



Hankintaoikaisu kaupunkitilalautakunnan päätökseen kunnossapidon rakennustöiden hankinnasta (osa-alue 3) / AK

VD/1441/02.08.00.00/2023

AK/PW/S-KS

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy sekä ATL-Rakennushuolto Oy ovat tehneet hankintaoikaisuvaatimukset kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöksestä. Hankintaoikaisuvaatimukset koskevat päätöksen osa-alueen 3 Kunnossapidon rakennustyöt. Esitetään, että kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöstä oikaistaan hankinnan osa-alueen 3 Kunnossapidon rakennustyöt tarjousvertailun osalta. Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hankinnan kohde

Vantaan kaupungin Hankinnan palveluyksikkö ja Toimitilajohtamisen palveluyksikkö ovat yhteistyössä kilpailuttaneet kunnossapidon puitejärjestelyt kahden (2) vuoden varsinaiselle sopimuskaudelle. Hankinnan arvioitu arvo sopimuskauden ajalta optiokaudet huomioiden on noin 35 milj. euroa (alv 0 %).

Hankinnan kohteena on kunnossapidon puitejärjestelyt tuntiveloitusperusteisena laskutustyönä tarjouspyynnössä VD/1441/02.08.00.00/2023 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla. Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapitotöiden teettäminen jakautuu kolmeen (3) toimintamalliin:

1. Vantaan kaupungin omistaman tytäryhtiö Vantti Oy:n tekemät työt
2. Urakkakilpailutettavat työt ja KVR-hankkeet
3. Edellä mainittuja täydentämään puitejärjestelyin teetetävät alle 60 000 euron toimeksiannot

Tämä sopimus koskee toimintamallia kolme (3). Tilattavat työt ovat pääasiassa Toimitilajohtamisen ylläpitämien rakennusten kunnossapito- tai urakointitöitä, joiden kesto vaihtelee muutamasta tunnista muutama viikkoon.

Hankinta on jaettu kolmeen (3) osa-alueeseen:

1. Kunnossapidon ilmanvaihtotyöt
2. Kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemärityöt
3. Kunnossapidon rakennustyöt

Jokaiselle osa-alueelle valitaan kuusi (6) sopimustoimittajaa. Tilaaja ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin.

Vantaan kaupungin sopimuksen perusteella hankintoja voivat tehdä Vantaan kaupungin kaikki toimialat, liikelaitokset sekä seuraavat yhtiöt:

- Hakopolun Liikekiinteistö Oy
- Kiinteistö Oy Hakucenter
- Kiinteistö Oy Kehäsuora
- Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus
- Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo
- Kiinteistö Oy Maakotkantie 10
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema
- Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta



- KOY Kehäsuora
- Mercuria Kauppaoppilaitos Oy
- Pallastunturitien Liikekiinteistö Oy
- Ruukkukujan Autopaikat Oy
- Tikkuparkki Oy
- Ratakujan Pysäköinti Oy
- Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy
- VTK Kiinteistöt Oy- konserni

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely jokaiselle kolmelle (3) osa-alueelle kuuden (6) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä.

1. Itä-Vantaa: eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
2. Länsi-Vantaa: 2. eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
Puitejärjestelyssä, molempien alueiden osalta toimittajat sijoittuvat seuraavaan etusijajärjestykseen:

2. 3. eniten pisteitä saanut tarjoaja
3. 4. eniten pisteitä saanut tarjoaja
4. 5. eniten pisteitä saanut tarjoaja
5. 6. eniten pisteitä saanut tarjoaja

Aluejaon muodostaa etelä-pohjoissuunnassa Tuusulanväylä. Aluejako on sopimuksen liitteenä 2.

Kustannusarvioltaan alle 14 000 euroa olevat työt tilataan toimittajilta etusijajärjestyksessä. Tilaaja lähettää kustannus- ja tuntiarviokyselyn ensisijaiselle toimittajalle. Toimittajalla on 2 seuraavaa työpäivää aikaa vastata kyselyyn. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä toiselle toimittajalle. Mikäli etusijajärjestyksessä toiseksi sijoittunut ei kykene työtä vastaanottamaan, kysely lähetetään puitejärjestelyn mukaan etusijajärjestyksessä seuraaville.

Kustannusarvioltaan 14 000–60 000 euron arvoiset työt ja urakat kilpailutetaan kevennetyllä kilpailutuksella (ns. minikilpailutus). Tilaaja lähettää tarjouspyynnön ja tiedot tarjolla olevasta työstä sähköpostilla kaikille puitejärjestelyssä mukana oleville toimittajille. Valinnan perusteena voi hinnan lisäksi olla myös laatutekijöitä, kuten aikataulu, toimittajan resurssit tai erityisosaaminen.

Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella (2) yhden (1) vuoden optiolla (1+1). Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Asian tausta

Vantaan kaupungin Kaupunkitilalautakunta on päätöksellään 6.9.2023 § 11 päättänyt muun ohella sulkea pois tarjouskilpailun ulkopuolelle Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n ja Kennu Oy:n soveltumattomana tarjoajana, hylätä Rakennustoimisto Anttonen Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena sekä valita hankinnan sopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat osa-alueessa 3 Kunnossapidon rakennustyöt:



1. Es Urakointi Oy
2. SRG-Urakointi Oy
3. Vilenin Rakennushuolto Oy
4. Oy Malgon Ltd
5. Maalaus ja Saneeraus Matti Virtanen Oy
6. LVI-Trio Oy

Hankintaoikaisuvaatimusten sisältö

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on toimittanut 18.9.2023 saapuneen hankintaoikaisuvaatimuksen.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on vaatinut, että hankintapäätöstä muutetaan siten, että Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n tarjous hyväksytään mukaan tarjousvertailuun.

Perusteluina Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on esittänyt, että hankintayksikkö on hankintapäätöksessä siteerannut väärin tarjouspyynnössä asetettuja taloudellisia edellytyksiä koskevia tarjoajien soveltuvuusvaatimuksia, ja hankintayksikön olisi tullut hyväksyä tarjoajan esittämä Bisnoden luottoluokitustodistus.

Tarjouspyynnössä oli todettu tarjoajan luottokelpoisuusvaatimuksista seuraavaa: ”Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1–3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava. Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa tai vastaava raportti, joka sisältää ehdokkaan riskiluokituksen TAI Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset, mikäli tarjoajalla on takanaan kaksi tilikautta.”

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on toimittanut Kaupunkitilalautakunnalle Bisnoden luottoluokitustodistukset, joissa Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n riskiluokitus on ollut AA eli hyvä ja A eli luottokelpoinen.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on esittänyt, että luottotietoja kerää Suomessa vain kaksi yhtiötä, Suomen Asiakastieto ja Bisnode, ja että Bisnoden riskiluokka A (luottokelpoinen) vastaa pitkälti Suomen Asiakastiedon riskiluokkaa A (tyydyttävä) ja Bisnoden riskiluokka AA (hyvä) vastaa puolestaan Asiakastiedon riskiluokkaa AA (hyvä). Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy riskiluokitus (ensiksi AA ja sittemmin A) on siis ollut riittävä suhteessa tarjouspyynnössä vaadittuun (A = tyydyttävä). Edelleen Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n uusin Bisnoden luottoluokitus 18.9.2023 on A, eli luottokelpoinen.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on lisäksi esittänyt, että Bisnoden luottoluokitustodistus on katsottu riittäväksi osoitukseksi tarjoajan luottokelpoisuudesta muissa viimeaikaisissa julkisissa tarjouskilpailuissa.

ATL-Rakennushuolto Oy on tehnyt 26.9.2023 saapuneen hankintaoikaisuvaatimuksen.



ATL-Rakennushuolto Oy on vaatinut, että hankintayksikkö kumoaa virheellisen hankintapäätöksen, korjaa hankintaa koskevan virheellisen menettelyn, suorittaa asiassa uuden tarjousvertailun ja antaa ATL-Rakennushuolto Oy:lle tiedon osa-alueelle 3 valittujen tarjoajien tarjouksista liitetietoineen, ja tekee perustellun päätöksen niiden mahdollisten tarjousasiakirjojen osalta, jotka hankintayksikkö katsoo tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi.

Tarjousvertailu

Perusteluina ATL-Rakennushuolto Oy on esittänyt, että hankintapäätös on perusteltu virheellisesti. Tarjousvertailu on suoritettu tarjousten sellaisen sisällön perusteella, jonka tarjoaja on voinut ilmoittaa liike- tai ammattisalaisuudeksi. Tarjoajat eivät ole pystyneet arvioimaan, onko tarjousvertailu suoritettu hankintalainsäädännön mukaisesti tai edes varmistumaan siitä, ettei hankintapäätöksessä ole laskuvirhettä.

Tarjousvertailun osalta perustelut tulee esittää sellaisella tarkkuudella, että tarjoajalle käy ilmi oman tarjouksen sijoittuminen tarjoustilpailussa suhteessa muihin tarjouksiin, miten tarjouksia on arvioitu kunkin vertailuperusteen osalta ja mihin piste-erot perustuvat. Perusteluksi riittää keskeisimpien perusteiden esilletuominen, eikä hankintayksikön näin ollen tarvitse esittää yksilöityjä, kuten esimerkiksi tuotekohtaisia perusteluja. Hankintayksikön on perusteltava tarjousten vertailu myös sanallisesti.

Vertailutaulukon perusteella on mahdotonta tarkastaa, onko hankintayksikkö laskenut kunkin tarjoajan saamat yhteispisteet oikein. Tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla halvimman hinnan antaneen tarjoajan olisi tullut saada 70 hintapistettä, mutta vertailutaulukossa korkeimmat hintapistet ovat ainoastaan 63 pistettä.

Liike- tai ammattisalaisuudet

ATL-Rakennushuolto Oy on esittänyt, että hankintayksikkö ei ole pyynnöistä huolimatta toimittanut ATL-Rakennushuolto Oy:lle muiden tarjoajien tarjouksissa liike- tai ammattisalaisuuksiksi ilmoitettuja asiakirjoja. Hankintayksikkö on lisäksi oma-aloitteisesti määrittänyt kaikkien tarjoajien tarjousvertailussa käytetyt hintatiedot liike- ja ammattisalaisuuksiksi, vaikka kyseiset tarjoajat eivät edes ole näitä tietoja ilmoittaneet liike- ja ammattisalaisuuksikseen. Viranomaisen asiakirjan julkisuutta koskeva ratkaisu on tehtävä tapauskohtaisesti ja viranomaisella on velvollisuus arvioida salassapito aina tietoja pyydettyä. Mikäli koko asiakirja on pidettävä salaisena, asiassa on annettava kielteinen päätös.

Vertailuperusteet; alennusprosentti

ATL-Rakennushuolto Oy on lisäksi esittänyt, että hankintayksikkö on käyttänyt tarjousvertailussa vertailuperusteena ilmanvaihtotöiden materiaalien alennusprosenttia, vaikka kyseessä on rakennustöiden puitesopimus, jossa ei tehdä lainkaan ilmanvaihtotöitä. Vertailuperuste ei siten kohdistu hankinnan kohteeseen ja on voinut vääristää suoritettua vertailua sekä kohdella tarjoajia syrjivästi. Vertailuperusteesta on voinut maksimissaan saada 10 pistettä, mikä on vaikuttanut merkittävästi eri tarjoajien pistemääriin ja myös sijoitukseen. Kyseisessä kohdassa ei ole myöskään määritelty minkä kaupan hinnoittelusta alennus annetaan ja siten eri hinnastoista luvatut alennusprosentit eivät ole keskenään vertailukelpoisia. Kyseisen kohdan kirjoitusasu on ollut epäselvä. Vaikka hankintailmoituksen kohdassa ”Päätöksenteon perusteet” on todettu, että ”tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta”, tarjouslomakkeella on tarkempana vertailuperusteena ollut ilmanvaihtotöiden tarvikkeet ja materiaalit.



Hankintayksikön tulee jättää uudessa päätöksessään huomioimatta vertailuperusteena käytetty ilmanvaihtotöiden alennusprosentti. Hankintayksikkö ei ole julkaissut ATL-Rakennushuolto Oy:n pyynnöstä huolimatta tarjoajien rivikohtaisia pistemääriä.

Hankintaoikaisuvaatimusten arviointi

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy

Tarjouspyynnössä on soveltuvuusvaatimuksena muun ohella vaadittu, että ”Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1-3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava. Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa tai vastaava – raportti, joka sisältää ehdokkaan riskiluokituksen TAI Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset, mikäli tarjoajalla on takanaan kaksi tilikautta.

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajan osalta Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksen ja riskiluokituksen ennen päätöksentekoa. Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n ratingluokka on ollut B ja riskiluokka 4.

Tarjouspyynnössä esitetyn vaatimuksen mukaan Suomen Asiakastiedon ratingluokka tai riskiluokka ovat ensisijaiset selvitykset, joita asiassa tarkastellaan. Hankintayksikkö on yllä esitetyllä tavalla havainnut, ettei tarjoaja ole täyttänyt kumpaakaan vaatimusta; ratingluokkaa vähintään A tai riskiluokkaa 1-3. Tarjoaja on voitu sulkea ulos tarjouskilpailusta näiden tietojen perusteella, eikä hankintayksiköllä ole velvollisuutta tarkastella muita selvityksiä, kun tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset eivät näiden selvitysten perusteella täyty.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n 9.8.2023 päivätyssä Rating Alfa- raportissa yrityksen luottoluokitus on B – Välttävä. Raportin mukaan luokitukseen eniten vaikuttavat tekijät ovat olleet: Maksutapa (neg.), Toimialariski (neg.), Suhteellinen vakavaraisuus (neg.), Suhteellinen kannattavuus (neg.) ja Vastuuhenkilöiden määrä (neg.).

Hankintayksikkö on tarjouspyynnössä ilmoittanut, että se arvioi tarjoajan riittäviä taloudellisia edellytyksiä hankinnan suorittamiseen tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Suomen Asiakastiedon Rating Alfa- raportilla luottoluokituksen perusteena ovat kaikki tarjouspyynnössä esitetyt asiat.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen liitteenä 10 toimittaman 18.9.2023 päivätyn Dun & Bradstreet (Bisnoden) raportin mukaan yrityksen luottoluokitus on A = Luottokelpoinen. Raportin mukaan Ratingperusteet ovat: Toiminta (Vakiintunut), Tausta (Ei negatiivinen), Talous (Tyydyttävä), Maksutapa (Negatiivinen). Bisnoden raportilla luottoluokituksen perusteena ei ole kaikkia hankintayksikön tarjouspyynnössä ilmoittamia arviointiperusteita, eikä Bisnoden raporttia voitaisi pitää siten edes vastaavana selvityksenä kuin Suomen Asiakastiedon Rating Alfa- raportti on. Bisnoden raportin arviointiperusteet ovat suppeammat ja erilaiset kuin Rating Alfassa, ja arviointiperusteiden erilaisuus johtaa yrityksen luottoluokituksen poikkeavuuteen eri toimijoiden välillä. Esimerkiksi yrityksen



toiminnan ja taustan arviointien sisältyminen luottoluokitukseen (Bisnode) ovat hankintayksikön tarjouspyyntöön kirjaamaan nähden epärelevantteja arviointiperusteita, ja voivat osaltaan nostaa luottoluokitusta positiivisempaan suuntaan ja näin vääristää hankintayksikön tarkoittamaa soveltuvuusvaatimuksen merkitystä. Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n toimittamassa hankintaoikaisuvaatimuksen liitteessä 11 myös on mainittu: ”Ilmeistä on, että luottoluokituksen muodostamisessa kahdella eri toimijalla on erilaiset painotukset.”

Hankintayksiköllä on harkintavaltaa sen suhteen, mitä se pitää vastaavana selvityksenä Suomen Asiakastiedon raportin kanssa. Merkitystä ei ole sillä, mitä muissa julkisissa kilpailutuksissa toiset hankintayksiköt ovat pitäneet vastaavana selvityksenä. Vantaan kaupunki ei ole tarjouspyynnössä esittänyt, että se katsoisi Bisnoden luottoluokituksen vastaavan Suomen Asiakastiedosta saatavaa luottoluokitusta.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy ei täytä tarjouspyynnössä asetettua soveltuvuusvaatimusta ratingluokituksen (vähintään A) tai riskiluokan (1–3) osalta.

Yllä esitetyillä perusteilla Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:tä ei voida hyväksyä mukaan tarjousvertailuun, eikä aiheutta muuttaa Kaupunkitalalautakunnan 6.9.2023 tekemää päätöstä § 11 Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n osalta siten ole.

ATL-Rakennushuolto Oy

Tarjousvertailu

Tarjouspyynnössä osa-alueessa 3 Kunnossapidon rakennustyöt on esitetty seuraavat hinnan laskentaan käytettävät vertailuperusteet: Hinta 70 pistettä. Tarjoajan tulee ilmoittaa pyydetty tunti hinnat ilman arvonlisäveroa. Hinnaltaan edullisin tarjous saa täydet 70 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet.

Hankintayksikkö on hankintaoikaisun vastaanottamisen myötä todennut teknisen virheen tarjousvertailun hintapisteiden laskennassa. Virhe on aiheuttanut sen, ettei halvin tarjous ole saanut tarjouspyynnössä ja hankintapäätöksessä ilmoitetun mukaisesti 70 pistettä hinnan osalta. Hankintayksikkö on korjannut virheen hintapisteiden osalta.

Tarjouspyynnön kohdassa ”Päätöksenteon perusteet” Osa-alue 3 Kunnossapidon rakennustyöt ja hankintapäätöksessä on esitetty seuraavat laadun laskentaan käytettävät vertailuperusteet:

Yrityksen toiminta 20 pistettä.

Yrityksen työvoiman määrä, maksimipisteet 20 pistettä.

Henkilöstön määrää arvioidaan pisteuttamalla tarjouksen ajankohtana tarjoajan omassa palveluksessa, tarjoavan työyhteisöliittymän palveluksessa sekä erikseen nimetyn alihankkijan palveluksessa, vakituisessa työsuhteessa olevan tarjottavaa työtä suorittavan henkilöstön määrä pois lukien työnjohdon.

- yli 20 henkilöä, 8 pistettä
- 6–10 henkilöä, 4 pistettä
- 4–5 henkilöä, 2 pistettä

Tarjoajan työmaavastuuhenkilöt, maksimipisteet 12 pistettä



Työmaavastuuhenkilöt (2 työnjohtajaa). Yksi työnjohtaja voi saada maksimissaan 6 pistettä. Työnjohdon kokonaispisteet ovat kahden työnjohtajan pisteiden yhteenlaskettu arvo, maksimissaan 12 pistettä.

Koulutus, maksimipisteet 3 + 3 = 6 pistettä

- Rakennustekniikan insinööri, Ylempi korkeakoulututkinto, AMK, YMAK- tai opistoinsinööri, 3 pistettä
- Rakennusmestari, -tekniikko tai vastaava, 2 pistettä
- Asentajan tai rakennusalan ammattilaisen koulutus 1 piste
- Ei alan koulutusta, 0 pistettä

Työkokemus työnjohtamisesta, maksimipisteet 2 + 2 = 4 pistettä

- yli 7 vuotta, 2 pistettä
- yli 3 vuotta, alle 7 vuotta, 1 piste
- alle 3 vuotta, 0 pistettä

Pätevyydet, maksimipisteet 1 + 1 = 2 pistettä

Työnjohtaja (1 ja 2) täyttää vähintään RakMK A1, kohdassa 4.1 määritellyt rakennustöistä vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja on toiminut vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.

- Kyllä, 1 piste
- Ei, 0 pistettä

Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta. Suurimman alennusprosentin myöntävä tarjoaja saa 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin tarjottu arvo) x maksimipisteet.

Tarjoajan saamat pisteet lasketaan yhteen ja eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Itä-Vantaalle ja toiseksi eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Länsi-Vantaalle.

Seuraavaksi eniten pisteitä, sijoille 3–6 sijoittuneet tarjoajat, sijoittuvat puitejärjestelyn sijoille 2-5.

Hankintayksikkö on virheellisesti peittänyt hankintapäätöksen liitteenä olleesta vertailutaulukosta tarjoajien rivikohtaisesti saamat laatupisteet. Lisäksi hankintayksikkö on havainnut teknisen virheen tarjousvertailun laatupisteiden laskennassa, ja laskenta on korjattu vastaamaan tarjouspyynnössä ja hankintapäätöksessä esitettyä laatupisteiden laskentaa. Koska tarjouspyynnössä on esitetty yksiselitteisesti se, mistä asioista ja kuinka paljon rivikohtaisia laatupisteitä voi saada, ei hankintayksiköllä ole velvollisuutta erikseen sanallisesti perustella tarjoajien laatupisteytystä päätöksessään. Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajien toimittamat laatupisteisiin oikeuttavat selvitykset.

Tarjoajat sijoittuivat korjatussa tarjousvertailussa seuraavasti:

1. Es Urakointi Oy – 93,000 pistettä
2. SRG-Urakointi Oy - 92,028 pistettä
3. Vilenin Rakennushuolto Oy - 85,002 pistettä
4. Oy Malgon Ltd - 81,877 pistettä
5. Maalaus ja saneeraus Matti Virtanen Oy - 80,872 pistettä
6. LVI-Trio Oy - 69,476 pistettä



7. ATL-Rakennushuolto Oy - 69,119 pistettä
8. A-Kumppanit Oy - 69,088 pistettä
9. J. Holopainen Oy - 69,032 pistettä
10. Parru-Yhtiöt Oy - 68,453 pistettä
11. Rakennuspalvelu Auvinen Oy - 68,284 pistettä
12. Helsingin rakentajat Oy - 67,481 pistettä
13. Cateva Oy - 62,750 pistettä
14. Are Oy - 62,550 pistettä
15. Kymppikerho henkilöstöpalvelut Oy - 47,938 pistettä

Vertailutaulukko on tämän hankintoaikaisupäätöksen liitteenä.

Liike- tai ammattisalaisuudet

Tarjouskilpailun yhteydessä jotkin tarjoajat olivat merkinneet tarjotut yksikköhinnat sähköiseen tarjoukseensa liikesalaisuuden piiriin kuuluviksi. Hankintayksikkö on tarjoajien tasapuolisen kohtelun periaatetta noudattaen peittänyt hankintapäätöksen 6.9.2023 liitteenä olleelta vertailutaulukolta kaikkien tarjousten osalta yksikköhinnat.

Hankintayksikkö on hankintoaikaisun saapumisen jälkeen varmistanut kirjallisesti osa-alueeseen 3 tarjouksen tehneiltä, ovatko yksikköhinnat julkisia vai liikesalaisuutena salassa pidettäviä. Kaikki tarjoajat, kahta lukuun ottamatta, ovat ilmoittaneet yksikköhinnat liikesalaisuutena salassa pidettäviksi.

Tarjousten hintavertailun perusteena on tarjottu kokonaishinta, joka muodostunut kolmesta (3) tarjotusta yksikköhinnasta hankintamäärillä kerrottuna. Yksikköhinnat eivät sellaisenaan ole tarjousten vertailuperusteena, eikä tarjoajilla ole siten oikeussuojansa kannalta tarpeen saada tietoonsa toisen tarjoajan liikesalaisuudeksi ilmoittamia yksikköhintoja. Hankintayksikkö on antanut tiedoksi tarjousten vertailussa käytetyt kokonaishinnat, jotka ovat julkisuuslain (621/1999) 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaisesti annettava tiedoksi.

Hankintayksikkö on korjannut tarjousten hintavertailussa olleen teknisen virheen, joten tarjoajat voivat vertailusta tarkistaa, että hintapisteet on laskettu oikein kokonaishintojen, eli vertailuhintojen perusteella. Perusteita liikesalaisuuksiksi ilmoitettujen yksikköhintojen paljastamiselle ei siten ole myöskään hintavertailun oikeellisuuden tarkistamisen takia.

Vertailuperusteet, alennusprosentti

Tarjouspyynnön kohdassa ”Päätöksenteon perusteet” on ilmoitettu: ”Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta. Suurimman alennusprosentin myöntävä tarjoaja saa 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin tarjottu arvo) x maksimipisteet”

Tarjouspyynnön kohdassa ”Hankinnan kohteen kriteerit” on esitetty: ”Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille

Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon ilmanvaihtotöihin yhteisen alennusprosentin yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta seuraaville osille”



Tarjouspyynnön kohdassa "Hankinnan kohteen kriteerit" on ollut kirjoitusvirhe, jossa on erehdyksessä kirjattu pyyntö ilmoittaa ilmanvaihtotöihin alennusprosentti kunnossapidon rakennustöiden alennusprosentin lisäksi. Päätöksenteon perusteisiin on kirjattu kuitenkin oikein se, miten ja millä perusteilla tarjousvertailu suoritetaan.

Kyseinen osa-alue 3 on koskenut kunnossapidon rakennustöitä. Osa-alueen hinnoittelu kokonaisuudessaan on perustunut kunnossapidon rakennustöille.

Tarjouspyynnön kysymykset- ja vastaukset kierroksella ei ole esitetty täsmentäviä lisätietokysymyksiä alennusprosentin ilmoittamiseen liittyen. Tarjouskilpailun aikana ei ole tuotu esille, että alennusprosentin ilmoittamisessa olisi epäselvyyksiä, tai että tarjoajat eivät olisi ymmärtäneet, mikä alennusprosentti tulee ilmoittaa kunnossapidon rakennustöiden osa-alueelle. Tarjoajat ovat ymmärtäneet, että kysymyksessä on ollut kirjoitusvirhe. Tarjoajat ovat antaneet alennusprosentit pyydetyksi ja ilmoittaneet hinnastot, joista alennusprosentit lasketaan.

Tarjousvertailu alennusprosentin osalta ei ole ollut syrjivä, eikä aihetta muuttaa tarjouspyyntöä tämän osalta ole.

Hankinnan arvioitu arvo sopimuskaudella (osa-alueet 1–3) optiot mukaan luettuna on 35 000 000 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelytekstissä mainituin perustein hylätä Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimus,
- b) esittelytekstissä mainituin perustein oikaista Kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 tekemää päätöstä § 11 osa-alueen 3 kunnossapidon rakennustyöt tarjousvertailun osalta ja valita seuraavat toimittajat puitejärjestelyyn:

1. Es Urakointi Oy
2. SRG-Urakointi Oy
3. Vilenin Rakennushuolto Oy
4. Oy Malgon Ltd
5. Maalaus ja saneeraus Matti Virtanen Oy
6. LVI-Trio Oy

- c) todeta, että muilta osin kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöstä ei muuteta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätökseen, Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy (henkilötiedot peitetty)
- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätökseen, ATL-Rakennushuolto Oy (henkilötiedot peitetty)
- Vertailutaulukko osa-alue 3

Täytäntöönpano: Hankinta

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kunnossapitopäällikkö Jussi-Pekka Sojakka, puh. 043 824 9554,
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))