviä suorittavilta henkilöiltä edellytetään joko ammatillista peruskoulutusta (esim. vähintään kiinteistöhoitajan, teknisen kiinteistöhoitajan tai rakennus- tai talotekniikan alan perustutkinto) ja vähintään kolmen (3) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitoalan teknisistä huoltotehtävistä tai vaihtoehtoisesti vähintään viiden (5) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitoalan teknisistä huoltotehtävistä sekä suomen kielen taitoa. Sähkö- ja LVI-alan koulutuksen omaavien henkilöiden koulutusta ja työkokemusta koskevat tiedot tuli ilmoittaa laadunarviointikaavakkeella.

- tarjoajan tulee nimetä energiahallinnan yhdyshenkilön tehtäviin yksi (1) henkilö, jonka tulee täyttää seuraavat vaatimukset: oltava ammatillinen koulutus vähintään yhdeltä (1) rakennus- tai talotekniikan alalta ja vähintään viiden (5) vuoden työkokemus kiinteistöhoitoalan tehtävistä ja jotka ovat sisältäneet energiahallintatehtäviä sekä oltava suomenkielentaitoinen. Osoittaakseen ammattitaitonsa, tulee nimetyn energiahallinnan yhdyshenkilön suorittaa hyväksytysti internetin verkkosivulla ympäristöosaava.fi kiinteistöhoitotoiminnan ammattilaisille suunnattu osaamistesti. Henkilön koulutusta ja työkokemusta koskevat tiedot tuli ilmoittaa laadunarviointikaavakkeella.

- laadunarviointikaavakkeessa ilmoitettiin, että tarjoajan on nimettävä laadunarviointikaavakkeella henkilö jokaiseen laadunarviointikaavakkeella olevaan kohtaan (paitsi viheralueiden hoidosta vastaavan henki-



lön kohdalle) ja yhden henkilön voi nimetä vain yhteen tehtävään ja kohtaan.

- tarjoajan tulee esittää referensseinä kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2018 tai sen jälkeen päättynyttä kiinteistöhuoltoa koskevaa sopimusta, joissa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastannut kiinteistöhuoltopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan. Kuhunkin referenssiin on pitänyt sisältyä vähintään kiinteistöjen yleishoitopalvelut (YH), tekniset huoltopalvelut (TH), hälytyspalvelut (PÄ) ja ulkoalueiden hoitopalvelut (UH).

- kiinteistönhoidon kaluston vaatimuksena on Euro 6 -tasoinen ajokalu, joka täyttää henkilö- ja pakettiautojen osalta palvelukuvauksessa esitetyt päästöluokitukset. Työkoneiden on oltava vähintään Stage III B tasoista ja toiminnassa käytettävien pienkoneiden (teho \leq 4 kW) tulee olla sähkökäyttöisiä, niiltä osin kuin sähkökäyttöisiä koneita on markkinoilla saatavilla.

- tarjoajalta edellytetään kestävän kehityksen ja ympäristövaikutusten huomioimista palvelun tuottamisessa. Tarjoajan tulee ladata selvitys kestävän kehityksen ja ympäristövaikutusten huomioimisesta toiminnassaan. Tarjoajalla edellytetään olevan käytössään vähintään ympäristösuunnitelma, jossa tarjoaja 1) asettaa ympäristötavoitteet, 2) toteuttaa toimenpideohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi ja 3) seuraa säännöllisesti tavoitteiden saavuttamista.

- sopimustoimittajaksi valitun tarjoajan on sitouduttava osana sopimusta työllistämään sopimuskauden aikana 2 heikossa työmarkkina-
asemassa olevaa henkilöä vähintään 9 kuukaudeksi työssäoloehdon täyttävään työsuhteeseen (vähintään 18 tuntia/viikossa) tai vaihtoehtoisesti ammatilliseen tutkintoon johtavaan oppisopimussuhteeseen.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 27.8.2021 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti viisi (5) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Talosyke Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnössä nimetyille henkilöille asetettuja vähimmäisvaatimuksia, koska työnjohtajan ja



energiahallinnan yhdyshenkilön tehtäviin oli nimetty sama henkilö. Tarjouspyynnön mukaan henkilöt nimetään laadunarviointikaavakkeella, jossa oli ilmoitettu, että yhden henkilön voi nimetä vain yhteen tehtävään ja kohtaan. Näin ollen Talosyke Oy:n tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on liitteenä 6.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa laadun osuus on 50 % ja vertailuhinnan osuus 50 %.

Laadunarviointi

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

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

Laadunarviointikriteerit liitteenä 1 ja laadunarviointitaulukko liitteenä 2.

Hintatarjoukset

Hintatarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina kuukausiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen yleishoidosta, teknisistä huoltopalveluista, energiahallintapalveluista, ulkoalueiden hoidosta ja LVISA-vika- ja hälytyspalveluista sekä arvonlisäverottomina, hankintamäärällään painotettuina, tuntiveloitus- ja yksikköhintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

Tarjousten vertailuhinnat muodostuvat tarjottujen kiinteiden kuukausiveloitushintojen ja hankittavalla määrällä kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Hintavertailutaulukko on liitteenä 3.

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjousten vertailussa käytettävät hintapisteeet muodostuvat siten, että vertailuhinnaltaan halvin tarjous (a) saa 50 hintapistettä. Muiden tarjousten hintapisteeet muodostuvat näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla $a/b \cdot 50$ pistettä.



Tarjousten vertailussa käytettävät laatuasteet muodostuvat tarjousten laatuasteista siten, että parhaat laatuasteet (c) saanut tarjous saa 50 laatuasteetta. Muiden tarjousten vertailussa käytettävät laatuasteet muodostuvat näiden laatuasteista (d) kaavalla $d/c \cdot 50$ asteetta.

Tarjouksen vertailuasteet muodostuvat tarjouksen vertailussa käytettävistä yhteenlasketuista hintasteista ja laatuasteista siten, että parhaat yhteenlasketut asteet (x) saanut tarjous saa 100 asteetta. Muiden tarjousten vertailuasteet muodostuvat näiden tarjouksen vertailussa käytettävistä yhteenlasketuista hinta- ja laatuasteista (y) kaavalla $y/x \cdot 100$.

Hinta-laatu vertailutaulukko on liitteenä 4.

Sopimuskuupanin valinta

Hankintayksikkö esittää, että kiinteistönhoitopalvelujen korin 5 sopimus-toimittajaksi valitaan vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut yritys Palmia Oy.

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 11.5.2021 § 248 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on yleishankintavalta yli kolmen (3) miljoonan euron hankinnoissa. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hintavertailutaulukko
- 4 Hinta-laatu vertailutaulukko
- 5 Kohdeluettelo



07.10.2021

Asia/8

Oheismateriaali

1 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennukset ja yleiset alueet/Tilat