

# *Kiinteistöpalveluiden hankinnan kilpailutuksen periaatteet*

YKN 30.3. ja YKV 27.4.

# Nykyinen sopimus

- Puitejärjestelyn voimassaolo: 01.11.2019 - 31.10.2023
- Palveluntuottaja: ISS Palvelut Oy
- Palveluita suoritetaan kaikkiaan 81 kohteessa, ja optiona mukana ovat myös Helsingin seurakuntayhtymän konserniyhtiöt (16 kpl). Kohteiden määrä voi muuttua sopimuskaudella.
- Palveluntuottaja vastaa kokonaisen kiinteistökannan manageroinnista sekä kokonaisvaltaisesta monipalvelutuotannosta
- Manageroinnin alaisia palveluita 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
- Palveluntuottaja vastaa hankinnan kohteena olevien kiinteistöjen managerointi- ja kiinteistöpalveluista siten, että sen vastuulla ovat päivittäiset, tavanomaiset ylläpitoon, laitteistojen vuosihuoltoihin ja kiinteistöjen akuutteihin tilanteisiin (esim. äkillinen vesivahinko) liittyvät tehtävät. Peruskorjaukset ja muut vastaavat laajemmat korjaukset, uusiminen, uudisrakentaminen tai vastaava ei kuulu tämän sopimuksen piiriin.

# *Muutoksia tulevassa sopimuksessa*

- Neljän vuoden määräaikaisesta puitejärjestelystä toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi
- Manageroinnin alaiset palvelut (muutokset punaisella):
  - 01 Ylläpito- ja energiapalvelu (yhdistetty nykyisen sopimuksen kaksi palvelupylvästä nrot 1. ja 10.)
  - 02 Kiinteistöhoito
  - 03 Ilmanvaihtojärjestelmien huolto
  - 04 Putkijärjestelmien huolto
  - 05 Pumppaamo- ja kaivohuolto
  - 06 Jäähdytysjärjestelmien huolto
  - 07 Palo- ja pelastusjärjestelmien huolto (osa-alueet 07a - 07h)
  - 08 Vartiointi
  - 09 Korjausmiespalvelu
  - 10 Sähköasentajapalvelu (vastaava kuin toimivaksi koettu korjausmiespalvelu)
  - ~~11 Viherruolto~~ (tarkoitus kilpailuttaa erillisenä kokonaisuutena yhdessä viherrakentamisen kanssa)
- Aiemmin erillisveloitettavia palvelupylväitä kuukausiveloitettaviksi
  - Ainakin savunpoisto- ja turvavalojärjestelmien huolto
- Konserniyhtiöt jäävät sopimuksen ulkopuolelle ja tekevät omat hankintansa

# *Kilpailutuksen aikataulu*

- Tarjouspyynnön julkaisu ja tarjousaika: touko-kesäkuu
- Tarjousten käsittely: kesä-heinäkuu
- Hankintapäätös: 17.8. YKN
- Sopimuksen allekirjoitus: syyskuu
- Sopimuskausi alkaa: 1.11.2023

# *Hankinnan kuvaus*

- Sopimuksen ennakoitu arvo (hankintalain 30§mukaisesti toistaiseksi voimassa olevissa tai yli 48 kuukautta voimassa olevissa hankintasopimuksissa kuukausiarvo kerrottuna luvulla 48): n. 8-9 miljoonaa euroa (alv. 0 %)
- Sopimuksen on tarkoitus olla määräaikaisena voimassa kolme vuotta 1.11.2023 - 31.10.2026, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana
- Suunnitellut painotusarvot: Hinta 80 % ja laatu 20 %
  - Vähimmäisvaatimuksen ylittävät yritysreferenssit?

# Tarjouspyyntöön suunniteltuja soveltuvuusvaatimuksia



- Liikevaihto vähintään 5 miljoonaa euroa viimeisen kolmen vuoden ajalta
- Vastuuvakuutuksen vakuutussumma vähintään miljoona euroa
- Tarjoajan Rating-luokitus Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportissa on vähintään tyydyttävä A tai tarjoajan luottokelpoisuus on vähintään vastaavalla tasolla muussa vastaavassa yleisesti hyväksytyssä luottokelpoisuus- ja talousraportissa
- Tarjoajalla on oltava lähtökohtaisesti häiriöttömät luottotiedot
- Yritysreferenssinä vastaava sopimuskokonaisuus
- Koulutus ja ammatillinen pätevyys:
  - Managerilla on vähintään soveltuva tekninen insinööritason koulutus (esim. kiinteistö-, rakennus-, automaatio- tai talotekniikka-alan insinööri). Lisäksi managerilla on vähintään kymmenen (10) vuoden työkokemus kiinteistömanageroinnista tai vastaavista tehtävistä
  - Kunkin palvelualueen vastuuhenkilöllä tulee olla soveltuva koulutus ja vähintään kolme (3) vuoden työkokemus vastaavista tehtävistä
- Laadunvarmistusselvitys:
  - 1) Miten tarjoaja varmistaa, että kiinteistöpalvelut täyttävät sopimuksessa ja sen liitteissä kiinteistöpalveluille asetetut vaatimukset?
  - 2) Reklamaatioiden käsittelyprosessi
  - 3) Miten varmistetaan mahdollisimman korkea asiakastyytyväisyys ja miten sitä seurataan?
- Tarjoajalla on sertifioitu tai muu kattava laatujärjestelmä
- Ympäristöasioiden hallintaselvitys:
  - - kestävä kehitys
  - - energiatehokkuus
  - - vähähiilisyys
- Tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä tai muu kattava ympäristöjärjestelmä tai –ohjelma
- Tarjoaja kuuluu Vastuugroupin Luotettava Kumppani- tai vastaavaan muuhun tilaajalle veloituksettomaan palveluun, josta tulee olla noudettavissa Tilaaajavastuulain edellyttämät tiedot tarjoajasta
- Tarjoaja vakuuttaa, että se ei ole EU:n tai YK:n pakotteiden kohteena

# Täsmennyksiä

- Erilliset konserniyhtiöt esitetään jätettäväksi sopimuksen ulkopuolelle
  - Yhtiöiden hallitus voi itsellisesti kilpailuttaa toimijan ja halutessaan käyttää alueella toimivaa palveluntuottajaa, josta lähikiinteistöillä positiivinen kokemus
  - Siivoustoimi on ollut yksi keskeisistä tyytymättömyyden kohteista, mikä myös puoltaa yhtiöiden itsellistä asemaa sekä siivouspalveluiden jättämistä tämän sopimuksen ulkopuolelle
- Ryhmittymätarjous mahdollistetaan, mutta ohjeistetaan tarkasti
- Aikaisemman kokemuksen perusteella on päädytty valitsemaan vain yksi toimija