

Kiinteistönvälityspalveluiden puitejärjestelyn hankinta vuosille 2024-2026 (optiot vuosille 2027 ja 2028)

Kiinteistöjohtokunta 16.02.2024 § 9
325/02.06.01/2024

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus

Kiinteistöjohtokunta päättää

1) sulkea tarjousvertailusta pois tarjoajan Neliöt Liikkuu LKV Oy Ab tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuutta vastaamattomana,

2) valita kahden vuoden sopimuskaudelle 2024-2026

- osa-alueen 1. Asunnot palveluntuottajiksi Amuletti Asunnot Oy:n, Huoneistokeskus Oy:n ja ROOF Group Oy:n,

- osa-alueen 2. Toimitilat ja kiinteistöt palveluntuottajiksi Amuletti Asunnot Oy:n, GEM Property Oy:n ja Reagle Oy:n,

3) todeta, että varsinaisen sopimuskauden jälkeen tilaajalla on mahdollisuus ottaa käyttöön 1 + 1 vuoden optiot vuosille 2027 ja 2028, joista päätetään erikseen. Koko sopimuskokonaisuuden arvioitu kokonaisarvo on noin 200.000 euroa (alv. 0 %) sisältäen mahdolliset optiovuodet.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

1. Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena ovat erikseen sekä 1) Asuntojen että 2) Toimitilojen ja kiinteistöjen kiinteistönvälityspalvelut.

Asuntojen kiinteistönvälityspalveluiden tarjouksista valitaan tilaajalle kokonaistaloudellisesti kolme (3) edullisinta tarjousta.

Toimitilojen ja kiinteistöjen kiinteistönvälityspalveluiden tarjouksista valitaan tilaajalle laadullisesti kolme (3) parasta tarjousta.

Asunnolla tarkoitetaan asumiseen tarkoitettua asuinkiinteistöä, asuinosa-aluehuoneistoa tai rakennusta, jonka pinta-alasta yli puolet on tarkoitettu asuinkäyttöön. Toimitilalla tarkoitetaan muihin toimintoihin, kuten liiketoimintaan, tarkoitettua toimitilakiinteistöä tai toimitilaosakehuoneistoa. Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

Tilaajalla on pääkaupunkiseudun kiinteistökannassaan muun muassa seurakunnallisia kiinteistöjä, asuin- ja toimitilakiinteistöjä sekä asunto- ja

toimitilaosakkeita, joiden myyntitoimintaan tarvitaan lähivuosien aikana kiinteistönvälitysyriyten apua. Lisäksi tilaaja mahdollisesti sopimusaikana rakennuttaa uudishankkeita, kuten asunto- osakeyhtiöitä, sekä korjaushankkeita, kuten asumiskäyttöön muutettuja kiinteistöjä, joiden huoneistojen ennakkomarkkinointiin ja välitystoimintaan tarvitaan kiinteistönvälitysyriyten apua. Palveluntuottajan tulee osata toteuttaa tilaajan erilaiset kiinteistönvälitystoimeksiannot ammattitaitoisesti sekä toimia tilaajan edustajana toimeksiannojen aikana.

Puitesopimuskumppaniksi hakeva palveluntuottaja voi tulla valituksi yhteen tai molempiin toimialoihin, jos tarjouksien kokonaistaloudellinen edullisuus on riittävä toimialakohtaisesti.

Puitejärjestelyn sisällä toimittaja valitaan seuraavasti:

Tilasarvoltaan alle kansallisen kynnysarvon olevat tilaukset valitaan kulloinkin soveltuvimmalta toimittajalta. Tätä menettelytapaa voidaan käyttää yksittäisessä tilauksessa.

Kansallisen kynnysarvon ylittävät työt voidaan Tilaajan harkinnan mukaan kilpailuttaa joko puitejärjestelyn sisäisellä minikilpailutuksella tai erillisenä hankintamenettelynä puitejärjestelyn ulkopuolella.

Minikilpailutuksessa tarjouspyynnöt lähetetään suoraan puitejärjestelyyn osallistuvien toimittajien sähköpostiosoitteisiin pääsääntöisesti tilaajan kilpailutusjärjestelmää käyttäen. Kilpailutus saattaa tapahtua nopealla aikataululla.

Valintaperusteina minikilpailutuksessa saattaa olla mm.

- Kokemus ja erityisosaaminen
- Hinta
- Kustannustehokkuus
- Kohteen vaatima erikoisosaaminen
- Muu kohteeseen liittyvä laadullinen vertailuperuste
- Tilaajan/Asiakkaan toiminnan tuntemus
- Aikataululliset mahdollisuudet tehtävän toteuttamiseen
- Resursseihin liittyvät mahdollisuudet palvelun toteuttamiseen
- Millainen sähköinen tarjouskauppajärjestelmä (huutokauppa) toimijalla on käytössä.
- Muu vastaava peruste

Poikkeustapauksissa tilaaja voi käyttää yksittäisessä kiinteistönvälitystoimeksiannossa useampaa puitejärjestelyllä valittua sopimuskumppania. Tilaajalla on oikeus myydä kiinteistöjä ja asuntoja itsenäisesti, jolloin välittäjä ei ole oikeutettu korvaukseen, mikäli asiasta ei ole muuta kirjallisesti sovittu.

Palkkioon on oikeutettu vain se sopimuskumppani, joka on saanut kirjallisen toimeksiannon tilaajalta ja saanut toimeksiannon aikana kohteen myytyä.

2. Hankintamenettely

Kyseessä on puitejärjestely. Kansallisen kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelynä sähköisesti ClouDia-järjestelmällä. Tarjouspyyntö julkaistiin 28.11.2023, ja lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 14.12.2023 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta esitettiin kaksi kysymystä, joihin vastattiin samaisella sivustolla.

3. Saadut tarjoukset

Määräaikaan 21.12.2023 mennessä hankintayksikkö sai 10 tarjousta:

- Amuletti Asunnot Oy (1892855-2) – molemmat osa-alueet
- GEM Property Oy (2785218-2) – vain osa-alue 2.
- Helsingin Habita Oy (1758801-5) – molemmat osa-alueet
- Huoneistokeskus Oy (1831315-2) – molemmat osa-alueet

- Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy (1986686-7) – molemmat osa-alueet
- Neliöt Liikkuu LKV Oy Ab (2917122-5) – molemmat osa-alueet
- Newsec Advisory Finland Oy (2259752-2) – vain osa-alue 2.
- Reagle Oy (2825600-8) – molemmat osa-alueet
- REMAX Classic / Sun Housing Oy (2416434-1) – vain osa-alue 1.
- ROOF Group Oy (2553470-3) – vain osa-alue 1.

4. Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Kaikki tarjoajat täyttivät tarjoajan soveltuvuudelle asetetut vaatimukset.

5. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi

Tarjouspyynnön mukaan:

Tarjouspyynnössä mainitut ehdot ovat ehdottomia vaatimuksia eikä niihin saa tehdä muutoksia. Muita kuin tarjoushintaan vaikuttavia sopimusehtokohtia voidaan täsmentää sopimusneuvotteluissa puutteellisilta osin. Omia sopimusehtoja ei saa esittää tarjouksessa.

Hankintalain 79 § Tarjousten ja tarjoajien tarkistaminen mukaan:

Ennen tarjousten valintaa hankintayksikön on tarkistettava, että seuraavat edellytykset täyttyvät:

- 1) tarjous on hankintailmoituksessa ja hankinta-asiakirjoissa asetettujen vaatimusten, ehtojen ja perusteiden mukainen;*
- 2) tarjouksen on antanut tarjoaja, jota ei ole suljettu menettelyn ulkopuolelle 80 tai 81 §:n nojalla ja joka täyttää hankintayksikön asettamat 83 §:ssä tarkoitetut soveltuvuusvaatimukset.*

Tarjoaja Neliöt Liikkuu LKV Oy Ab oli esittänyt tarjouksessaan omia sopimusehtoja, joten hankintayksikkö sulkee kyseisen tarjouksen pois tarjousvertailusta tarjouspyynnön mukaisuutta vastaamattomana.

Muiden tarjoajien tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

6. Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperuste oli kokonaistaloudellinen edullisuus.

Osa-alueen 1. Asunnot hinnan painoarvoksi oli määritelty 40 ja laadun painoarvoksi 60.

Osa-alueen 2. Toimitilat ja kiinteistöt laadun painoarvoksi oli määritelty 100.

Laadun osalta tarjoajat arvioitiin molemmissa osa-alueissa alla olevien kriteerien ja painotusten avulla:

- 1.1. Yrityksen luottoluokitus (max 5 p.)
- 1.2. Palveluiden organisointi (max 3 p.)
- 1.3. Tarjoavan yrityksen kokemus (max 5 p.)
- 1.4. Nimettyjen välittäjien koulutus ja kokemus (max 5 p.)
- 1.5. Sähköinen kaupankäyntialusta, jossa mahdollisuus tarjousten korottamiseen (huutokauppa) (max 5 p.)
- 1.6. Muut käytössä olevat resurssit (max 0,5 p.)
- 1.7. Palveluntuottajan henkilöstön ja käytännön työhön osallistuvien osakkaiden lähtövaihtuvuus vuonna 2022 (max 1 p.)

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

7. Hankintapäätös ja –sopimus

Hankinta esitetään tehtäväksi tehdyn kilpailutuksen perusteella seuraavasti:

Osa-alue 1. Asunnot: Amuletti Asunnot Oy, Huoneistokeskus Oy ja ROOF Group Oy.

Osa-alue 2. Toimitilat ja kiinteistöt: Amuletti Asunnot Oy, GEM Property Oy ja Reagle Oy.

Hankintasopimukset syntyvät vasta kirjallisten sopimusten allekirjoittamisella.

Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Ympäristövaikutusten arviointi

Päätös vaikuttaa välillisesti toiminnan aiheuttamiin päästöihin, koska kiinteistökantaa vähennetään.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Tarjouksen jättäneet