



## 21

### **Pilaantuneiden alueiden kunnostamiseen liittyvien konsulttipalveluiden kilpailuttaminen puitesopimusten tekemiseksi**

HEL 2014-001590 T 02 08 02 00

#### **Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen hyväksyä pilaantuneiden alueiden kunnostamiseen liittyvien konsulttipalveluiden kilpailutuksen lähtökohdat puitesopimusten tekemiseksi seuraavasti:

Aiempien vuosien mukaista puitesopimusmenettelyä jatketaan siitä saatujen hyvien kokemusten perusteella. Tarjouskilpailu järjestetään yhteistyössä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä Staran geopalvelun kanssa. Kilpailun perusteella solmitaan puitesopimukset kahdeksi vuodeksi kilpailussa parhaiten menestyneiden yritysten kanssa. Sopimukseen sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimuksia kahdella optiovuodella, joista päätetään erikseen.

Kilpailutus jaetaan kolmeen erilliseen osaan, joista laajin kokonaisuus käsittää pilaantuneiden alueiden kunnostukseen liittyvät konsulttityöt (tehtävä 1). Lisäksi kilpailutetaan erityisasiantuntemusta vaativien kohteiden konsulttityöt (tehtävä 2) sekä HKR:n katu- ja puisto-osaston ja Staran geopalvelun tarvitsemat projektinjohtopalvelut (tehtävä 3).

Tarjouskilpailu ratkaistaan kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella siten, että laadun ja hinnan painoarvo on 60/40. Tarjousten vertailuperusteet pidetään pääosin viime kilpailutuksen mukaisina. Laatuarvioinnissa otetaan tehtävässä 1 huomioon vastuuhenkilöiden kokemus, nimetyt referenssit, henkilöstön monipuolisuus ja erityisosaaminen, tekniset valmiudet, konsulttipalvelun laadunvarmistus, henkilöstön määrä ja ammattitaidon ylläpito. Tehtävässä 2 laatuarviointi tehdään erityisasiantuntijan kokemuksen, nimettyjen referenssien ja laadunvarmistuksesta esitetyn selvityksen perusteella. Tehtävässä 3 laatuarviointi pohjautuu projektipäällikön ja tämän varahenkilön kokemukseen sekä konsulttipalvelun laadunvarmistukseen. Hintojen osuus muodostaa 40 % kokonaisarvioinnista kaikissa tehtävissä.

Tarkemmat tarjouskilpailussa sovellettavat periaatteet on esitetty liitteenä olevassa tarjouspyyntökirjeen luonnoksessa, johon voidaan tehdä vähäisiä muutoksia ennen lopullista julkaisua.

#### **Esittelijän perustelut**

##### Aiemmat puitesopimukset

<b>Postiosoite</b> PL 2214 00099 HELSINGIN KAUPUNKI tontti@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Fabianinkatu 31 D Helsinki 10 <a href="http://www.hel.fi/kv/tontti">http://www.hel.fi/kv/tontti</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1671 <b>Faksi</b> +358 9 310 36380	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI4780001370069628 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	--	---	------------------------------	--



Pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyviä konsulttitoita tekevät yritykset on kilpailutettu vuodesta 2001 lähtien puitesopimusten tekemiseksi. Kilpailutus on perustunut kokonaistaloudellisuuteen eli vertailukriteereinä ovat olleet laatu ja hinta.

Vuonna 2011 sopimusten kilpailuttaminen tehtiin yhteistyössä rakennusviraston ja Staran kanssa. Pilaantuneiden alueiden kunnostukseen liittyvistä töistä solmittiin puitesopimus viiden yrityksen kanssa ja erityisen haastavista kohteista neljän konsultin kanssa (Klk 14.6.2011, 342 §). Sopimuksia jatkettiin optiovuodella lautakunnan päätöksen 27.6.2013 (366 §) perusteella. Sopimukset ovat voimassa heinäkuun 2014 loppuun.

Kiinteistöviraston tonttiosasto käytti vuonna 2013 em. puitesopimukseen perustuviin konsulttitoihin noin 980 000 euroa (alv. 0 %). Suurimmat tilaukset liittyivät Viikinmäen kunnostuksen valvontaan sekä Jätkäsaaren ja Kalasataman tutkimuksiin, kunnostussuunnitteluun ja valvontaan.

Sopimusmenettelyllä on saavutettu kaupungin kannalta selkeitä etuja ja kokemukset siitä ovat olleet erittäin myönteisiä. Kuhunkin tehtävään on voitu valita siihen kokonaistaloudellisesti edullisin konsultti. Menettelyssä on voitu ottaa huomioon sekä konsulttien erityisosaaminen että hinta. Lisäksi yllättävät työt, kuten vasta rakentamisen yhteydessä havaitun pilaantumisen kunnostaminen, on voitu käynnistää nopeasti. Myös henkilökunnan resursseja on säästynyt, koska on vältytty paljon aikaa vieviltä yksittäisiltä tarjouskyselyiltä.

#### Puitesopimukset vuosiksi 2014 - 2016

Puitesopimusmenettelyä tulisi edelleen jatkaa. Sen perusteella tilattavat työt voivat käsittää mm. pilaantuneiden alueiden ja kaatopaikkojen tutkimista, riskinarviointia, kunnostussuunnittelua ja kunnostuksen valvontaa sekä kaatopaikkakelpoisuuslausuntojen, työsuojelusuunnitelmien ja kustannusarvioiden laadintaa. Tehtävät voivat myös liittyä muiden jätteiden tutkimiseen ja hyötykäyttöön sekä sedimenttejä koskevien selvitysten ja suunnitelmien tekemiseen. Yksittäisen tilauksen suuruus on useimmiten alle 30 000 euroa.

Sopimuskaudeksi esitetään 2 vuotta. Lisäksi menettelyyn sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimuksia kahdella erillisellä optiovuodella, mikäli puitesopimus konsulttien toiminta on ollut moitteetonta. Option käytöstä päätetään erikseen sopimuskauden lopulla.

Puitesopimusten kilpailuttamien on työläs ja aikaa vievä prosessi, jossa pitää noudattaa hankintalainsäädännön määräämiä hyvin pitkiä



tarjousaikoja ja muita vaatimuksia. Konsulttien hintatasossa ei ole näköpiirissä selkeitä muutoksia lyhyellä aikavälillä. Lisäksi kaupungilla on käynnissä pitkiä suunnittelu- ja kunnostushankkeita (mm. entiset satama-alueet), joissa konsulttitoimien sujuva jatkuminen alueiden kehittyessä on tärkeää. Näistä syistä johtuen pitkä sopimuskausi ja tehtävien yhdistäminen on perusteltua.

Puitesopimukset on tarkoitus laatia kolmesta eri tehtävästä: pilaantuneiden alueiden kunnostukseen liittyvistä konsulttitoimista (tehtävä 1), erityisasiantuntemusta vaativien kohteiden konsulttitoimista (tehtävä 2) sekä pilaantuneiden alueiden kunnostamiseen liittyvistä projektinjohtopalveluista (tehtävä 3). Tehtävät kilpailutetaan yhdessä, mutta niihin voi antaa erilliset tarjoukset.

Tehtävä 1 on laajin kokonaisuus. Se edellyttää isoja resursseja sisällön laajuuden ja yksittäisten tehtävien runsaan lukumäärän vuoksi. Sen sijaan tehtävään 2 haetaan kilpailutuksella yksittäisiä oman alansa erityisosaajia. Erikoistuneita asiantuntijapalveluita tarjoaa Suomessa muutaman suurimman konsultointiyrityksen lisäksi useita pieniä yrityksiä, joilla ei ole kokonsa puolesta mahdollista pärjätä tehtävää 1 koskevassa kilpailussa. Näissä pienissä yrityksissä on kuitenkin merkittävää erityisosaamista, jonka käyttäminen haastavien kohteiden suunnittelussa olisi kaupungin kannalta hyödyllistä.

Tehtävä 3 koskee projektinjohtopalveluja, joita tarvitaan rakennusvirastossa ja Starassa, joten myös niiden kilpailuttaminen on liitetty tähän kokonaisuuteen. Kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvirasto katu- ja puisto-osasto sekä Stara geopalvelu tekevät kuikin omat sopimuksensa eri tehtävistä.

## Tarjouskilpailu

Tarjouskilpailu järjestetään yhdessä rakennusviraston ja Staran kanssa. Yhteistyöllä säästetään resursseja sekä pystytään arvioimaan konsulttien laatua laajemmin.

Tarjouskilpailu järjestetään avoimena menettelyinä ja siitä tehdään virallinen hankintailmoitus. Tarjouspyynnön luonnos on esitetty liitteessä nro 1. Tarjouspyyntöasiakirjat on toimitettu PTCServices Oy:lle, joka käynyt materiaalin läpi. PTCServices Oy on julkisten hankintojen asiantuntijapalveluja tarjoava yritys, jolla on runsaasti asiantuntemusta julkisten hankintojen lainsäädännöstä ja kilpailuttamisprosesseista. Saadut asiantuntijakommentit on otettu huomioon liitteenä olevassa tarjouspyynnön luonnoksessa.



Tarjouspyyntökirje lähetetään ehdokkaille, joilla arvioidaan olevan edellytykset hankinnan toteuttamiseksi. Tarjouksen voivat jättää kaikki halukkaat tarjoajat.

Tarjouskilpailu ratkaistaan kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella, jolloin arvioinnissa otetaan hinnan lisäksi huomioon laatutekijät. Pilaantuneiden alueiden tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvissä töissä laatutekijöillä on suuri merkitys. Ammattitaitoisesti tehdyillä tutkimuksilla ja laadukkailla suunnitelmilla pystytään vähentämään kunnostushankkeiden kokonaiskustannuksia ja työn aikaisia yllätyksiä. Esimerkiksi kunnostuksen valvojan asiantuntemus on erittäin tärkeää työmaan sujuvuuden kannalta. Valvonnan laadun heikkous saattaa johtaa huomattaviin lisäkustannuksiin mm. työn kestoajan pidentyessä.

#### Tarjousten hyväksymis- ja arviointiperusteet

Jotta tarjous voidaan hyväksyä, sen tulee olla tarjouspyynnön mukainen. Tarjouspyynnössä asetetaan myös tarjoajien soveltuvuudelle vaatimuksia, joilla pyritään varmistamaan tilaajavastuulain mukaisten ehtojen täyttyminen sekä tarjoajien riittävät resurssit, asiantuntemus ja taloudelliset toimintaedellytykset tehtävien hoitamiseen. Mikäli asetetut vaatimukset eivät täyty, tarjous hylätään. Hyväksyttävät tarjoajat arvioidaan laadun ja hinnan perusteella.

Kokonaistaloudellisessa arvioinnissa on tärkeää veloituserusteiden lisäksi odotettavissa oleva suoritusten laatu. Tarjouskilpailu ratkaistaan kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella siten, että laadun ja hinnan painoarvo on 60/40. Arviointikriteerit pidetään pääosin samoina kuin edellisessä kilpailutuksessa.

Laatuarviointi tehdään yhteistyössä rakennusviraston ja Staran kanssa. Arvioinnissa tarkastellaan yritystä ja sen henkilöstöä tarjouksessa esitettyjen tietojen perusteella. Laatuarvioinnista voi saada 60 % vertailupisteistä.

Tehtävässä 1 laatuarvioinnin pisteet muodostuvat seuraavista kokonaisuuksista: vastuuhenkilöiden kokemus (28 %), nimetyt referenssit (15 %), henkilöstön monipuolisuus ja erityisosaaminen (7 %), tekniset valmiudet (3 %), konsulttipalvelun laadunvarmistus (3 %), henkilöstön määrä (2 %) ja ammattitaidon ylläpito (2 %).

Tehtävässä 2 laatuarvioinnin pisteet muodostuvat erityisasiantuntijan kokemuksesta (35 %), nimetyistä referensseistä (20 %) ja konsulttipalvelun laadunvarmistuksesta (5 %). Tehtävässä 3 laatuarviointiin vaikuttavat projektipäällikön ja varahenkilön kokemus (50 %) sekä konsulttipalvelun laadunvarmistus (10 %).



Hintojen osuus on 40 % kokonaisarvioinnista kaikissa tehtävissä. Tehtävässä 1 hinta-arvioon otetaan mukaan henkilöryhmien aikapalkkiot (30 %) ja muut yksikköhinnat (10 %), jotka koskevat mm. kenttämittareiden ja kairauskaluston käyttöä. Tehtävissä 2 ja 3 hinta-arvio muodostuu kokonaisuudessaan tarjottujen henkilöiden tuntihinnoista.

Hyväksyttävistä tarjouksista laaditaan kunkin tehtävän osalta em. pisteytykseen perustuva vertailutaulukko. Tarjoukset asetetaan saatujen pisteiden mukaisesti paremmuusjärjestykseen.

Tarjoajien soveltuvuusvaatimukset ja tarjousten vertailuperusteet ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta tarjouspyyntöluonnoksesta.

#### Sopimusten tekeminen ja soveltaminen toimeksiannoissa

Kun tarjoukset on arvioitu, hyväksytetään arviointi ja kilpailutuksen tulokset lautakunnassa. Valittujen yritysten kanssa solmitaan puitesopimus, jota hyödynnetään erikseen sovittavien kohteiden tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvien toimenpiteiden teettämisessä. Puitesopimus tehdään tehtävän 1 osalta kolmen kilpailussa parhaiten menestyneen tarjoajan ja tehtävän 2 osalta 3 - 6 tarjoajan kanssa. Yrityksiä valitaan niin monta, että hankintayksiköiden tarvitsemat palvelut saadaan toteutettua riittävillä resursseilla ja rakentamisen vaatimassa aikataulussa. Kiinteistövirasto ei tee puitesopimusta projektinjohtopalveluiden (tehtävä 3) osalta.

Puitesopimusten luonnokset on esitetty tarjouspyyntöluonnoksen liitteenä. Hankinnassa esitetään sovellettavaksi konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 1995) eräin kaupungin kannalta perustelluiksi katsotuin poikkeuksin.

Erillisiin toimeksiantoihin valitaan konsultti puitesopimusten perusteella. Tilaukset tehdään ensisijaisesti kilpailutuksen sijoittumisjärjestyksessä. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun suunniteltavaan kohteeseen liittyy erityisosaamistarpeita, erityisen kiireellinen aikataulu tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajista aiempaa suunnittelu- tai konsultointikokemusta ko. kohteesta.

Konsulttien valinnat ja tilaukset tehdään aina hankekohtaisesti, jolloin kustakin hankinnasta päättää voimassa olevien säännösten mukaisesti joko kiinteistölautakunta, virastopäällikkö, osastopäällikkö, apulaisosastopäällikkö tai toimistopäällikkö. Yksittäisten hankintojen arvo ei yleensä ylitä osastopäällikön hankintarajaa. Kunkin toimeksiannon kattohinta määritellään jokaiseen työhön annettavassa erillisessä tarjouksessa. Työt laskutetaan puitesopimustarjouksen mukaisin yksikköhinnoin toteutuneiden kustannusten perusteella.



06.03.2014

To/21

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36573  
kati.valkama(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Tarjouspyyntökirjeen luonnos

**Otteet**

**Ote**  
Rakennusvirasto,  
ympäristötuotanto  
Stara, geopalvelu