

## **248 § Kiinteistöpalveluiden puitesopimuskumppanin valinta vuosille 2019-2021 (optiot vuosille 2022 ja 2023)**

### **Päätösehdotus**

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. valita kiinteistöpalveluiden puitesopimuskumppaniksi ISS Palvelut Oy:n kahden vuoden sopimuskaudelle, johon sisältyy lisäksi kaksi optiovuotta, jotka voidaan ottaa käyttöön useammassa erässä
2. valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan puitejärjestelysopimuksen, tekemään siihen tarvittaessa pieniä tai teknisluontoisia muutoksia sekä päättämään optiovuosien käyttöönotosta
3. todeta, että sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erikseen allekirjoitettavalla puitesopimuksella

### **Käsittely**

Jäsenille lähetettiin liite 33 sähköpostilla 29.8.

Keskustelun jälkeen esittelijä poisti päätösehdotuksen kohdan 2) lopusta: "sekä päättämään optiovuosien käyttöönotosta".

### **Päätös**

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

- 1) valita kiinteistöpalveluiden puitesopimuskumppaniksi ISS Palvelut Oy:n kahden vuoden sopimuskaudelle, johon sisältyy lisäksi kaksi optiovuotta, jotka voidaan ottaa käyttöön useammassa erässä
- 2) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan puitejärjestelysopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa pieniä tai teknisluontoisia muutoksia
- 3) todeta, että sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erikseen allekirjoitettavalla puitesopimuksella.

### **Selostus**

#### **Hankinnan kohde, kokonaishinta ja sopimuskausi**

Hankinnan kohteena on kiinteistöpalvelukokonaisuus, johon liittyviä palveluita suoritetaan kaikkiaan 81 kohteessa. Optiona mukana ovat myös Helsingin seurakuntayhtymän konserniyhtiöt (16 kpl).

Palvelukokonaisuus koostuu managerointipalveluista ja yhdestätoista (11) manageroinnin alaisesta kiinteistöpalvelusta, jotka ovat:

1. Energiapalvelu
2. Kiinteistönhoito
3. Ilmanvaihtojärjestelmien huolto
4. Putkijärjestelmien huolto
5. Pumppaamo- ja kaivohuolto
6. Jäähdytysjärjestelmien huolto
7. Palo- ja pelastusjärjestelmien huolto
8. Vartiointi
9. Korjausmiespalvelu
10. Taloteknisten järjestelmien käyttö ja ylläpito
11. Viherhuolto

Kyseessä on hankinta, jossa palveluntuottaja vastaa kokonaisen kiinteistökannan manageroinnista sekä kokonaisvaltaisesta monipalvelutuotannosta. Valittava toimittaja vastaa hankinnan kohteena olevien kiinteistöjen managerointi- ja kiinteistöpalveluista siten, että sen vastuulla ovat päivittäiset, tavanomaiset ylläpitoon, laitteistojen vuosihuoltoihin ja kiinteistöiden akuutteihin tilanteisiin (esim. äkillinen vesivahinko) liittyvät tehtävät. Kohteiden määrä voi muuttua sopimuskaudella. Peruskorjaukset ja muut vastaavat laajemmat korjaukset, uusiminen, uudisrakentaminen tai vastaava ei kuulu tämän sopimuksen piiriin. Valittavalla toimittajalla on mahdollisuus käyttää tilaajan sopimustoimittajia siten, että tilauksissa toimitaan ja tilaajaa laskutetaan tilaajan oman sopimuksen ehdoin ja hinnoin. Mahdollisesta käytöstä tulee sopia tilaajan kanssa erikseen etukäteen.

Kyseessä on kokonaishankinta. Hankinnan arvioitu kokonaisarvo kahden vuoden sopimuskaudella on noin 3.250.000 euroa (alv. 0 %).

Sopimuskausi kestää 2 vuotta. Sopimuskausi alkaa aikaisintaan, kunnes hankintaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Halutessaan tilaaja voi jatkaa sopimusta 1+1 optiovuodella, tarvittaessa kahdessa erässä, ilman tarjouskilpailua tämän sopimuksen ehdoin ilman kilpailutusta. Optio on mahdollisuus jatkosopimukseen, jonka käyttämisestä tilaaja päättää erikseen ennen varsinaisen sopimuskauden päättymistä. Tilaaja ilmoittaa option käyttämisestä 6 kuukautta ennen sopimuskauden loppua. Mikäli tilaaja ei käytä optiota, päättyy sopimus ilman irtisanomisaikaa sovittuna päättymispäivänä. Mahdollisen optiokauden jälkeen sopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.

### **Hankintamenettely**

Kyseessä on puitejärjestely. EU-kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelyinä sähköisesti Clouidia-järjestelmällä. Tarjouspyyntö julkaistiin 3.7.2019, ja lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 24.7.2019 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta esitettiin kolme kysymystä, joihin vastattiin samaisella sivustolla.

## **Saadut tarjoukset**

Määräaikaan 7.8.2019 mennessä tarjouksia tuli kaksi, tarjoajina ISS Palvelut Oy (0906333-1) ja Lassila & Tikanoja Oyj (1680140-0).

## **Tarjoajien soveltuvuuden arviointi**

Molemmat tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

Tarjoajien soveltuvuuden todentamiseksi hankintayksikkö pyysi sähköpostitse vertailun perusteella valittavaksi esitettyä tarjoajaa toimittamaan tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimusten mukaiset selvitykset. Tarjoaja toimitti selvityksen, jonka perusteella hankintayksikkö totesi tarjoajan täyttävän tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimukset.

## **Tarjosten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi**

Molemmat tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

## **Tarjosten vertailu**

Tarjosten kokonaistaloudellisen edullisuuden valintaperusteena oli paras hinta-laatusuhde, jossa hinnan painoarvoksi oli määritelty 40 ja laadun painoarvoksi 60. Vertailuhinta koostui kuukausi-, kappale- ja tunti-hinnoista. Laatupisteitä tarjoajalla oli mahdollista saada seitsemästä ominaisuudesta: palveluntuottajan kokemus (maksimipisteet 20), managerin koulutus, kokemus ja osaaminen (maksimipisteet 15), vastuuhenkilöiden koulutus, kokemus ja osaaminen (maksimipisteet 5), toimintamalli (maksimipisteet 3), laatu (maksimipisteet 2,5), ympäristö (maksimipisteet 2,5) ja yleiskustannusprosentti (maksimipisteet 10).

Tarjosten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

## **Hankintapäätös ja -sopimus**

Vertailussa eniten pisteitä saanut, tarjoajan soveltuvuusvaatimukset täyttänyt ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättänyt, tarjoaja valitaan puitejärjestelyyn. Sopimustoimittajaksi valitaan ISS Palvelut Oy. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

## **Liitteet**

- 31 Kiinteistöpalvelut yleisesittely (käsittelyvaiheessa ei-julkinen, JulkL 7 § 2 mom)
- 32 Vertailutaulukko\_239574 (käsittelyvaiheessa ei-julkinen, JulkL 7 § 2 mom)
- 33 535 TarjousDokumentti\_1319964\_Kiinteistöpalvelut ISS (käsittelyvaiheessa ei-julkinen, JulkL 7 § 2 mom)

