



## § 43

### Kaupunkiympäristön toimialan uuden toimitalon kahvila-, ravintola- ja catering-palveluiden käyttöoikeussopimus (1.8.2020 - 31.7.2025)

HEL 2019-007023 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto valitsi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen ja oikeutti hallintojohtajan tekemään Helsingin kaupunkiympäristön toimialan toimitalon kahvila-, ravintola- ja catering-palveluita koskevan käyttöoikeussopimuksen ajalle 1.8.2020 - 31.7.2025 Palmia Oy:n kanssa.

Arvio ravintola-, kahvila- ja catering-palveluiden liikevaihdosta koko sopimuskauden ajalta on noin 7 500 000 euroa. Arvio ei sido kaupunkiympäristön toimialaa.

Liikehuoneiston kiinteä kuukausivuokra on 20 000 euroa (+24 % alv.). Kiinteän vuokrahinnan lisäksi Palmia Oy maksaa kaupunkiympäristön toimialalle liikevaihtosidonnaista lisävuokraa, jonka suuruus on 5,11 % ravintola-, kahvila- ja catering-palveluiden liikevaihdosta. Yritysvuokraus -yksikön päällikkö tekee Palmia Oy:n kanssa liikehuoneiston vuokrasopimuksen tarjouspyynnön liitteenä olleiden vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukaisin ehdoin.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maarit Kontio, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 21522  
maarit.kontio(a)hel.fi  
Anne Mattsson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 37078  
anne.mattsson(a)hel.fi  
Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240  
paivi.pakarinen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Tarjousvertailu

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



02.04.2020

Tarjoajat

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut uuden toimitalonsa ravintola- kahvila- ja catering-palvelut. Hankinta on avoimen hankintamenettelyn mukainen. Kaikki halukkaat voivat jättää tarjouksen. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Hankinta toteutetaan käyttöoikeussopimuksena. Hankintayksikkö antaa valitulle palveluntuottajalle oikeuden periä maksuja palveluja käyttäviltä asiakkailta palveluntuottajan ottaessa kantaakseen palveluntuottamiseen liittyvän riskin.

Tarjouskilpailun perusteella valitaan yksi palveluntuottaja, jonka vastuulla on henkilöstöravintola-, kahvila- ja catering-palveluiden hoitaminen. Käyttöoikeussopimus koostuu vuokrasopimuksesta ja palvelusopimuksesta. Käyttöoikeussopimus on voimassa ajalla 1.8.2020 - 31.7.2025.

## Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä.

Hankinnasta julkaistiin ensimmäinen EU-hankintailmoitus sähköisessä tietokannassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) sekä TED:n ilmoitus 6.11.2019. Hankinnan ensimmäinen kilpailutus jouduttiin keskeyttämään korjausilmoituksen julkaisun epäonnistuttua Hilma-järjestelmän muutospäivityksen vuoksi. Tarjouspyyntöä oltiin korjaamassa aterioiden subventio-osuuden osalta. Tarjouskilpailun keskeyttämisestä on tehty yksikön päällikön päätös 10.1.2020 § 4.

Hankinnasta julkaistiin 9.1.2020 korjatuilla tiedoilla toinen EU-hankintailmoitus sähköisessä tietokannassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) sekä TED:n ilmoitus. Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 9.1.2020 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2019-007023.

## Saadut tarjoukset

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Määräaikaan 18.2.2019 klo 12.00 mennessä tarjouksen jätti neljä (4) palveluntarjoajaa, jotka ovat:

- Compass Group FS Finland Oy,
- ISS Palvelut Oy,
- Palmia Oy ja
- Soupster (Toothpicks and Honey Oy).

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoitukseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyYTEEN liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset, jotka ovat:

- Tarjoaja ja tarjoajan alihankkijat ovat merkitty kaupparekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonnäköverovelvollisten rekisteriin tai tarjoajan ja/tai alihankkijoiden sijoittautumismaan vastaaviin rekistereihin.
- Tarjoaja ja tarjoajan alihankkijat ovat maksaneet lakisääteiset eläkevakuusmaksut, sosiaaliturvamaksut ja verot tai tehneet verottajan kanssa maksusuunnitelman, jota on noudatettu.
- Tarjoajan ja tarjoajan alihankkijoiden on noudatettava Matkailu-, ravintola ja vapaa-ajan palveluita koskevaa työehtosopimusta (esimiehet, työntekijät) tai muuta lain mukaista työehtosopimusta.
- Tarjoaja ja tarjoajan alihankkijat ovat huolehtineet työntekijöiden lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä.
- Tarjoajalla on voimassa oleva tapaturmavakuutus ja toiminnan vastuuvakuutus.
- Tarjoajalla on asiakastiedon riskimittarin mukainen luokka 1-3, tai sitä vastaava talouden riskiluokitus.
- Tarjoajalla on vähintään kolmen vuoden kokemus hankinnan kohteena olevien vastaavan laajuisten ravintolapalvelujen tuottamisesta. Riittäväksi laajuudeksi katsotaan vähintään kolme asiakasmäärältään päivittäin keskimäärin vähintään 200 lounasta myyvää henkilöstöravintolaa viimeisen kolmen vuoden ajalta.
- Tarjoajalla on asiakaspalautejärjestelmä, joka on ollut toiminnassa vähintään 12 kk ajan.



- Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan rikosrekisterilain (770/1993) 6 §:n 8 momentissa ja 6 b §:ssä tarkoitetut otteet tarjoajan ja sen hallinto-, johto- ja valvontaelimen jäsenistä sekä edustus-, päätös- ja valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä.

Kaikki tarjoajat ovat toimittaneet vaaditut selvitykset tarjouspyynnön mukaisesti ja täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

## Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset, jotka ovat:

- Buffet- ja bistro-lounaiden minimihinta (ruokailijan maksama osuus) vuonna 2020 on 6,80 euroa ja enimmäishinta 7,18 euroa.
- Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan ehdotus ravintolan ja kahvilan a) konseptista ja toimintamallista, b) henkilöstöstä, c) käyttöönottosuunnitelmasta, d) sijaistusjärjestelyistä ja e) perehdytysprosessista tarjouspyynnön liitteenä olevan Palvelukuvauksen mukaisesti.
- Työhön nimettävältä keittiömestarilta/-päälliköltä edellytetään alalle soveltuvaa vähintään toisen asteen tutkintoa tai vastaavaa sekä vähintään kolmen vuoden työkokemusta vastaavista keittiömestarin/-päällikön tehtävistä.
- Työhön nimettävältä ravintolapäälliköltä edellytetään soveltuvaa vähintään toisen asteen tutkintoa tai vastaavaa sekä vähintään kolmen vuoden työkokemusta vastaavista ravintolapäällikön tehtävistä, sisältäen esimiestehtäviä.
- Palveluntuottajan on sitouduttava osana sopimusta työllistämään sopimuskauden aikana vähintään yksi heikossa työmarkkina-asetuksessa oleva henkilö vähintään 9 kuukaudeksi kokoaikaiseen, työssäoloehdon täyttävään työsuhteeseen (vähintään 18 tuntia/viikossa).
- Tarjoajalta edellytetään sitoutumista KYMP-talon ravintolapalveluiden tuottamisessa toimimaan ympäristövastuullisen toiminnan edelläkävijänä tiedostaen palvelusta aiheutuvat ympäristö- ja ilmastovaikutukset, huomioiden ne toiminnassaan ja viestien asiakkailleen vastuullisista valinnoista.



- Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan Palvelukuvauksen kohdassa 4.5 kuvattu sisustus- ja kalustesuunnitelma kuvineen ja hinta-arvioineen eriteltynä.

Kaikissa tarjouksissa havaittiin vähäisiä puutteita ravintolakonseptin kuvauksessa, minkä vuoksi kaikille tarjoajille annettiin mahdollisuus tarkentaa tarjoustaan tarjouspyynnön mukaisuuden varmistamiseksi. Tarkennukset koskivat ravintolasalin irtokalustemääriä, ravintolan aukioloaikoja, lounasvalikoimaa ja asiakaspaikkamääriä.

Kaikki tarjoajat 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. Vertailuperusteet ovat:

- Kiinteän vuokrahinnan (20 000 euroa/kk, alv. 0 %) ylittävä, liikevaihtoon sidottu prosenttiosuus liikehuoneiston vuokrasta: 5 pistettä
- Hinta, joka muodostuu lounas-, kahvila- ja catering-tuotteiden painotetuista yksikköhinnoista: 30 pistettä
- Tarjoajan ehdotus ravintolan ja kahvilan konseptista ja toimintamallista, henkilöstöstä, käyttöönottosuunnitelmasta sekä sijaistusjärjestelyistä ja perehdytysprosessista: 20 pistettä
- Henkilöreferenssit vähimmäisvaatimukset ylittävien osin (ravintolapäällikkö ja keittiömestari): 10 pistettä
- Vaikeasti työllistettävien henkilöiden palkkaaminen vähimmäisvaatimuksen ylittävien osin: 5 pistettä
- Asiakastytyväisyyskysely referenssiravintoloiden yritysasiakkaille: 5 pistettä
- Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstön keskuudesta koottu, referenssiravintoloiden lounastarjontaa arvioiva makuraati: 15 pistettä
- Ympäristösertifikaatti: 5 pistettä
- Tarjoajan Oiva-raporttien (10 viimeisintä) yleisarvosanat: 5 pistettä

Palmia Oy:n tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin liitteenä olevasta vertailutaulukosta ilmenevin perustein.



## Sopimusmenettely

Sopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.8.2020, ja kun sopimukset on allekirjoitettu. Sopimus päättyy 31.7.2025.

## 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 (Kylk 15.5.2018 § 243) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet -jaostolla on hankintavaltuudet yli 1 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet -jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

## Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

## Lisätiedot

Maarit Kontio, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 21522  
maarit.kontio(a)hel.fi  
Anne Mattsson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 37078  
anne.mattsson(a)hel.fi  
Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240  
paivi.pakarinen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Tarjousvertailu

## Oheismateriaali

1 Tarjouspyyntö  
2 Tarjouspyynnön lisäkysymykset ja vastaukset  
3 Palvelusopimusluonnos  
4 Palvelukuvaus Helsingin kaupunki KYMP-talo ravintolapalvelut  
5 Vuokrasopimusluonnos  
6 Vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukko

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



02.04.2020

Asia/8

---

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1

## **Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Yritysvuokraus Yksikön päällikkö 10.01.2020 § 4