



14.05.2020

Asia/4

## § 61

### Kiinteistötransaktioiden asiantuntija- ja neuvontapalveluja koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2020 - 2022

HEL 2020-000466 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi seuraavat kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset etusijajärjestyksessä ja oikeutti teknisen johtajan tekemään kiinteistötransaktioiden asiantuntija- ja neuvontapalveluja koskevat puitesopimukset alla mainittujen kuuden (6) tarjoajan kanssa:

Newsec Advisory Finland Oy

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy & CBRE Finland Oy

KPMG Oy Ab

BDO Oy

Catella Property Oy

Ecorum Group

Puitesopimuskausi on suunniteltu alkavaksi 1.7.2020 ja päättyy 30.6.2022. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimusta kahdella (2) yhden (1) vuoden pituisella optiokaudella.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 3 000 000 euroa.

Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Puitesopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Risto Heikkinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23101  
risto.heikkinen(a)hel.fi

#### 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



1 Vertailu

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjoajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Puitejärjestelyllä hankitaan kaupunkiympäristön toimialalle korkeatasoista ja laaja-alaista asiantuntemusta erilaisiin ja eri kokoluokan kiinteistöjen transaktioihin. Palvelun tarve muodostuu hanke- ja tapauskohtaisesti ja toimeksiannot voivat käsittää rakennettuja ja rakentamattomia yksittäisiä kohteita tai olla laajempia kokonaisuuksia.

Tätä hankintasopimusta ei ole jaettu osiin, koska hankinta on palvelukokonaisuus, jonka jakaminen tekisi sopimuksen toteuttamisesta teknisesti liian vaikeaa.

Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 6.3.2020 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2020-000466 Kiinteistötransaktioiden asiantuntija- ja neuvontapalvelut. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankintailmoitus lähetettiin julkaistavaksi 6.3.2020 TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

Tarjouspyyntöasiakirjat olivat saatavilla Internet-osoitteessa [www.tarjouspalvelu.fi](http://www.tarjouspalvelu.fi).



Puitejärjestelyyn osallistuvien toimijoiden enimmäismääräksi ilmoitettiin 6 kpl.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan 14.4.2020 mennessä tarjouksen jätti yhdeksän (9) tarjoajaa:

Advium Corporate Finance Oy

BDO Oy

Catella Property Oy

Ecorum Group

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy & CBRE Finland Oy

Jones Lang LaSalle Finland Oy

KPMG Oy Ab

Mrec Oy

Newsec Advisory Finland Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoituskelliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Lisäksi tarjoajan ja sen alihankkijoiden edellytettiin täyttävän kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet. Tarjouspyynnön mukaan tarjoajien oli pyydettyäessä toimitettava kaikki tilaajavastuulain mukaiset todistukset ja selvitykset.

Tarjouspyynnön mukaan tarjoajalla on oltava sopimuksen toteuttamiseen tarvittavat taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat. Tarjoajan ratingluokituksen tulee olla vähintään Suomen Asiakastieto Oy:n mukainen AA tai sitä vastaava talouden riskiluokitus.



Tarjoajan ammatillista pätevyyttä ja teknistä suorituskyykyä koskevat vaatimukset ja niiden täyttymiseksi selvittämiseksi edellytetyt selvitykset ilmoitettiin tarjouspyynnössä.

Kaikkien valituiksi esitettävien tarjoajien soveltuvuutta koskevat todistukset ja selvitykset on tarkastettu ja todettu, että tarjoajat täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Hankintayksikkö tarkastaa ennen mahdollisen puitesopimuksen tekoa, ettei tarjoajaa koske mikään hankintalain 80 §:n mukaisista pakollisista poissulkemisperusteista.

#### Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

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

#### Tarjousten vertailu

Tarjouspyynnön mukaan tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jota vertaillaan halvimman hinnan perusteella. Vertailuhintana käytetään tarjoajan ilmoittamaa yksikköhintaa (asian-tuntijan tuntihinta euroa/tunti, alv. 0 %).

Halvinta hintaa käytettiin vertailuperusteena, koska hankintaa koskevat laatutekijät otettiin huomioon tarjoajaa koskevissa soveltuvuusvaatimuksissa ja hankinnan kohteelle asetetuissa laatuvaatimuksissa.

Tarjousvertailun (liite 1) perusteella seuraavat kuusi (6) tarjoajaa jättivät kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen seuraavan etusijajärjestyksen mukaisesti:

1. Newsec Advisory Finland Oy
2. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy & CBRE Finland Oy
3. KPMG Oy Ab
4. BDO Oy
5. Catella Property Oy
6. Ecorum Group

#### Rikosrekisteriotteiden tarkastaminen

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valitut tarjoajat ovat toimittaneet hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.



Poissulkemisperusteen ilmetessä ratkaistaan hankintaa koskeva päätös uudelleen oikaisemalla tätä päätöstä hankintalain 132 §:n mukaisesti.

#### Sopimuskaudella noudatettava menettely

Puitejärjestelyn perusteella voidaan sopia sekä yksittäisistä toimeksiannoista että pitkäkestoisesta yhteistyöstä laajemman asiakokonaisuuden tuottamiseksi.

1. Jos hankintayksikkö arvioi yksittäisen toimeksiannon jäävän arvoltaan alle 60 000 euroa (alv. 0 %), tilaus tehdään ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella.

2. Jos yksittäinen toimeksianto tai asiakokonaisuus ylittää hankintayksikön arvion mukaan 60 000 euroa (alv. 0 %), järjestetään puitesopimustoimittajien kesken kevennetty kilpailutus (minikilpailutus). Valintaperusteena käytetään kokonaistaloudellista edullisuutta, jota vertaillaan halvimman tarjoushinnan perusteella.

Etusijajärjestyksestä ja minikilpailutuksesta voidaan poiketa, jos

- Sopimustoimittajan esteellisyyden vuoksi ei voida tilata etusijaisjärjestystä hyväksi käyttäen.

- Etusijajärjestyksessä ensimmäisenä oleva sopimustoimittaja ei pysty tekemään toimeksiantoa tilaajan edellyttämässä aikataulussa tai sopimustoimittajan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon kattohinnasta, jolloin tarjousta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta.

- Etusijajärjestyksessä ensimmäisenä olevalla sopimustoimittajalla ei ole kapasiteettia toimeksiannon toteuttamiseen hankkeen laajuuden johdosta, jolloin tarjousta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta.

- Kyseessä on lisä- tai jatkotilaus, jota ei ole tarkoituksenmukaista tilata muulta kuin työn alkuperäiseltä sopimustoimittajalta.

- Jollakin sopimustoimittajalla on referenssien perusteella työn edellyttämää erityisosaamista.

- Sopimustoimittajan aikaisemman toimeksiannon on todettu olevan



myöhässä, jolloin tarjoutta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta.

Mikäli jokin hankintalain mukaisista suorahankintaperusteista täyttyy, tilaus voidaan kaikissa toimeksiannoissa tehdä sopivimmaksi katsotulta sopimustoimittajalta.

## Sopimusmenettely

Puitesopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu, kuitenkin aikaisintaan 1.7.2020. Sopimus päättyy 30.6.2022.

Sopimusta voidaan jatkaa perussopimuskauden jälkeen kahdella (2) yhden (1) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja voi ottaa käyttöön yhden optiokauden kerrallaan tai päättää molempien optiokausien käytöstä ennen varsinaisen sopimuskauden päättymistä. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan sisältyviä optiokausia.

Puitesopimus ei velvoita Tilaajaa ostamaan palveluja sopimustoimittajilta, eikä tuota puitejärjestelyyn valituille sopimustoimittajille yksinoikeutta Tilaajan hankkimiin puitesopimuksessa määriteltyihin palveluihin.

## 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 (21.4.2020 § 220) 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

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Risto Heikkinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23101  
risto.heikkinen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Vertailu

## Oheismateriaali

1 Tarjouspyyntö



14.05.2020

Asia/4

2           Palvelukuvaus  
3           Sopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1

## Tiedoksi

Maka/Make  
Hatu/Lapa  
Rya/Tila